

Stadt Bitterfeld-Wolfen



2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ im Ortsteil Rödgen

- Begründung **zum 5. Entwurf** -

- Anlagen
- Umweltbericht vom 03.05.2021
 - Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs (**Stand August 2022**) und Grünordnerischer Begleitplan (**Stand August 2022**)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juli 2019
 - Schallemissionsprognose vom 15.04.2021
 - Baugrundgutachten – Voruntersuchung vom 13.06.2019
 - Kurzbericht zur Altlastenuntersuchung vom 06.08.2019
 - Auskunft zur Munitionsfreiheit vom 26.06.2019

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan und Verfahrensbetreuung:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Umweltbericht, Erstaufforstungskonzept:

LPR GmbH Landschaftsplanung
Dr. Reichhoff
Zur Großen Hall 15
06844 Dessau

Schallemissionsprognose:

Schallschutzbüro Ulrich Diete
Am Gelben Wasser 5
06749 Bitterfeld-Wolfen

Planungsstand:

5. Entwurf **August 2022**

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	5
1. Gesetzliche Grundlage	5
2. Ziele der Raumordnung	6
3. Raumbedeutsamkeit	7
4. Flächennutzungsplanung	8
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1. Verfahren	9
2. Beschreibung der Bestandssituation	11
3. Anlass der Änderung	11
4. Inhalt der Änderung	12
C. Beschreibung des Plangebietes	13
1. Lage und Größe	13
2. Gegenwärtige Nutzung und Eigentumsverhältnisse	14
3. Denkmalschutz - Archäologie	14
4. Kampfmittelverdachtsflächen	16
5. Kataster- und Vermessungswesen	16
6. Bergbau	18
7. Grundwasser	18
8. Grundwasser-Messstellen	19
9. Baugrund	19
10. WEA – Windkraftanlagen	19
D Landwirtschaftliche Nutzflächen	20
1. Flächenentzug für Vorrangstandort	20
2. Flächenentzug für Ausgleichsmaßnahme	21
3. Flächenrückführung aus rechtskräftigen Bebauungsplänen	24
E. Geplante bauliche Nutzung	25
F. Nutzungseinschränkungen	25
1. Soleleitung	25
2. Gashochdruckleitung	27
3. Stickstoffleitung	27
4. Ferngasleitung	27
5. Richtfunktrassen	29
6. Bundesfernstraßengesetz	29
G. Verkehrserschließung	30
1. Erschließung Teilgebiete TG 1 und TG 2	30
2. Erschließung Teilgebiete TG 3 und TG 4	31
3. Verkehrsaufkommen	31
H. Ver- und Entsorgung	32
1. Leitungsauskunft	32
2. Abwasserentsorgung	32
3. Niederschlagswasser	34
4. Trinkwasser	34
5. Elektroenergieversorgung	35
6. Löschwasser	36
7. Abfallentsorgung	36
8. Telekommunikation	38
9. Gigabit-Offensive	39

I. Sonstiger Leitungsbestand	39
1. Gashochdruckleitungen	40
2. Energie- und Telekommunikationsanlagen	41
3. Richtfunkstrecken	42
J. Naturhaushalt.....	43
1. Allgemeine Einschätzung.....	44
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes.....	44
3. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	45
4. Grünordnerische Hinweise.....	46
K. Artenschutz.....	47
1. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.....	47
2. Zusammenfassendes Ergebnis aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	47
L. Immissionsschutz.....	48
1. Orientierungswerte	48
2. Zulässige Emissionskontingente.....	49
3. Baugebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO.....	51
M. Bodenschutz	52
N. Altlasten	52
O. Gewässerschutz	54
P. Umweltrelevante Stellungnahmen.....	54
Q. Zusammenfassung	56

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)**.

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom **23.01.1990 (BGBl. I S. 132)**, zuletzt geändert durch **Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, **zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (**GVBl. LSA S. 440**), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)**

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom **31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)** zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom **12.01.2021**
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom **04.11.2020**
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom **05.12.2019**
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom **25.02.2021**
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom **03.12.2020**
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 der des Gesetzes vom **25.02.2021**
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170), **zuletzt geändert am 30.10.2017**
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom **28.10.2019**
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom **03.12.2020**
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom **07.07.2020**
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 das Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

2. Ziele der Raumordnung

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

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

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

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP 2010). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Entsprechend Ziel 1 und der Darstellung in der Beikarte A 1 des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) befindet sich das Plangebiet der vorliegenden Änderung und Erweiterung jedoch außerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „bereits vorhandener Standort Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)“ (Ziel 58 LEP 2010).
- Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden, die auf die besondere Verkehrsgunst angewiesen sind. (Grundsatz 48 LEP 2010).

- An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Ziel 55 LEP 2010).
- Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP 2010).

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

- Bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010).
- Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes. Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W) erfolgt die flächenkonkrete Festlegung des in Ziel 58 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegten Vorrangstandorts für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen: Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)
- Ortsumgehung Bitterfeld B 183

Die Vorrangstandorte sind von regionaler Bedeutung und von entgegenstehenden raumbedeutsamen und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten.

3. Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbespruchend.

Im Landesentwicklungsplan 2010 wurde die Stadt Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Ziel 58 LEP 2010) ausgewiesen. Diese Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Diese Standorte sollen nicht für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung stehen (Grundsatz 48 LEP 2010).

In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist (Ziel 3 REP).

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu den vorangegangenen Entwürfen festgestellt, dass das raumbedeutsame Vorhaben der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4. Flächennutzungsplanung

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

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ wurde im Jahr 2016 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Mit der Bekanntmachung der Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Gebietsausweisung für den Planbereich als gewerbliche Baufläche.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren von 2019 bis Januar 2022) überprüft und den jetzigen Bedürfnissen und Entwicklungen angepasst.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt gegenwärtig bei der unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor. Im Rahmen der 11. Planänderung erfolgt für den Standort des vorliegenden Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ keine Änderung der Gebietsausweisung.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Da die Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

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

Eine Verfahrensübersicht über die Änderung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

Aufstellung und Vorentwurf

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung der „2. Änderung des Bebauungsplanes Sonnenallee-West im Ortsteil Rödgen und Erweiterung auf Teilbereiche des Bebauungsplanes Sonnenallee-Mitte im Ortsteil Thalheim“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste bei der Aufstellung eine Fläche von ca. 103 ha.

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

1. Entwurf (Stand November 2019)

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung am 06.11.2019 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf als Zwischenabwägung durchgeführt. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Entwurf (Stand November 2019) gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Entwurf (Stand Juni 2020)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit in Teilen geändert und ergänzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) lag der überarbeitete Entwurf vom 06.07.2020 bis einschließlich 20.07.2020 öffentlich aus.

Die von der Überarbeitung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Entwurf (Stand Juli 2020)

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung am 02.09.2020 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum 1. Entwurf (Stand November 2019) und zum 2. Entwurf (Stand Juni 2020) als Zwischenabwägung durchgeführt.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den 3. Entwurf (Stand Juli 2020) gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) lag der 3. Entwurf vom 28.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020 öffentlich aus. Die von der Überarbeitung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurf (Stand April 2021)

Zwischenzeitlich gab es in der bisher geplanten großflächigen Industrieansiedlung eine Umstrukturierung. Das Planungserfordernis zum Bedarf einer ca. 103 ha großen zusammenhängenden Industrieauflage ist gegenwärtig nicht mehr gegeben, so dass zum 4. Entwurf der Geltungsbereich auf die Planfläche der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ reduziert wurde.

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

5. Entwurf (Stand August 2022)

Auf Grund der erheblichen Einsprüche des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten sowie der Agrarunternehmen, welche die vorgesehenen grünordnerischen Ersatzflächen derzeit bewirtschaften, wurde in einer intensiven Auseinandersetzung mit alternativen Möglichkeiten, um den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu erzielen, eine neue Maßnahmekonzeption erstellt.

Diese weist nun nicht mehr eine großflächige Anlage mit Erstaufforstungen als Umrahmung der Wohnbebauung von Thalheim aus. Vielmehr sind auf der Ackerfläche westlich von Thalheim mehrere Windschutzhecken vorgesehen. Hinzu kommt ein großzügiger Grünstreifen innerhalb des Plangebietes mit der Anlage von mesophilem Grünland sowie einer Absenkung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den Teilgebieten 3 und 4 auf 0,7.

Im vorliegenden 5. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ soll nunmehr für das Areal der Teilgebiete TG 3 und TG 4 die Ansiedlung von Transportunternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen (Logistikdienstleister) ausgeschlossen werden. Dazu zählen Speditionen, Transporteure, Lagerdienstleister, Kurier-, Express- und Paketdienste sowie Postverteil- oder zustellunternehmen. Hintergrund dieser Maßnahme ist die Überlastung der verkehrstechnischen Anbindung an den Knotenpunkt Reiner-Lemoine-Straße / B 183.

Die rasante Entwicklung der Gewerbegebiete der Städte Bitterfeld-Wolfen, Sandersdorf-Brehna und Zörbig haben in den letzten Jahren einen enormen Zuwachs an Verkehrsaufkommen im Hinblick an die Autobahnanbindung im Bereich der B 183 geführt. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens direkt am Knotenpunkt insbesondere am Autohof wird auch von den Straßenbaubehörden als äußerst kritisch angesehen.

Deshalb wurde im vorliegenden 5. Entwurf eine Textliche Festsetzung aufgenommen, nach der Ansiedlungen im Teilgebiet TG 2 nur insoweit zulässig sind, wie es das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt des Autohofs zulässt. Dazu haben die zulässigen Ansiedlungen jeweils vor Baubeginn einen Nachweis der Funktionsfähigkeit des Anbindepunktes zum Knotenpunkt BAB 9 / B 183 zu erbringen. Dabei ist deren jeweiliges Verkehrsaufkommen und Betriebsregime in einer projektbezogenen Verkehrsprognose zugrunde zu legen.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte gemäß § 4 (2) BauGB am Planverfahren zur Änderung beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung werden sie nochmals aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

2. Beschreibung der Bestandssituation

Auf dem Gelände des „Technologie Park Mitteldeutschland“ fand in den vergangenen Jahren eine rasante Entwicklung durch die Ansiedlung verschiedener Firmen statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Bauflächen in den Bebauungsplänen „Sonnenallee-Mitte“ und „Thalheim TH 1.5“.

Im Geltungsbereich der vorliegend geplanten 2. Änderung sind bereits folgende Betriebe und Firmen angesiedelt:

- Teilgebiet TG 1 :
 - Autohof Bitterfeld mit Tankstelle, Restaurant/Bistro, Hotel und Stellplätzen
 - LKW-Waschhalle

Die unbebauten Flächen wurden bis dato landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

3. Anlass der Änderung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Rödgen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben abzuklären.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen des Bebauungsplanes ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung des Bebauungsplanes zu befinden.

4. Inhalt der Änderung

Für eine geplante Ansiedlung soll die Neuordnung der verbleibenden Flächen erfolgen. Da die dargestellte innere Verkehrserschließung nicht mehr erforderlich ist, soll diese entfallen und die Baufläche optimiert werden. Für die neu entstehenden Teilgebiete sollen zulässige Emissionskontingente festgelegt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dabei **im Wesentlichen** aus den rechtskräftigen Planungen übernommen. Die mit einer Ansiedlung einhergehenden Eingriffe in Natur und Boden sollen ausschließlich vom Verursacher ausgeglichen werden.

Änderungsinhalt im Wesentlichen:

- Wegfall der inneren Erschließungsstraßen
- Optimierung der Bauflächen durch Ausweisung großer zusammenhängender Baufelder
- Neufestlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente L(EK) auf den ausgewiesenen Teilgebieten unter Zulassung von Richtungssektoren
- Neufestlegung von Gebäudehöhen
- Neufestlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen
- **Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,7 für die Teilgebiete TG 3 und TG 4**

An den Ausweisungen für die bestehende Ansiedlung im Teilgebiet TG 1 werden keine Änderungen vorgenommen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Rödgen dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung als Industriegebiet;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Änderung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichts
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westliche der Ortslage von Bitterfeld-Wolfen, im Gemarkungsgebiet Rödgen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Rödgener Straße (K 2055) und im Süden durch die Bundesstraße B 183 begrenzt. Zwischen der im Westen bestehenden Photovoltaikanlage und dem Plangebiet verläuft die Bundesautobahn BAB 9. Im Osten grenzt die Reiner-Lemoine-Allee an.

Nach den benannten Abgrenzungen schließen sich jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 77 Hektar ha.



Quelle: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-205-2010-7

2. Gegenwärtige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich der Autohof Bitterfeld mit Tankstelle, Rasthof und Restaurant der Systemgastronomie sowie eine LKW-Waschanlage. Die sonstigen Flächen sind unbebaut und wurden bisher landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung Rödgen Flur 2

55, 58, 63, 66, 77, 103, 107, 108, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 338, 339, 340, 341, 36/4, 36/21, 36/24, 36/26, 36/27, 36/28, 36/29, 36/36, 36/37, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 38/24, 168/38, 169/38, 170/38, 171/38, 172/38, 174/38, 175/38, 176/38, 177/38, 178/38, 179/38, 180/38 181/38

Die Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem und zu einem geringfügigen Anteil in kommunalem Eigentum. Das Flurstück 36/28 befindet sich im Eigentum der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH und ist durch diese verpachtet.

Wie auch schon im Rahmen der vollzogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ bleiben vorliegend die Flächen in der Gemarkung Heideloh (Flurstücke tlw. 345, 417 und 431 der Flur 1) von der hier in Rede stehenden 2. Änderung unberührt.

3. Denkmalschutz - Archäologie

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungen), weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme (darunter Siedlungen - Jungsteinzeit, Bronzezeit, Mittelalter; Gräber - Jungsteinzeit, Bronzezeit, Mittelalter).

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

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren prädestiniert.
- Zahlreiche Fundmeldungen von über 30 Steinbeilen und -äxten aus den 1950er Jahren weisen den Bereich nordöstlich von Heideloh als Fundstelle der linienbandkeramischen Kultur (5.500 - 4.900 v. Chr.) aus. Über 30 Steinbeile, Steinhacken und Schuhleistenkeile der Linienbandkeramik, die sehr weitläufig über die landwirtschaftlich genutzten Flächen nordöstlich von Heideloh bis an die Fläche der Baumaßnahme heranreichen, lassen in dieser Menge auf ein größeres Gräberfeld schließen.
- Die Verstorbenen wurden damals meistens in seitlicher Hockerstellung mit Gefäßbeigaben bestattet. Werkzeug- und Waffenbeigaben (Scheibenkeulen) kommen vor, sind aber nicht obligatorisch.

- Mehrere Befliegungen zu Beginn der 1990er Jahre führten zu der Entdeckung von vier Siedlungen südwestlich von Thalheim (südlich der K 2055) und östlich sowie nördlich von Heideloh. Die Siedlung südlich der K 2055 könnte aufgrund charakteristischer Bewuchsmerkmale, die eine Vielzahl an Pfostensetzungen aufzeigen, in der Tat linienbandkeramischer Zeitstellung sein. Mittelalterliche Überbauungen sind jedoch nicht ausgeschlossen.
- Spuren der Baalberger Kultur (ca. 4.100-3.600 v. Chr.) liegen nördlich von Heideloh anhand von Luftbildern vor. Aufgrund von Bewuchsmerkmalen sind mehrere Gruben, aber auch Trapezgräben zu erkennen - eine charakteristische Bauform, die als Umhegung für Gräber diente.
- Eine weitere ehemalige Siedlung liegt westlich der Reiner-Lemoine-Allee mittig der beiden Kreisverkehre. Wie die anderen genannten Fundstellen wurde auch sie durch Befliegungen entdeckt. Aufgrund der Bebauungsstrukturen scheint es sich um eine mittelalterliche Siedlung mit Grabenwerk bzw. um eine Wüstung zu handeln, die oft durch Erwähnungen in mittelalterlichen Urkunden (Zehntverzeichnisse, Schenkungsurkunden etc.) namentlich bekannt sind.
- Bei Wüstungen handelt es sich um Ortschaften, die schon im Mittelalter oder in der frühen Neuzeit aufgegeben und verlassen worden sind. Die Gründe hierfür liegen oft in kriegerischen Handlungen oder verheerenden Seuchen. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die Zeugnis von der mittelalterlichen Aufsiedlung und den herrschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen dieser Zeit ablegen. Sie besitzen daher eine hohe Bedeutung für die regionale und überregionale Geschichte.

Die Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Vor Beginn von Baumaßnahmen sollen Suchschachtungen als Raster – Prospektionen unter Aufsicht und fachlicher Begleitung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalschutz (Grabungsleiter) auf dem Gelände durchgeführt werden. Durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachse-Anhalt wird danach ein Abschlussbericht erstellt.

Entsprechende Abstimmungen sind mit dem Landesamt (Herr Dr. Cornelius Hornig und Frau Dr. Paddenberg) im Juli 2019 getätigt worden. Vertragliche Vereinbarungen zu den Handlungsvorgängen und Verantwortlichkeiten sind abgeschlossen worden.

Vorab der Suchschachtungen ist ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz LSA erforderlich, welcher zum Juli 2019 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorgelegt worden ist. Die Genehmigung wurde bereits im Juli 2019 erteilt.

Daraufhin wurden die Erkundungen mittels Prospektionsschnitten unter fachkundiger Beobachtung der Grabungsleiter des Landesamtes für Archäologie vorgenommen.

Mit Schreiben vom 30.10.2019 liegt eine schriftliche Teilfreigabe seitens des Landesamtes vor.

Eine Teilfläche im Geltungsbereich des vorliegenden 4. Entwurfs ist jedoch bislang nicht Gegenstand der archäologischen Dokumentation. Dies betrifft einen Bereich von etwa 130.000 m² Fläche im nördlichen Bereich.

Vor Aufnahme von Baumaßnahmen insbesondere vor bodeneingreifenden Bautätigkeiten oder Leitungsverlegungen ist für die Teilflächen, die bislang nicht Gegenstand der archäologischen Dokumentation waren, eine fachgerechte und repräsentative, denkmalpflegerische Dokumentationsmaßnahme unter facharchäologischer Aufsicht vorzuschalten (Sekundärerhaltung von Bodendenkmalen), da begründete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Bodeneingriffsflächen betroffen sind, somit auch die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erstaufforstungsflächen. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können.

4. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt auf Anfrage mit Schreiben vom 26.06.2019 Folgendes mit:

- *Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.*

5. Kataster- und Vermessungswesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Demgemäß wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Weiterhin hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

Nordwestlich, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze befinden sich zwei Vermessungspunkte (Festpunkte) des Höhenfestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Die Standorte der Festpunkte sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt (Lagedarstellung unverbindlich).

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt teilt dazu folgendes mit:

- Es handelt sich hier um die Höhenfestpunkte (NivP) 4339-9-03110 und 4339-9-03120. Vermutlich sind beide Punkte nicht direkt gefährdet. Auf die Wichtigkeit der Festpunkte wird hingewiesen. In deren Umgebung sind keine Materiallager, Abstellplätze für Maschinen oder ähnliches zu planen. Wünschenswert ist, dass beide Festpunkte erhalten bleiben.
- Sollte es durch die Baumaßnahmen unumgänglich sein, dass einer der Punkte gefährdet wird, bitte ich Sie mich rechtzeitig zu informieren, per E-Mail: Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Höhenfestpunkte ebenfalls die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) gelten, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Das LVermGeo hat weiterhin folgende Anmerkungen und Hinweise:

- Grundsätzlich wird auf das Instrument der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45-84) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes hingewiesen. In einem Umlegungsverfahren werden bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Ebenso ist es in diesen Gebieten zulässig, im Rahmen einer vereinfachten Umlegung nach § 80 ff. BauGB eine für die geplante Bebauung geeignete Grundstücksstruktur herbeizuführen, in dem benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht bzw. einseitig zugeteilt werden.
- Auf der Planzeichnung in der Nutzungsschablone und in den Textlichen Festsetzungen sind Höhenangaben aufgeführt, die sich auf Normalorthometrische Höhen (NN) beziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Höhensystem nicht identisch ist mit dem amtlichen Bezugssystem der Höhe des Landes Sachsen-Anhalt, dem Normalhöhen des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) mit Normalhöhen (NHN). Bei der Umrechnung zwischen den beiden Systemen sind Höhendifferenzen (Korrekturfaktoren) zu berücksichtigen.

Die Grundlage der Höhenangaben im Plangebiet bildeten erste Objektplanungen mit Angabe der zukünftigen Gebäudehöhen. In der Planung wurde das Höhensystem NN verwendet und so in den Bebauungsplan übernommen.

Die für die zeichnerische Darstellung verwendete Kartengrundlage bildet jeweils ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. Die Liegenschaftskarte ist durch das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (§ 13 Abs. 5 VermGeoG LSA) gesetzlich geschützt.

Werden Auszüge aus diesem Kartenwerk vervielfältigt und verbreitet, bedarf es hierfür einer Erlaubnis, die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu beantragen und auf der Planunterlage in entsprechender Form (Quellenvermerk) nachzuweisen ist.

Das Nutzungsrecht für die hier verwendeten Geodaten sowie die Form und der Inhalt des aufzuführenden Quellennachweises ist im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) enthalten, die die Stadt Bitterfeld-Wolfen vom LVermGeo erhalten hat:

Geobasisdaten @Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2019 / A18-205-2010-7

6. Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) für die Planungsflächen nicht vor.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

7. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH), jedoch teilweise innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche.

Die Planfläche unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Zum vorliegenden Änderungsverfahren hat die LMBV mbH folgende Hinweise gegeben:

- Der Bebauungsplanbereich befindet sich größtenteils im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkungen des Tagebaugesbietes Köckern / Goitzsche und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Der Istwasserstand entspricht dem Endwasserstand. Auftretende Grundwasserschwankungen sind ausschließlich natürlich bedingt.
- Der derzeitige Grundwasserstand im Grundwasserleiter 1.5 liegt bei ca. +80,58 m NHN. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

- Für geplante Baumaßnahmen wird zur Abklärung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse ein objekt Konkretes Baugrundgutachten empfohlen.
- Der Planbereich wird nicht von einem Monitoring der LMBV mbH zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Grundwassermessstelle KOE 3 (RW 4514720, HW 5723652) der LMBV. Die Grundwassermessstelle ist zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Der ständige Zugang für Mess- / Wartungsarbeiten ist zu gewährleisten.

8. Grundwasser-Messstellen

Im Geltungsbereich befindet sich eine Grundwassermessstelle mit der Bezeichnung LK07 (Landkreis Anhalt-Bitterfeld). Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegt die Messstelle LHW Thalheim (Landesbetrieb für Hochwasserschutz).

Die Messstellen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt (Lagedarstellung unverbindlich). **Die beiden Grundwassermessstellen müssen erhalten bleiben.**

9. Baugrund

Im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung wurde ein Baugrundgutachten der Untersuchungsstufe „Voruntersuchung“ erarbeitet.

Im Ergebnis der Voruntersuchung konnte festgestellt werden, dass eine Bebauung mit Hochbauten und zugehöriger Erschließungsflächen am Standort gut möglich ist.

Die Voruntersuchung vom 13.06.2019 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Auf Grund einer konkreten Standortanfrage für die Ansiedlung eines Industriebetriebes wurde ergänzend dazu ein „Bericht zur umweltgeologischen und geotechnischen Untersuchung des Untergrundes“ mit Stand 15.08.2019 erarbeitet. Es wurden 31 unverrohrte Kleinrammbohrungen und 10 schwere Rammsondierungen abgeteuft und Bodenproben entnommen.

Im Ergebnis ergab die Einstufung der anfallenden Materialien nach LAGA Zuordnungsklassen Z 2 (Geschiebelehme) und Z0 (Flusssande). Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist am Standort prinzipiell möglich.

10. WEA – Windkraftanlagen

Nördlich, d.h. außerhalb der Plangebietsgrenzen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes befinden sich zwei Windkraftanlagen für die mit Schreiben vom 14.10.2002 durch das Bauordnungsamt des damals zuständigen Landkreises Bitterfeld die Baugenehmigung erteilt worden ist.

Die katasterliche Lage der beiden Anlagen wird mit Stand der oben erteilten Baugenehmigung wie folgt beschrieben: Gemarkung Thalheim, Flur 1, Flurstücke 7/1 und 11/1. Der Abstand der Windkraftanlagen untereinander beträgt ca. 315 m und liegt damit weit über dem Wert des zum damaligen Zeitpunkt technisch notwendigen Abstandes (3x Rotordurchmesser).

Bei den Anlagen handelt es sich um Windkraftanlagen des Typs Enercon-40/6.44-E2 mit einer Nennleistung von 600 kW, einer Nabenhöhe von 65 m und einem Rotordurchmesser von 44 m.

Auf die „Richtlinie für Windenergieanlagen“ wird zur Beachtung hingewiesen. Bei Anwendung der technischen Regel ist Folgendes zu beachten.

- *„Abstände zu Verkehrswegen und Gebäuden sind unbeschadet der Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen wegen der Gefahr des Eisabwurfs einzuhalten, soweit eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit nicht auszuschließen ist. Abstände, gemessen von der Turmachse, größer als 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) gelten im Allgemeinen in nicht besonders eisgefährdeten Regionen als ausreichend. In anderen Fällen ist die Stellungnahme eines Sachverständigen erforderlich.“*

D Landwirtschaftliche Nutzflächen

1. Flächenentzug für Vorrangstandort

Mit der geplanten zukünftigen Gewerbe- und Industrieansiedlung entsteht eine unvermeidbare Versiegelung des bisher als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens geht die landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verloren.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) als

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "bereits vorhandener Standort Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)" gem. Ziel 58 LEP 2010

und im Regionalen Entwicklungsplan (REP-A-B-W) als

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen: Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)

Entsprechend dem Ziel 56 LEP 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Alle Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010).

An Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen muss die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Im Hinblick auf die derzeitige intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist im Rahmen der Abwägung Grundsatz 115 LEP 2010 zu berücksichtigen, dem zufolge für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten sind. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Wegen der dem Standort des Bebauungsplanes eindeutig zugewiesenen regional- und landesplanerischen Funktionen ist der Weiterentwicklung der gewerblichen und industriellen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt hat in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ folgende Hinweise gegeben:

- *Der vom Entzug der Fläche betroffene Landwirtschaftsbetrieb hat die Fläche in sein Betriebskonzept fest integriert und ist an Richtlinien des Landes und der EU gebunden. Es besteht eine fünf jährige Bindungsfrist für die eingegangene Agrarmaßnahme "ökologischer Ackerbau". Bei Nichteinhaltung von Verpflichtungen drohen dem Betrieb u. a. Rückforderungen auch für die Vorjahre. Des Weiteren führt ein Entzug der Fläche zu Einkommensverlusten des Betriebes.*
- *Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und /oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind gegenwärtig nicht betroffen.*
- *Anträge zum ländlichen Wegebau, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind derzeit weder anhängig noch geplant.*
- *Ferner gibt es aus der Sicht des Programms über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.*

2. Flächenentzug für Ausgleichsmaßnahme

Entsprechend Grundsatz 114 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die Landwirtschaft in allen Teilen des Landes als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Gemäß Grundsatz 115 LEP 2010 sind für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten.

Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen

zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Da bereits mit der Realisierung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes ein erheblicher Flächenverlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche einhergeht, wird bezüglich der nunmehr darüber hinaus gehenden geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das Erfordernis gesehen, eine Alternativflächenprüfung vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere darzulegen, aus welchen Gründen nicht andere als landwirtschaftliche Nutzflächen für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht werden können.

Nach § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

In der Erörterung der Platzierung und Auswahl an Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen wurden sind verschiedene Aspekte gewichtet worden und waren in der letztendlichen Auswahl ausschlaggebend.

Ein wichtiges Auswahlkriterium bestand darin, dass sowohl seitens der Bürgerschaft als auch der politischen Entscheidungsträger die Forderung besteht, dass die Ausgleichsmaßnahmen soweit als möglich an Ort und Stelle bzw. wenigstens in der Gemarkung Thalheim oder Rödgen vorgenommen werden.

Beide Ortschaften sind in ihrer ländlichen Prägung komplett von den industriellen Ansiedlungen überformt worden. Die dörflichen Strukturen sind durch die großflächigen Gewerbeansiedlungen im Technologiepark, bei Heideloh oder auch Großzöberitz vollständig in die Negation geraten. Hinzu kommen die infrastrukturellen Ausbaumaßnahmen der überregionalen Verkehrsverbindungen.

Deshalb ist es für die Einwohner von Thalheim weiterhin maßgebend, dass ein entsprechender Ausgleich vor Ort im Sinne eines Schutzgürtels um die Ortschaft dargeboten wird. Es ist von Bedeutung, dass der Schutzgürtel tatsächlich eine wirksame Maßnahme darstellt und sich nicht in der Kleinteiligkeit von möglichen Detaillösungen verliert.

Neben der Zielstellung von Ausgleichsmaßnahmen muss selbstverständlich auch die Realisierbarkeit vorgenommen werden können. Deshalb galt es zu prüfen und abzugleichen, dass die Flächenverfügbarkeit seitens der jeweiligen Flächeneigentümer auch gegeben ist.

Auf Grund des naturräumlichen Dargebotes an ausgeräumter Ackerflur und der regionalgeografischen Lage entwickeln sich durch West- und Südwestwinde entfachte Stauberrosionen, welche insbesondere die Ortschaft Thalheim entsprechend heimsuchen. Um die noch vorhandenen Kaltluftentstehungsschneisen regionalklimatisch im Gleichgewicht zu halten bilden Waldflächen und **Strauch-Baum-Hecken** wirkungsvolles Gegengewicht.

Nach Einschätzung des floralen und ökologischen Potenzials der Flächen ist die Eignung bezüglich einer Erstaufforstung, **mehrerer Windschutz-Heckenanpflanzungen** sowie der Ausbildung als mesophiles Grünland abzugleichen.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass ein großes Augenmerk auf die bienenfreundliche Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen gelegt wird. Hierzu gibt es detaillierte Konzeptionen zur Umsetzung der externen Maßnahmen. Bei der Ausführungsplanung und Realisierung der Flächen, welche für mesophiles Grünland ausgewiesen werden, sollen die ortsansässigen Imker mit einbezogen werden.

Nur wenn all die zuvor genannten diese Faktoren zusammenspielen, ist es überhaupt machbar, dass die Ausgleichsmaßnahmen wirkungsvoll dem Verlust an Naturraum entgegentreten und diesen kompensieren.

Dennoch ist es nur zu verständlich, dass die Auswahl der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf Unverständnis stößt, da weitere wertvolle Böden den ortsansässigen Landwirten der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden sollen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im nunmehr vorliegenden 5. Entwurf des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ verringert sich erheblich gegenüber den vorherigen Entwürfen:

- vom 3. Entwurf (Stand Juli 2020) zum 4. Entwurf (Stand April 2021)
von ca. 19,5 ha auf ca. 15,5 ha.
- vom 4. Entwurf (Stand April 2021) zum 5. Entwurf (Stand August 2022)
von ca. 15,5 ha auf ca. 6,99 ha.

Durch den Entzug der Arbeitsgrundlage Boden zugunsten von Industrieansiedlungen sollte nicht gleichzeitig als Ausgleich ein nochmaliger Entzug von wertvollem Boden die einzige Lösung sein. Auch landwirtschaftliche Betriebe müssen gleichzeitig zur geplanten Industrieansiedlung weiterhin eine wirtschaftliche Existenzgrundlage in dem Gebiet um Thalheim besitzen, um Ausgangsstoffe für die Lebensmittel- und Futtermittelindustrie zu erzeugen.

Die fachlichen Argumentationen seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten sind nicht von der Hand zu weisen. Im Rahmen der Planaufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan ist festgestellt worden, dass die erforderlichen weitere Abstimmungen und Prüfung alternativer Möglichkeiten ebenso auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden müssen. Auch der zur Stellungnahme vorgelegte 5. Entwurf stellt eine nicht allen Belangen gerecht werdende Lösung dar, dessen ist sich die Stadt bewusst. In der Diskussion um allen Belangen möglichst weitgehend gerecht zu werden, sind die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen für externe Ausgleichsmaßnahme im 5. Planentwurf nochmals um ca. 8,5 ha reduziert worden. Hierin ist ein Beitrag zu sehen im Bemühen zu einer Lösungsfindung.

Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung erstellt worden ist, sind die begleitenden Maßnahmen zur Umsetzung erst zum jeweiligen Zeitpunkt zu realisieren, d.h. bspw. ein Antrag auf Erstaufforstung mit einhergehender Inanspruchnahme der Flächen wird erst gestellt werden können, wenn es absehbar ist, dass der Bauantrag zum Planvorhaben gestellt worden ist.

Die Bereitschaft und Aufgeschlossenheit seitens der Stadt zu anderen Alternativen bleibt jedoch bestehen. Ggf. würde ein Änderungsverfahren zu den ausgewiesenen Grünmaßnahmen vorgenommen werden.

3. Flächenrückführung aus rechtskräftigen Bebauungsplänen

Boden ist ein nicht reproduzierbares Schutzgut, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit 10.05.1994 über den rechtskräftigen Bebauungsplan TH 1.1. „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Thalheim und beansprucht insgesamt ca. 38,5 ha Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Seit dem in Kraft treten des Bebauungsplans kam es zu keiner Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich. Die fehlende Erschließung sowie der vorhandene überörtliche Leitungsbestand, welcher das Gebiet zerschneidet, lässt eine Umsetzung der Bebauungsplaninhalte in der ausgewiesenen Größenordnung auch in naher Zukunft nicht absehen.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat deshalb die Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße" in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Mit der Teilaufhebung werden ca. 31,3 ha **nicht** mehr für eine bauliche Nutzung vorgesehen und bleiben somit der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Mit der geplanten zukünftigen Ansiedlung von Gewerbe im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgt jedoch weiterhin eine unvermeidbare Versiegelung des derzeit als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung von Vorhaben geht die landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verloren. Die Inanspruchnahme erfolgt nunmehr in einer Größenordnung von ca. 7,2 ha. Dies entspricht lediglich noch knapp 19% gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1994. Dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird somit Rechnung getragen.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes TH 1.1 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Satzungsänderung und Teilaufhebung in Kraft getreten.

Des Weiteren verbleiben mit Vollzug der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04/95 „Dorfanger Siebenhausen“ im OT Bobbau weitere 0,5 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Hinblick auf den unvermeidbaren Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass die notwendige Inanspruchnahme zum Zwecke der Bebauung nur abschnittsweise entsprechend des realen, tatsächlichen Bedarfs erfolgen soll.

E. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung stehen.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“.

- Ausweisung erfolgt als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
- Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 als Höchstmaß für die Teilgebiete TG 1 und TG 2 und der Baumassenzahl BMZ von 8,0.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind als Höchstmaß mit Oberkante Attika über NN in der Planzeichnung eingetragen. Entsprechend § 18 (1) BauNVO wird als Bezugshöhenkote die Oberkante der Straße (B183, Nähe Brückenbauwerk) festgesetzt. Die Lage der Bezugshöhenkote ist in der Planzeichnung vermerkt.

Es handelt es sich vorliegend um eine Angebotsplanung, zu diesem Planungsstand sind detaillierte Angaben zum Verkehrsaufkommen sowie einem Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes B 183/ Reiner-Lemoine-Allee nicht möglich.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist sich - gerade auch im Hinblick auf bisher genehmigte großflächige Industrieansiedlungen auf angrenzenden Gemarkungen - bewusst, dass das Verkehrsaufkommen weiter zunehmen wird. In den Teilgebieten TG 3 und TG 4 ist deshalb die Ansiedlung von Transportunternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen (Logistikdienstleister) unzulässig. Dazu zählen Speditionen, Transporteure, Lagerdienstleister, Kurier-, Express- und Paketdienste sowie Postverteil- oder zustellunternehmen.

Im nunmehr vorliegenden 5. Entwurf wurde eine Textliche Festsetzung aufgenommen, nach der Ansiedlungen im Teilgebiet TG 2 nur insoweit zulässig sind, wie es das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt des Autohofs zulässt.

Dazu haben die zulässigen Ansiedlungen jeweils vor Baubeginn einen Nachweis der Funktionsfähigkeit des Anbindepunktes zum Knotenpunkt BAB 9 / B 183 zu erbringen. Dabei ist deren jeweiliges Verkehrsaufkommen und Betriebsregime in einer projektbezogenen Verkehrsprognose zugrunde zu legen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

F. Nutzungseinschränkungen

1. Soleleitung

Für die durch das Plangebiet in Nord-Südrichtung verlaufende Unterflur-Soleleitung ist eine Schutzstreifenbreite von 6 m als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungseigentümers ausgewiesen.

Bei der K+S Minerals and Agriculture GmbH-Anlage handelt es sich um eine Solefernleitung DN 400 mit Korrosionsschutzanlage. Konkrete Ortungen sollten für weitere Erschließungsplanungen als unerlässlich vorausgesetzt werden. Mit einer Bauausführung im Bereich der Soleleitung darf erst nach Einweisung durch die K+S Minerals and Agriculture GmbH begonnen werden.

Die Solefernleitung liegt in der Regel mittig im Schutzstreifen. Die K+S Minerals and Agriculture GmbH zu der Anlage folgende Hinweise und Auflagen:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.
- Niveauänderungen im Schutzstreifen der Anlage sind unzulässig.
- Im Falle einer Kreuzung ist zwischen einer neu zu verlegenden Leitung/Kabel sowie K+S Minerals and Agriculture GmbH-Leitungen grundsätzlich ein lichter Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Kreuzungen haben grundsätzlich rechtwinklig und als Unterkreuzung zu erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass Knickpunkte außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen sind.
- E-Kabel ≥ 1 kV im Kreuzungsbereich sind zusätzlich in einem Stahlschutzrohr oder in der Festigkeit gleichwertigem Schutzrohr zu verlegen. Die Länge des Schutzrohres muss 6 m betragen.
- Bei Verlegearbeiten mit Kabelpflügen oder Grabenfräsen sind im Kreuzungsbereich mit Anlagen der K+S Minerals and Agriculture GmbH deutlich sichtbare Markierungen anzubringen, damit die maschinelle Verlegung 3 m vor der Kreuzungsstelle beendet und 3 m nach der Kreuzungsstelle wieder begonnen werden kann.
- Bei Verlegearbeiten in geschlossener Bauweise z.B. Bohrspühlverfahren ist mindestens eine Suchschachtung in der Örtlichkeit durchzuführen, um die genaue Überdeckung zu ermitteln.
- Vor dem Verfüllen der Kreuzungsstelle mit K+S Minerals and Agriculture GmbH-Anlagen ist der Eigentümer zur Abnahme einzuladen, dabei ist ein gemeinsames Kreuzungsprotokoll anzufertigen.
- Bei der Verfüllung des Rohrgrabens sind die K+S Minerals and Agriculture GmbH-Anlagen mindestens 20 cm mit steinfreiem neutralen Boden nach DIN 18196 zu umhüllen.
- K+S Minerals and Agriculture GmbH-Leitungen sind aktiv und passiv gegen Korrosion geschützt. In der Örtlichkeit vorgefundene Meßsäulen sind durch ein Erdkabel mit der Solefernleitung, dem Mantelrohr sowie dem Steuerkabel verbunden.
- Darüber hinaus verpflichten wir den Bauherrn und/oder den Planer, den zuständigen Bauleiter über unsere Regelungen und Auflagen zu informieren.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind der K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Bernburg innerhalb von 3 Monaten vermessene Lagepläne und Längsschnitte Ihrer Anlagen und Leitungen zur internen Verwendung unentgeltlich zu übergeben.

Der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf erfolgte nachrichtlich als Prinzipdarstellung.

2. Gashochdruckleitung

Weiterhin quert die Gashochdruckleitung TN 27 des Gasversorgungsunternehmens MITNETZ Gas mbH das Planungsgebiet. Diese wird ebenfalls als Versorgungsleitung (unterflur) dargestellt.

Bei der Gashochdruckleitung TN 27 handelt es sich um eine Anlage, welche nach der TGL 190-354 errichtet wurde und demzufolge entsprechend der Festlegungen dieser TGL zu betreiben ist. Es muss daher ein lichter Mindestabstand (Sicherheitsabstand) von beidseitig je 15 m zu Gebäuden eingehalten werden. (vgl. Kennzeichnung im Plan und Begründung Pkt. I. 1).

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (**Gemarkung Thalheim, Flur 1, Flurstück 281/17**) verläuft die Gashochdruckleitung TN 27.07 (DN 100/DP 16). Bei geplanten **Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzung)** beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Die Gashochdruckleitung TN 27.07 ist eine Gasleitung im Bruchteilseigentum ONTRAS/MITGAS. MITNETZ Gas hat die Betriebsführung inkl. Auskunfts- und Erkundigungspflicht übernommen. Vor der Ausführungsplanung der Pflanzmaßnahmen sind detaillierte Auskünfte einzuholen. Auf die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma wird hingewiesen.

3. Stickstoffleitung

Parallel zur Reiner-Lemoine-Straße sowie nördlich parallel zur Rödgener Straße verläuft eine Fernrohrleitungstrasse der Linde Gas Produktionsgesellschaft mit Sitz in Spergau. Bei der Fernleitungstrasse Heideloh-Piesteritz handelt es sich um eine Rohrleitung für Stickstoff.

Die Leitung DN150/PN 25 aus St/PE liegt in einer Tiefe von 1,2 m und beansprucht eine Schutzstreifenbreite von 4 m. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut, zum Ablagern von Material oder mit tiefwurzelndem Bewuchs bepflanzt werden.

Auf das „*Merkblatt Bauarbeiten im Bereich von Gasleitungen der LINDE AG*“ wird zur Beachtung hingewiesen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf erfolgte nachrichtlich als Prinzipdarstellung.

Konkrete Ortungen zum Verlauf sind für die nachgelagerte Erschließungsplanung als Voraussetzung unerlässlich. Weitere Abstimmungen zur Betroffenheit im Hinblick auf potenzielle Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Rechtsträger der Leitung vorzunehmen.

4. Ferngasleitung

Die GDMcom hat nachfolgende Auskunft für den betroffenen Anlagenbetreiber „ONTRAS Gastransport GmbH“ gegeben:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der externen Ausgleichmaßnahmen in der Gemarkung Thalheim befinden sich die folgenden Anlagen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	201	800	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bobbau
Steuerkabel (Stk)	SF 0204-05 NN	nicht relevant	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFb), Kabelmarker (M),			

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen.

Die Ferngasleitung FGL 201 mit Schutzstreifen und das Steuerkabel im Schutzstreifen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Mit der Planfortschreibung zum 4. Entwurf (Stand April 2021) liegt die Ferngasleitung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der dargestellte Leitungsverlauf in der Planzeichnung ist unverbindlich. Es gelten nachfolgende Hinweise der ONTRAS Gastransport GmbH zur Beachtung.

- Die Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.
- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Der Schutzstreifen (10m Breite) darf nicht überbaut werden. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig.
- Eine Schutzstreifenüberlappung mit der umzuverlegenden Soleleitung DN 400 ist zu vermeiden ist.
- Unter Bezugnahme anerkannte technischer Vorschriften/Normen ist bei der geplanten Bebauung der Flächen zur Ferngasleitung FGL 201 grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 20,0 m - bezogen auf die Leitungsachse - einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- Die ONTRAS-Anlagen müssen jederzeit, auch mit Baufahrzeugen, erreichbar sein. Insofern besteht Regelungsbedarf hinsichtlich des Betretens und Befahrens des Betriebsgeländes für Instandhaltungsmaßnahmen.
- Für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen ist der Abschnitts III, Punkt 6 Pflanzungen der beigefügten Schutzanweisung der ONTRAS zu beachten.

- Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.
- Grundsätzlich gelten bei der derzeitigen Aufstellung und späteren Verwirklichung des Bebauungsplanes, neben den vorhabenbezogenen Stellungnahmen der GDMcom, auch die beigefügte Schutzanweisung der ONTRAS.
- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und (Bau-)Maßnahmen (einschl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig mit der GDMcom abzustimmen.

Die „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH“ gelten zur verpflichtenden Beachtung.

5. Richtfunktrassen

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen muss ein Abstand von 25 m beidseits der Richtfunktrasse eingehalten werden und es darf in diesem Bereich nicht höher als 25 m gebaut werden. Im Rahmen der konkreten Objektplanung sind hinsichtlich der Höhenbeschränkung detaillierte Abstimmungen erforderlich unter Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telkom.de

Weiterhin verlaufen auch Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH durch das Plangebiet. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um die Richtfunkverbindung ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. (siehe auch Begründung Punkt I. 3)

6. Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet grenzt mit seiner Westseite an die Bundesautobahn der BAB 9 und mit seiner Südseite an die Bundesstraße B 183 an. Beide Straßen sind öffentliche Bundesstraßen des Fernverkehrs (Bundesfernstraßen), bei Baumaßnahmen ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

Vom äußeren Fahrbahnrand der Bundessautobahn BAB 9 gilt gemäß § 9 FStrG für Hochbauten eine Bauverbotszone von 40 m parallel zum Fahrbahnrand. Die Bauverbotszone liegt größtenteils im Plangebiet und ist als Grünfläche gekennzeichnet ist (vgl. Kennzeichnung im Plan).

Die südliche Grenze des Planungsgebietes stößt an den nördlichen Rand der Bundesstraße B 183. Vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße b 183 gilt gemäß § 9 FStrG für Hochbauten eine Bauverbotszone von 20 m parallel zum Fahrbahnrand. Die Bauverbotszone liegt größtenteils im Plangebiet und ist als Grünfläche gekennzeichnet.

Baumaßnahmen in der Baubeschränkungszone (100 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 9 und 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 183) sind zusätzlich genehmigungspflichtig durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Jegliche Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone sowie Werbung an Masten, bewegliche oder den Verkehrsteilnehmer blendende Werbung außerhalb der Baubeschränkungszone ist genehmigungspflichtig. Es wird auf die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht) verwiesen.

G. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen. Auf die Nutzungseinschränkungen nach dem Bundesfernstraßengesetz wird hingewiesen (siehe Pkt. F 4.).

Im Rahmen der Fortführung des Planverfahrens ist das Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) bindend. Über Vorhaben, die den Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Baulastträger der Kreisstraße K 2055 betreffen, ist das Amt für Hochbau, Tiefbau und Gebäudemanagement des Landkreis Anhalt-Bitterfeld rechtzeitig zu informieren. Baumaßnahmen von Zuwegungen und Versorgungseinrichtungen sind spätestens 3 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

1. Erschließung Teilgebiete TG 1 und TG 2

Zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes zum Autohof und der LKW-Waschanlage (Teilgebiete TG 1 und TG 2) wurde zum damaligen Zeitpunkt zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt eine Kreuzungsvereinbarung geschlossen.

Zur Erschließung des Grundstückes war die Anbindung des Gewerbehofes an die Bundesstraße B 183 im Bereich der Anschlussstelle der BAB A 9 durch Verlängerung der östlichen Verbindungsrampe in das Grundstück des Gewerbehofes erforderlich. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost, eine Kreuzungsvereinbarung geschlossen.

Da der Investor die Kosten der Anbindung und Erschließung des Gewerbehofes übernommen hat, wurde zwischen der Stadt und dem Investor eine Nachfolgevereinbarung getroffen, in der sich der Investor verpflichtet, anstelle der aus der Kreuzungsvereinbarung verpflichteten Stadt die vertragsgegenständliche Maßnahme durchzuführen und die Kosten dafür als Dritter zu übernehmen.

Im nunmehr vorliegenden 5. Entwurf wurde eine Textliche Festsetzung aufgenommen, nach der Ansiedlungen im Teilgebiet TG 2 nur insoweit zulässig sind, wie es das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt des Autohofs zulässt.

Dazu haben die zulässigen Ansiedlungen jeweils vor Baubeginn einen Nachweis der Funktionsfähigkeit des Anbindepunktes zum Knotenpunkt BAB 9 / B 183 zu erbringen. Dabei ist deren jeweiliges Verkehrsaufkommen und Betriebsregime in einer projektbezogenen Verkehrsprognose zugrunde zu legen.

2. Erschließung Teilgebiete TG 3 und TG 4

Die Erschließung der ausgewiesenen Teilflächen erfolgt über die Reiner-Lemoine-Allee.

Die Gesamtbreite der vorhandenen Haupteerschließungsstraße beträgt 12,75 m, davon Fahrbahn 6,50 m, Rad-/Gehweg 2,50 m. Zu beiden Seiten ist ein Versickerungsgraben von je 6,00 m Breite angeordnet. Innerhalb der großflächigen Baufelder sind weitere Erschließungsanlagen entsprechend der zukünftigen Ansiedlungen bzw. Unternehmensstrukturen zulässig.

3. Verkehrsaufkommen

Für eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes bildet die Verkehrsinfrastruktur einen essenziellen Baustein. Sie ist eine materielle Einrichtung, die die Grundlage für die Ausübung der angestrebten Funktion (Gewerbe- und Industriegebiet) gibt und ermöglicht die wirtschaftliche Entwicklung.

Es ist daher unabdingbar im Rahmen der Entwicklung diesen Baustein zu berücksichtigen und somit ist der Blickwinkel nach dem Erhalt einer leistungsfähigen Verkehrsanlage auszurichten. Insbesondere bezieht sich dies auf den Anschluss des Plangebietes an das öffentliche / überregionale Straßennetz. Im vorliegenden Fall die Bundesstraße B 183.

Die Planunterlage kann nur bedingt einen Aufschluss zur Verkehrserzeugung vom Plangebiet geben, um Rückschlüsse bezüglich der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße und des Knotenpunktes B 183 / Reiner-Lemoine-Allee ziehen zu können. Es zeichnet sich ab, dass die Funktionalität der Verkehrsanlage nicht mehr zeitgerecht ist und den gewachsenen Anforderungen aus dem gesamten Technologiepark einschließlich der benachbarten Papierfabrik auf Sandersdorfer Gemarkung gerecht wird.

Die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes ist nicht durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung in Frage gestellt. Es wird darauf verwiesen, dass es sich hier lediglich um die Änderung einer bereits bestehenden, rechtskräftigen Bauleitplanung handelt. Die geplante Änderung kann nicht ursächlich verantwortlich gemacht werden für die bereits vollzogene Entwicklung des Fahrzeugaufkommens bzw. der aktuell vorliegenden Frequentierungen.

Die ursprünglich geplante Kapazität des Technologieparkes mit all seinen Teilgebieten scheint die Grenze der Aufnahmefähigkeit des Straßenverkehrsnetzes zu Spitzenzeiten erreicht zu haben.

Die Frequentierung des Knotenpunktes des Autobahnzubringers sowie des Anschlusspunktes an der BAB 9 selbst sollten seitens der Straßenbaulastträger aktualisierend überprüft werden, um ggf. entsprechende Konsequenzen zu ziehen und überregional wirkende Maßnahmen einzuleiten.

Zu dem o.a. Sachverhalt der Verkehrserschließung fand zwischenzeitlich mehrere Gespräche zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und dem LSBB statt. Dabei wurde seitens der Stadt deutlich gemacht, dass die vorhandene Anbindung auf Basis der Bebauungspläne zum Technologiepark unter Berücksichtigung der Hinweise und unter Mitwirkung des LSBB errichtet wurde.

Im Ergebnis wurde vereinbart, dass unter der Leitung und auf Einladung des LSBB eine Arbeitsgruppe mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, der Stadt Sandersdorf-Brehna und der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingerichtet werden soll, die sich mit der Situation befasst und Lösungsansätze erarbeiten soll.

H. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasser-versorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle. Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

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

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

2. Abwasserentsorgung

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ vorzunehmen.

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich Abwasseranlagen des AZV Westliche Mulde. Für die Verbandsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen größer DN 150 bis DN 400 einzuhalten ist.

Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Der Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise:

- Innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsgebietes befinden sich Abwasseranlagen, die vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind.
- Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen.
- Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke und Masten zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.
- Werden Umverlegungen der Leitungen erforderlich, ist das frühzeitig mit dem AZV abzustimmen und bedarf der schriftlichen Zustimmung. Die Kosten trägt nach dem Verursacherprinzip der Antragsteller in voller Höhe. Eine Überprüfung der Leitungsverläufe bei Arbeiten im Nahbereich unserer Leitungen in Form von Suchschachtungen wird dringend empfohlen.
- An die Druckrohrleitungen westlich (DN 150) und nördlich (DN 400) können keine Abwasseranschlüsse hergestellt werden. Der Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland verfügt über ein eigenständiges Kanalnetz in Form eines Trennsystems.
- Er ist Eigentümer der Abwasseranlagen zum Sammeln und Fortleiten des Schmutzwassers im Gebiet des Zweckverbandes TechnologiePark Mitteldeutschland, die er wiederum an die 100 %ige Tochter Technologie Park Mitteldeutschland Servicegesellschaft TMS mbH verpachtet hat. Die Ableitung des Abwassers aus dem Industriepark erfolgt über eine Pumpstation und Druckleitung direkt zum Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen.
- Für die Umsetzung der Abwasserbeseitigungspflicht (Teilfunktion Sammeln und Fortleiten) wurde mit der Technologie Park Mitteldeutschland Servicegesellschaft TMS mbH ein Konzessionsvertrag abgeschlossen.
- Die Einleitung von Abwasser in die Anlagen des Zweckverbandes Technologie Park Mitteldeutschland ist zu beantragen. Dabei ist die Art des anfallenden gewerblichen Abwassers sowie die zu erwartende Menge sowohl mit der TMS mbH wie auch dem AZV Westliche Mulde anzuzeigen. Die Einleitung bedarf einer schriftlichen Einleitgenehmigung.
- Auf den externen Ausgleichsflächen der Flur 4 auf der Gemarkung Thalheim befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 400. Für diese Anlage gilt ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 3 m, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden darf.

- Die Baumbepflanzung muss sowohl zum Schutz der Abwasseranlage, wie auch zum Schutz der Bäume außerhalb des Schutzstreifens erfolgen. Sollte entgegen unserer Forderung eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden, kann der Schutz der Bäume/Wurzeln im Falle von Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht gewährleistet werden. Der AZV kommt in diesem Fall nicht für Schäden an der Bepflanzung und eventuell behördlich geforderten Ersatzbepflanzungen auf.

3. Niederschlagswasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den Grundstücken versickert werden.

Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer hat über ausreichend dimensionierte Versickerungsbecken zu erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen sollte nach Durchfluss geeigneter Bodenfilter (Vorreinigung) vorzugsweise ebenfalls mittels Versickerungsmulden vorgesehen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach den § 8 in Verbindung mit den §§ 9 und 12 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken u.dgl.m.) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Erlaubnis einzuholen. Hierzu wurden bereits verschiedene Abstimmungen geführt, welche noch konkretisiert werden müssen.

4. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung innerhalb des gesamten Planungsgebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten. **Gemäß §13 der Trinkwasserverordnung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), in der derzeit gültigen Fassung, ist die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen im Voraus beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.**

Das verwendete Trinkwasser muss generell der gültigen Trinkwasserverordnung – TrinkwV entsprechen. Vor der Inbetriebnahme der Leitung sollte sich der Bauherr hinsichtlich der notwendigen mikrobiologischen Trinkwasseruntersuchung rechtzeitig mit einer akkreditierten Trinkwasseruntersuchungsstelle zwecks Terminvereinbarung zur Probenentnahme in Verbindung setzen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Südlich des Bebauungsplanes befinden sich TW-Leitungen, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind. Für diese Leitungen gilt ein 4 m breiter Schutzstreifen. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Verlegung anderer Medienleitungen mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,4 m, jedoch nicht das Errichten von Bauwerken und Bepflanzen mit Tiefwurzeln zulässig. Der Schutzstreifen muss für das Versorgungsunternehmen jederzeit begeh- und befahrbar sein.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise:

- Im benannten Bereich befinden sich Trinkwasserleitungen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.
- Eine Versorgung der Erweiterungsfläche des benannten B-Plangebietes ist unsererseits möglich, wenn unser Vorlieferant, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, die Wassermengen vorhalten kann. Hierzu sind weitere Abstimmungen und verbindliche Angaben zum Wasserbedarf vonnöten.
- Die der Stellungnahme beigefügte „Technische Richtlinie für Tiefbauarbeiten zum Schutz von Versorgungsleitungen im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen Gruppe gültig ab Januar 2019“ gilt zur Beachtung.

Die MIDEWA GmbH teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

- **Das Bebauungsgebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsgebietes der MIDEWA GmbH.**
- Zwischen den zuständigen Versorgungsträgern besteht noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Trinkwasserversorgung für das Erschließungsgebiet.
- **Grundsätzlich soll die äußere Erschließung durch die Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH erfolgen. Verträge diesbezüglich liegen noch nicht vor. Eine Versorgung bzw. Einspeisung über die Anlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH bedarf vertraglicher Regelungen mit der MIDEWA GmbH.**

5. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Im Planbereich befinden Netzinfrastukturanlagen, zu denen die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Anlagen-eigentümer/-betreiber Auskünfte erteilt (siehe Begründung Punkt I. 2).

6. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk (DVGW) festzulegen.

Die Löschwasserversorgung für die Baugebiete wird über die zentrale Löschwasserzisterne in der Sonnenallee mit angeschlossener Pumpstation sowie entsprechend dimensionierten Löschwasserleitungen gewährleistet. Die Installation des von der Pumpstation gespeisten Hydrantensystems hat unter Beachtung des zulässigen Löschbereiches zu erfolgen. Im Abstand von maximal 300 m sind Überflurhydranten vorzusehen.

Für die Gewerbefläche im Teilgebiet 1 (Autohof und LKW-Waschanlage) ist ein separates Löschwasserreservoir als oberirdisches Becken zur Löschwasserentnahme errichtet worden.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

7. Abfallentsorgung

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig. Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.

Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt damit die bisherige LAGA M 20.

Sollte zur Verfüllung von Kabelgräben und Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.

Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges oder entsprechend Deklarationsanalyse geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche (Errichtung Gebäude, Straßenbauarbeiten) angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten:

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig; z.B. unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (z.B. Schotterwege/Flächen o.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

Aufgrund der Kenntnisse von Altlastverdachtsflächen kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) sowie von Abfällen (Verfüllmassen/Ablagerungen aus Hausmüll, Bauschutt und Sperrmüll) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. B96, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt bzw. aufgeschlossene Abfallablagerungen) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme 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.

Die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

8. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Im gesamten Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden. Deutsche Telekom Technik GmbH gibt dazu folgende Hinweise:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Unmittelbar betroffen sind hochwertige Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung.
- Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- Bitte die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.
- Bei der Planung und Baudurchführung der Objekte sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 - 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit uns zu Lasten des Auftraggebers durchzuführen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die anfallenden Kosten ebenfalls vom Auftraggeber zu tragen.
- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf erfolgte nachrichtlich als Prinzipdarstellung. Konkrete Ortungen zum Verlauf sind für die nachgelagerte Erschließungsplanung als Voraussetzung unerlässlich.

Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind.

Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen. Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

9. Gigabit-Offensive

Mit der „Gigabit-Offensive“ leistet Vodafone einen wichtigen Beitrag für Deutschlands digitale Zukunft. Die Vodafon Kabel Deutschland GmbH teilt in ihrer Stellungnahme dazu folgendes mit:

- Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen.
- In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie um Kontaktaufnahme per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com. In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

I. Sonstiger Leitungsbestand

Die GDMcom teilt mit, dass sich im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnissstand keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der folgenden Anlagenbetreiber befinden:

- Ferngas Netzgesellschaft mbH
- VNG Gasspeicher GmbH
- Erdgasspeicher Peissen GmbH

Es gilt zu beachten, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieser Betreiber für Auskunft zuständig ist. Es muss daher auch mit Anlagen anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Auf die Einholung weiterer Auskünfte im Rahmen der Erschließungsplanung über das Auskunftsportale BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>) wird hingewiesen.

1. Gashochdruckleitungen

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich Gashochdruckleitungen (Ferngasleitungen FGL) der MITNETZ Gas mbH und der ONTRA Gastransport GmbH. Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist.

Die MITNETZ Gas GmbH gibt in ihrer aktuellen Stellungnahme folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

- Zu den vorhandenen Gashochdruckleitungen TN 27 (DN 250; 300/DP 16), TN 27.06 (DN 150/DP 16); TN 27.07 (DN 100/DP 16) und TN 227.23 (DN 150/DP 16) sind der Stellungnahme zum Bebauungsplan Bestandspläne Blattnr. 1 bis 9 beigefügt.
- Im angegebenen Bereich befinden sich weiterhin stillgelegte Leitungen. Deren Verlauf können ebenfalls den Bestandsplänen Blattnr. 1 bis 4 entnommen werden.
- Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich, Für diesbezügliche Rücksprachen steht Ihnen unser Betriebsmeister Herr Conrad, Tel. 0345-216 3243, gern zur Verfügung.
- Die beigefügten "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" gelten zur verpflichtenden Beachtung.
- Für die Gashochdruckleitung TN 27 (DN 250; DN 300) beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 6,0m (jeweils 3,0m rechts und links der Trasse). Für die restlichen Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).
- Eine Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Gebäude, Fundamente, Schächte, Masten, Einläufe usw.), die parallele Mitverlegung Anlagen Dritter sowie Baum- und Strauchpflanzungen sind im Schutzstreifen verboten.
- Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.
- Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit der MITNETZ gas abzustimmen.
- Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, bitte um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der MITNETZ Gas, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um ihnen ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.
- Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts anderes geregelt ist.

- Die Gashochdruckleitungen TN 27; TN 27.06 und TN 27.07 sind Gasleitungen im Bruchteilseigentum ONTRAS/MITGAS. MITNETZ Gas hat die Betriebsführung inkl. Auskunfts- und Erkundigungspflicht übernommen. Leitungsauskünfte bzw. Stellungnahmen erhalten Sie von uns.

Der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf erfolgte nachrichtlich als Prinzipdarstellung. Konkrete Ortungen zum Verlauf sind für die nachgelagerte Erschließungsplanung als Voraussetzung unerlässlich.

Für die ONTRAS-Anlagen wird auf die Hinweise und Forderungen unter Punkt „F 4“ der vorliegenden Begründung zur Beachtung hingewiesen.

2. Energie- und Telekommunikationsanlagen

Im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungs- und Telekommunikationsanlagen verschiedener Anlageneigentümer. Die MITNETZ Strom gibt dazu folgende Hinweise:

- Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist der Netzbetreiber der Energieversorgungsanlagen. Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die envia TEL GmbH.
- In den beigefügten Bestandsplanunterlagen sind die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen dargestellt.
- Im Bereich des Planvorhabens sind Netzbaumaßnahmen der MITNETZ STROM vorgesehen. Der betroffene Bereich ist in den Bestandsplänen ersichtlich (blassgrün schraffiert).
- Um die Planungen aufeinander abzustimmen und eine eventuelle Koordinierung der Baumaßnahmen zu prüfen, bitten wir Sie, sich mit unserem Projektmanagement in Verbindung zu setzen
- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS) und Telekommunikationsanlagen (TK bzw. FM):

- Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten soll ein seitlicher Abstand von 3,00 m nicht unterschritten werden. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit unserem zuständigen Servicecenter, siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise, getroffen werden.
- Für die Mittelspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 15,00 m (d. h. jeweils 7,50 m links und rechts der Leitungsachse). Für die Niederspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 6,00 m (d. h. jeweils 3,00 m links und rechts der Leitungsachse).
- Die vorhandene Freileitung, im Eigentum der enviaM, in ihren Bestandsplänen wird zurückgebaut.

- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.
- Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Bei Tiefbauarbeiten in der Nähe von MS/NS-Masten ist ein seitlicher Abstand von mindestens 3,0 m zu gewährleisten.
- Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit uns getroffen werden.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten. Eine Anpflanzung unter Freileitungen ist grundsätzlich untersagt.
- Gemäß DIN VDE 0105-100 sind insbesondere beim Einsatz von Schacht- und Hebeegeräten die Mindest-Schutzabstände bei MS-Freileitungen von 3,0 m und bei NS-Freileitungen von 1,0 m einzuhalten!
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.
- Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen.

3. Richtfunkstrecken

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten.

Die BNetzA kann damit in Planungs- und Genehmigungsverfahren einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Planungsgebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den fragenden Stellen mitteilt.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Da jedoch im Plangebiet Gebäudehöhen > 20m zulässig sind ist die Einholung der Stellungnahme der BNetzA erforderlich.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	29911
Baubereich:	Rödgen
Planrechteck im ermittelten	NW 12E1138 51 N3856
Koordinatenbereich:	SO 12E1321 51 N3802

Richtfunkstrecke Telekom

Durch das markierte Planungsgebiet verläuft die Richtfunkstrecke LY4372-LY1440. Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt dazu folgende Auskunft:

- Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen muss ein Abstand von 25m beidseits der Richtfunktrasse eingehalten werden und es darf in diesem Bereich nicht höher als 25 m gebaut werden.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung sind hinsichtlich der Höhenbeschränkung detaillierte Abstimmungen erforderlich unter Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telkom.de

Richtfunkstrecke Vodafon

Durch das Planungsgebiet verlaufen auch Richtfunkstrecken der Vodafon GmbH. Diese gibt dazu folgende Auskunft:

- Im Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH.
- Für einen störungsfreien Betrieb, muss um die Richtfunkverbindung ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius.
- Der o.g. Sicherheitsabstand ist im Rahmen nachgelagerter Planungen zu berücksichtigen.

Um die genannten Richtfunkverbindungen ist **in alle Richtungen ein Sicherheitsabsatnd von mindestens 25m einzuhalte**
Bei Windkraftanlagen bezieht sich dieser Abstand auf den Rotor und nicht auf die Nabe

Richtfunkverbindungen über angefragtem Gebiet

Ifd. Nr.	Standort A		Standort B	
	Koordinaten WGS 84	Antennenhöhe	Koordinaten WGS 84	Antennenhöhe
1	51-39-45.2 N / 12-15-30.6 E	32.90 m	51-37-31.2 N / 12-10-57.5 E	45.50 m
2	51-37-31.2 N / 12-10-57.5 E	33.60 m	51-41- 9.5 N / 12-14-53.9 E	20.70 m
3	51-32-57.9 N / 12-11-42.2 E	39.60 m	51-38-31.6 N / 12-13-20.0 E	26.50 m

J. Naturhaushalt

Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Entscheidung zur Bebaubarkeit und zur Kompensationsfähigkeit des verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft im vorliegenden Änderungsverfahren bereits in Rahmen des bestehenden und rechtswirksamen Bebauungsplanes von Seiten der unteren Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt wurde (1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ rechtswirksam seit dem 12.11.2016).

Zur Prüfung der naturschutzfachlichen Belange im laufenden Änderungsverfahren wurden die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan gesammelten Untersuchungsdaten sowie die aktuell durch das Landesamt für Umweltschutz zur Verfügung gestellten Daten mit einbezogen und darauf aufbauend artspezifisch sowohl im Rahmen des Umweltberichtes wie auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aktualisiert.

1. Allgemeine Einschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Für die vorliegend geplante Änderung der Flächenausweisung erfolgen in der Begründung Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

In der Anlage zur Begründung – „Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffes“ - werden die grünordnerischen Belange ausführlich erläutert.

3. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Berechnungsumfang der Kompensationsmaßnahmen erfolgte auf der gesetzlich vorgegebenen Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ vom 16.11.2004, MBI. LSA Nr. 53/2004, S. 685 ff.

Die sich daraus ergebenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan legen als externen Kompensationsflächen eine Erstaufforstung von mit einem Mischbestand Laubholz heimischer Arten (Biotoptyp XQV), **die Anpflanzung von Strauch-Baumhecken (Biotoptyp (HHB) und die Anlage einer Bienenwiese (Biotoptyp GMA) in der Gemarkung Thalheim fest.**

In den geplanten Ausgleichsflächen/Aufforstungsflächen ist bereits ein 12 m breiter Waldmantel mit 4 m Grünlandfreifläche, als Übergang zum Acker vorgesehen. Dieser Waldmantelbereich kann vollumfänglich und funktional als Reproduktionsstätte gehölzbrütender Arten und Arten des Halboffenlandes fungieren und ist ein vollwertiger Ausgleich.

Beidseitig der Strauch-Baumhecken sind Krautsaumen zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit vorgesehen.

Die Festsetzungen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im funktionalen Zusammenhang zu der Neuanlage von Gehölz- und Waldbiotopen sind als ein adäquater Ersatz für Gehölzverluste im Plangebiet anzusehen.

Mithin sichern die Festsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die zeitliche Einschränkung der Baufeldfreimachung in hinreichendem und notwendigem Maße, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Brutvogelbestandes wirksam vermieden werden.

Die Neuanlage von Gehölzbiotopen ist geeignet und angemessen, gleichartige Ersatzlebensräume für betroffene Brutvogelarten zu schaffen, so dass eine ökologische Funktionsbeeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Brutvogelarten ausgeschlossen werden kann.

Siehe hierzu auch Punkt E „Erstaufforstungskonzept“ und F „Hinweise zu den Strauch-Baumhecken (Windschutzhecken)“ in der Anlage zur Begründung – „Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs“.

Aus naturschutz- und forstfachlicher Sicht wird die Konzentrierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Windschutzhecken auf den Ackerflächen mit begleitendem Krautsaum, einer kleineren Waldfläche und extensivem Grünland zum Schutz der Ortschaft Thalheim fachlich als sinnvoll erachtet und unterstützt, auch wenn damit ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden ist.

4. Grünordnerische Hinweise

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs.5 Ziff.2 BNatSchG verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Vorhandene Gehölze mit einem Erhaltungsgebot sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen. Gegebenenfalls unterliegt der Gehölzbestand den Regelungen der Baumschutz-satzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 18.06.2012 (veröffentlicht im „Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt“ vom 29.06.2012).

K. Artenschutz

1. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Maßgeblich für das zu untersuchende Artenspektrum war die Biotopausstattung und die verfügbaren Daten zum Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Diese projektspezifische Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 44 Abs1. i.V.m. Abs.5 BNatSchG.

Die im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der zu erfassenden Arten und der Untersuchungsintensität abgestimmt. Dabei wurde berücksichtigt, dass es sich beim gegenwärtigen Verfahren um eine Änderung der Festsetzung innerhalb der bestehenden Bebauungsplanfläche handelt.

An der fachlichen Kompetenz der Planungsbüros und den gutachterlichen Erfassungsergebnissen bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Zweifel. Für weitere vertiefende Untersuchungen im Plangebiet auf der Ebene des Bebauungsplanes mangelt es an einer Rechtsgrundlage und ist fachlich nicht begründet. Allein die Vermutung einer höheren Individuendichte rechtfertigt im konkreten Fall keine vertiefende Untersuchung.

2. Zusammenfassendes Ergebnis aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin sind die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt worden. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt. Dieser baut auf dem von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigten Fachbeitrag des Büros für angewandte Landschaftsökologie K. Mammen & U. Mammen GbR vom 17.08.2015 bezüglich des Artenschutzes und der faunistischen Erfassung des Areals auf.

Um ein mögliches Vorkommen und dem Zugriffsverbot für geschützte Arten entgegen zu treten wie vom Hamstern auf dem Acker bzw. Zauneidechsen entlang der Hecke oder in Randbereichen zu Sukzessionsflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste - Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen - während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel auf 1. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

Bei Beräumung der Fläche innerhalb der Verbotszeiträume ist vor Baubeginn die untere Naturschutzbehörde des Landkreises schriftlich zu informieren.

Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem sachverständigen Fachkundler eine schriftliche Nachweisführung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

- Um dem Zugriffsverbot für geschützte Arten entgegen zu treten wird von der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Begehung der Planfläche vorzunehmen.

Die ökologische Baubegleitung hat die Begehung zu dokumentieren und das Begehungsprotokoll vor Aufnahme der Erdarbeiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

Bei positivem Befund geschützter müssen diese Tiere gefangen und artgerecht auf eine andere Fläche umgesiedelt werden. Die fachgerechte Umsiedlung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren.

L. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte zu Lärmimmissionen eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)*
Gewerbegebiete (GE):	65	55/ 50
Industriegebiete (GI):	abhängig von einer evtl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO	

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm gibt für Gewerbegebiete (GE) einen Orientierungswert von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts vor.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden,

die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

2. Zulässige Emissionskontingente

Im Rahmen des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens wurde die Schallkontingentierung neu berechnet und neu zониert.

Die neu festgelegten Emissionskontingente $L_{(EK)}$ sind auf der Planzeichnung in den einzelnen Teilgebieten (TG 1 – TG 4) dargestellt und in den Textlichen Festsetzungen wie folgt beschrieben:

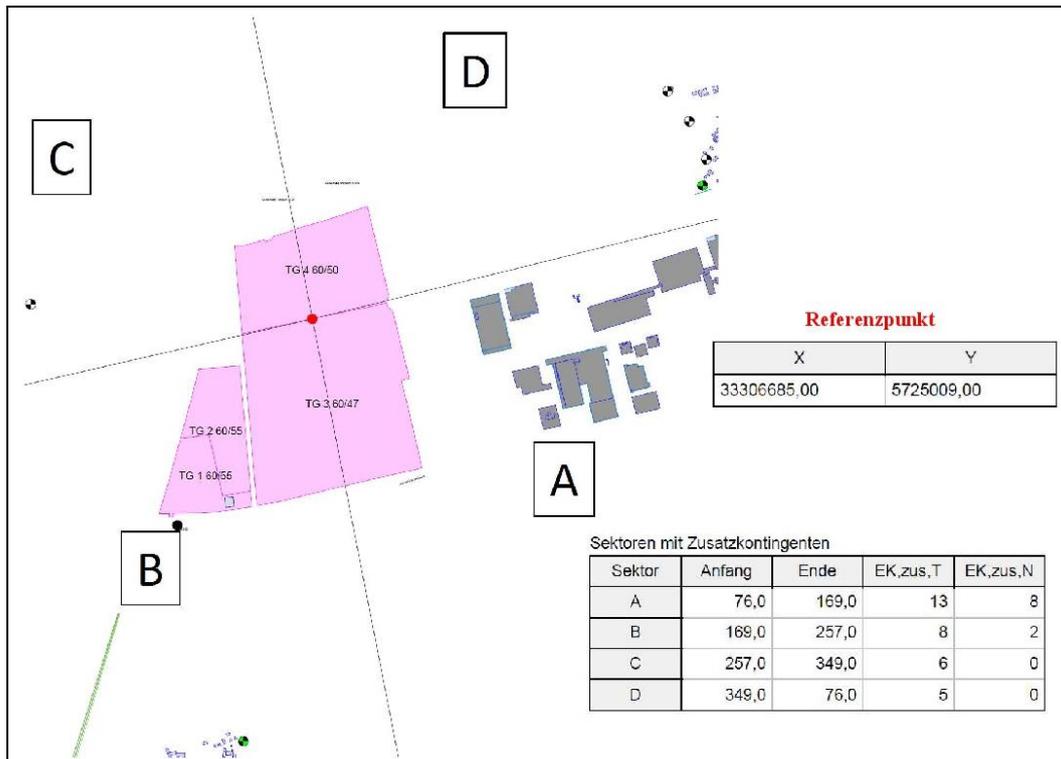
Auf den in der Planzeichnung festgelegten Teilgebieten TG 1 bis TG 4 sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ in $dB(A)/m^2$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente

Teilfläche	$L_{(EK)}$, Tag	$L_{(EK)}$, Nacht
TG 1	60 $dB(A) / m^2$	55 $dB(A) / m^2$
TG 2	60 $dB(A) / m^2$	55 $dB(A) / m^2$
TG 3	60 $dB(A) / m^2$	47 $dB(A) / m^2$
TG 4	60 $dB(A) / m^2$	50 $dB(A) / m^2$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A – D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK, \text{zus})}$ ersetzt werden.



Die Schallemissionsprognose, erstellt durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3. Baugebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet liegt in der Nachbarschaft zu schutzwürdigen Wohnnutzungen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die Lärmemission umgebungsverträglich zu steuern. Dies erfolgt vorliegend mit der Emissionskontingentierung unter Punkt „L 2“ der Begründung.

Für die Festsetzung von Emissionskontingenten gibt es zwei Möglichkeiten.

- 1) Es können Emissionskontingente für ein Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Hierzu muss das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt werden.
- 2) Es kann aber auch nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten vorgenommen werden. Dabei ist ein gemeindeweiter Blick über das betroffene Gewerbe-/Industriegebiet hinaus zu richten.

Gliedert eine Gemeinde nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern ein Baugebiet, dann „muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, dass mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“ (vergl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16, juris)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgesetzt. In den Teilgebieten TG 1 und TG 2 sind Betriebe und Anlagen mit Emissionskontingenten von tags 60 dB(A) und nachts 55 dB(A) zulässig. Im Teilgebiet TG 3 sind Betriebe und Anlagen mit Emissionskontingenten von tags 60 dB(A) und nachts 47 dB(A) und im Teilgebiet TG 4 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zulässig. Dies entspricht in etwa den Orientierungswerten für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt in der Gemarkung Greppin über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Greppin Nord“. Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 9 BauNVO als „Industriegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Industriegebiet ist mit keiner Geräuschkontingentierung belegt, so dass hier jeder nach § 9 BauNVO zulässige Betrieb ansässig werden kann.

Weiterhin verfügt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17/93 „Chemiepark Bitterfeld“ in der Gemarkung Bitterfeld über noch freie Gewerbefläche ohne Kontingentierung.

M. Bodenschutz

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.
- Bei Baumaßnahmen kann eine Entsorgung von Materialien und eine Abschlußbeprobung im Bereich der im Plangebiet verzeichneten Altlastverdachtsfläche (verfüllte Grube, Hohlform, Ablagerungen) erfolgen, so dass diese dann im Altlastenkataster passiviert werden kann.

N. Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 Abs. 3 BBodSchG Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne § 2 Abs. 5 BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt das Umweltamt des Landkreis Anhalt-Bitterfeld folgende Informationen:

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der 1. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen eine verfüllte Grube, eine verfüllte Hohlform und Ablagerungsbereiche ausgewiesen. In der 2. Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist noch ein Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nummer 2148 registriert. Als Abfallarten sind Bauschutt, Hausmüll, Feldsteine und Sperrmüll recherchiert worden.*

In der Planzeichnung sind die Ablagerungsflächen wie folgt nachrichtlich gekennzeichnet. Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan entspricht nicht der tatsächlichen flächenmäßigen Größe der Ablagerungen.

A 1 und A 2	ungeordnete Ablagerung / wilde Kippe
A 3	Altablagerung (Katasternummer 2148)
A 4	verfüllte Grube
A 5	verfüllte Hohlform (teilweise außerhalb des Plangebietes)

In Abstimmung mit dem Umweltamt, Landkreis Anhalt-Bitterfeld fanden orientierende Untersuchungen nach BBodSchG in Form von Kleinrammbohrungen statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Kontaminationen des Bodens mit Schwermetallen und PAK vorliegt. Es sind keine Maßnahmen zur Abwehr akuter Gefahren erforderlich.

Der „Kurzbericht zur Altlastenuntersuchung“ des Gutachterbüros Sakosta Ingenieur- und Sachverständigenleistungen GmbH aus Chemnitz vom 06.08.2019 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Sollten während der Erd- und Bauarbeiten weitere Hinweise auf Altlastverdacht im Geltungsbereich gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Bitterfeld zu informieren.

Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld mitzuteilen.

O. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Der Schutz des Grundwassers vor schädigenden Einflüssen ist zu gewährleisten.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetzes eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden u.dgl.m.) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld die Erlaubnis einzuholen.

P. Umweltrelevante Stellungnahmen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 BauGB wurden Hinweise, Bedenken und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Es liegen Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen, Hinweisen und Bedenken zu folgenden Sachverhalten vor:

zum Vorentwurf

- Landesverwaltungsamt, Ref. 308 vom 16.09.2019 zur Überplanung von Kompensationsmaßnahmen;
- Landesverwaltungsamt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung vom 23.09.2019 zum Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht;
- Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz, Chemiekaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung vom 10.10.2019 zu Immissionsschutz;
- Landkreis Anhalt Bitterfeld vom 01.10.2019 zu Boden-, Immissions- und Naturschutz;
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 24.09.2019 zu Natur- und Bodenschutz;
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft vom 26.09.2019 zu Grundwasser und Baugrund;
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 23.09.2019 zu Kulturgütern (archäologische Kulturdenkmale);
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 26.09.2019 zu Bergbau und Geologie,
- Landesamt für Verbraucherschutz vom 16.09.2019 zu Arbeitsschutz und Gewerbeaufsicht.

zum 1. Entwurf (Stand November 2019)

- Landesverwaltungsamt, Referat 407 vom 02.12.2019 zum Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht;
- Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz vom 16.12.2019 zur Lärmbelastung gegenüber schutzwürdiger Bebauung;
- Landkreis Anhalt Bitterfeld vom 19.12.2019 und 20.12.2019 zu Boden-, Immissions- und Naturschutz;
- Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost vom 16.12.2020 zu grünordnerischen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen;
- Landesamt für Verbraucherschutz, Dezernat 54 vom 19.11.2019 zu immissionsschutz-, wasser-, abfall- oder bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren;
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 09.12.2019 zu Natur- und Bodenschutz, Entzug von Landwirtschaftsfläche, Prüfung Landwirtschaftsgesetz;
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 23.09.2019 und 10.12.2019 zu Kulturgütern (archäologische Kulturdenkmale);
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 26.09.2019 und 11.12.2019 zu Bergbau und Geologie;
- AGRAR Genossenschaft Großzöberitz e.G. vom 17.12.2019 zu Natur- und Immissionsschutz, Entzug von Landwirtschaftsflächen.

zum 2. Entwurf (Stand Juni 2020)

- Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen vom 01.07.2020 zur Emissionskontingentierung;
- Landesverwaltungsamt, Referat 407 vom 24.06.2020 zum Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht;
- Landkreis Anhalt Bitterfeld vom 14.07.2020 zu Abfallrecht, Immissions- und Naturschutz;
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 13.07.2020 zu Natur- und Bodenschutz, Entzug von Landwirtschaftsfläche, Prüfung Landwirtschaftsgesetz;

zum 3. Entwurf (Stand Juli 2020)

- Landesverwaltungsamt, Referat 407 vom 14.09.2020 zum Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht;
- Landesverwaltungsamt, Referat 402 vom 05.08.2020 und 06.10.2020 zur Emissionskontingentierung;
- Landkreis Anhalt Bitterfeld vom 06.10.2020 zu Bodenschutz, Immissions- und Naturschutz;
- Landestraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost vom 15.10.2020 zur Verkehrsbelastung
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 23.09.2020 zum Entzug von Landwirtschaftsfläche

zum 4. Entwurf (Stand April 2021)

- Landesverwaltungsamt, Referat 407 vom 16.08.2021 zum Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht;
- Landesverwaltungsamt, Referat 402 vom 01.09.2021 zur Emissionskontingentierung;
- Landkreis Anhalt Bitterfeld vom 22.09.2021 zu Immissions- und Naturschutz;
- Landestraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost vom 09.08.2021 zur Verkehrsbelastung
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 31.08.2021 zur Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung;
- Agrargesellschaft Altjeßnitz vom 27.08.2021 zum Entzug von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Q. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel der geplanten 2. Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die angestrebte gewerbliche/ industrielle Nutzung der Fläche zu schaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung des Baugebietes als Gewerbe- und Industriestandort entsprochen.