

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan TH 1.5

Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“
in Thalheim

Begründung zur 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Stadtplaner und Ingenieure
H. Höfner
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planstand: Juni 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B	Verfahren	4
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
D	Anlass der Änderung	5
E	Geltungsbereich der Änderung	6
F	Inhalt der Änderung	7
G	Grünplanung	8
H	Artenschutzrechtliche Vorschriften	13
I	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
J	Zusammenfassung	16
K	Verfahrensvermerke Rechtsplan	16
L	Artenliste.....	17
M	Zugehörige Verordnungen.....	17

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet westlich der Sandersdorfer Straße in Thalheim wurde am 26.05.2004 ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 10.09.2012 wurde der 7. Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und ausgefertigt. Mit der Bekanntmachung im „Amtsblatt Anhalt-Bitterfeld“ trat der Bebauungsplan am 13.10.2012 in Kraft.

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.

Im Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) ist die Fläche des Bebauungsplanes als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „bereits vorhandener Standort Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)“ ausgewiesen.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP A-B-W) 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.

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes ist demgemäß als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen: Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim) ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan TH 1.5 steht im räumlichen und funktionellen Zusammenhang zu dem Bebauungsplan TH 1.4 „Micro Tech Park“ auf dem Gebiet der Stadt Sandersdorf-Brehna und dem Bebauungsplan „Sonnenallee-Mitte“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Seit der Aufstellung dieser Bebauungspläne hat sich hier ein bedeutender Standort für Industrie und Gewerbe etabliert. Die fortschreitenden Ansiedlungen bekräftigen die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.

Die Fläche ist im seit 2012 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über eine Änderung des Bebauungsplanes TH 1.5 zu befinden.

Die Grundlage für die Aufstellung der Einfachen Änderung 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).

B Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit dem Änderungsanlass der geplanten Erweiterung eines direkt angesiedelten Unternehmens ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant

zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung und/oder Berührung oben genannter Schutzgüter

zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Berührung/Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

→ Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen liegen dazu in der Stadtverwaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu jedermanns Einsichtnahme und Abgabemöglichkeit einer persönlichen Stellungnahme schriftlich, per E-Mail und / oder mündlich zur Niederschrift für einen Monat öffentlich aus.

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

Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen des Planverfahrens die von der Änderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzungsänderung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke zur 1. Änderung werden auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

D Anlass der Änderung

Das Unternehmen „Bau Shop FÜR DEIN HAUS“ ist seit einigen Jahren im Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ in Thalheim ansässig. Zur weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes ist die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte geplant.

Das Gewerbegrundstück wird im Süden und Osten von Verkehrsflächen begrenzt. Im Norden schließt direkt gewerblich genutzte Bebauung an, so dass eine Erweiterung nur in Richtung Westen möglich ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan TH 1.5 weist hier jedoch öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten aus.

Entgegen der Flächenausweisung ist diese Fläche in sehr großem Umfang für Zwecke von Zwischenlagerung von Baustoffen und als Baustelleneinrichtung verwendet worden. Die Herstellung als Grünfläche mit Pflanzbindungen entsprechend der festgelegten Maßnahme ist noch nicht realisiert worden.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die geplante Erweiterung abzuklären. Zugleich sollen die grünordnerischen Maßnahmen endlich ihrer Bestimmung und Erfordernis sowie in dem notwendigen Umfang ausgeführt werden.

Des Weiteren soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Anlage eines Wirtschaftsweges vom Verkehrskreisel zum Wall und den Grünanlagen im Norden abgeklärt werden. Der Weg wird bspw. für die Betreibung der wasserwirtschaftlichen Anlagen benötigt.

Bisher ist dieser Bereich vollumfänglich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen gewesen. Das bedeutet, dass hiermit eine teilweise Rückabwicklung von ausgewiesenen Bauflächen mit einer Breite von 24,75 m vorgenommen wird. Neben dem Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,50 m sollen nunmehr wegbegleitend öffentliche Grünflächen als 21,25 m breiter Streifen angelegt werden.

Eine Nutzung für den allgemeinen Fahrzeugverkehr soll absolut ausgeschlossen werden. Es muss bei einer gelegentlichen Frequentierung der Wirtschaftsfahrzeuge bleiben. Ein Ausbau des Weges, der über den bisherigen Zustand (Schotterung und Befestigung der Fahrspuren) hinaus geht, ist nicht vorgesehen.

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

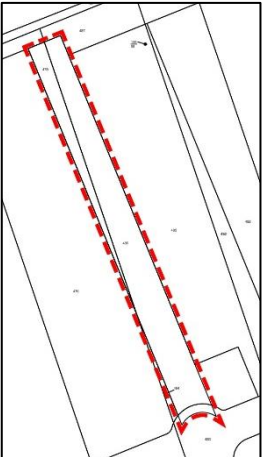
E Geltungsbereich der Änderung

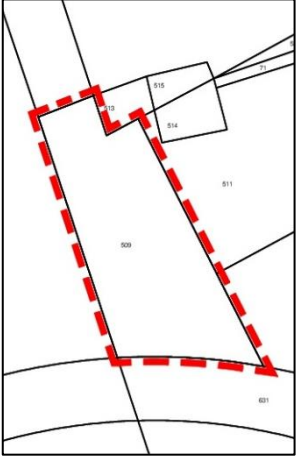
Der Bereich der in Rede stehenden 1. Änderung umfasst die Flurstücke 478, 486 und 509 der Flur 4 in der Gemarkung Thalheim.

Für die geplante Änderung ist im Bebauungsplan eine Neuordnung der Flächen erforderlich. Der Änderungsbereich ist durch zwei farblich (rot) dargestellte Geltungsbereiche gekennzeichnet.



F Inhalt der Änderung

Geltungsbereich der Änderung	Ausweisung zum rechtskräftigen Planstand 08/2012	Ausweisung zum Planstand der 1. Änderung 06/2022
 <p data-bbox="272 2007 584 2040">Flurstücke 478 und 486</p>	<p data-bbox="676 1547 1002 1711">Gewerbliche Bauflächen und am Verkehrskreisel geringfügig straßenbegleitende öffentliche Grünflächen</p>	<p data-bbox="1037 1547 1362 1711">Zufahrt zum 3,50 m breiten Wirtschaftsweg, öffentliche Grünflächen und wegbegleitende öffentliche Grünflächen</p>

 <p style="text-align: center;">Flurstück 509</p>	<p>private und öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot</p>	<p>Gewerbliche Bauflächen und private Grünflächen mit Pflanzgebot</p>
--	--	---

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche soll der festgesetzten Teilfläche „GI e7“ zugewiesen werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gelten dabei entsprechend der rechtskräftigen Planung.

Die mit der Erweiterung einhergehenden Eingriffe in Natur und Boden sollen ausschließlich vom Verursacher ausgeglichen werden. Dazu erfolgt nachfolgend eine Bewertung des grünordnerischen Eingriffs.

In der neu ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die der technischen der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

G Grünplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Land Sachsen-Anhalt ist seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2009) zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes heranzuziehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte für das jetzige Flurstück 509 die Ausweisung als private und öffentliche Grünfläche. Auch wenn diese Fläche in der Örtlichkeit unzulässigerweise von den Vornutzern als Stellplatz- und Lagerfläche (teilversiegelt) oder für Baustelleneinrichtungen verwendet wurde, ist als Bewertungsgrundlage die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes anzusetzen.

Für den Änderungsbereich werden im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

<p style="text-align: center;">4 GMA</p>	<p>Die Grünfläche im Bereich der Trinkwasserhauptversorgungsleitung und die Grünflächen entlang der Planstraße bzw. westlich der Sandersdorfer Straße ist als Landschaftsrasen anzulegen, zu erhalten und 2 x im Jahr zu mähen (Einsaat mit Kräutersaatgutmischung). Die Mahd hat außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten zu erfolgen. Sie darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p>
--	---

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 Bebauungsplan TH 1.5 Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ in Thalheim

<p><u>6</u> URB mit HEA</p>	<p>Die gem. § 9 (1) 25a BauGB entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 (Bäume, Hochstamm, StU 12-14 cm) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Bäume sind in gleichartigen Gruppen zu mind. 3 bis 5 Stück anzuordnen. Die vorhandene Ackerbrache ist durch Nachsaat des Kräuteranteils der RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Mahd der Wiesenfläche sowie Rodung aufkommender Gehölze muss mindestens alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten erfolgen. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p>
<p><u>7</u> FGK mit HEA</p>	<p>Die Grünfläche im Bereich der Trinkwasserhauptversorgungsleitung und die Grünflächen entlang der Planstraße bzw. westlich der Sandersdorfer Straße ist als Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und 2 x im Jahr zu mähen (Einsaat mit Kräutersaatgutmischung).</p> <p>Die Mahd hat außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten zu erfolgen. Sie darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p> <p>Entlang der Planstraßen sind beidseitig je 100 m Erschließungsstraße 6 Bäume gem. Artenliste 3 (Straßenbäum) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p><u>9</u> BW 80% PYA 20% mit HEA</p>	<p>Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 oder gärtnerische Anlage).</p> <p>Je 250 m² überbaute Fläche ist auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste 1 (StU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

Bilanzierung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan vor der 1. Änderung:

öffentliche Grünfläche (URB mit HEA)	2.430 m ²
private Grünfläche (GMA)	<u>2.160 m²</u>
Geltungsbereich Flurstück 509	= 4.590 m ²
gewerbliche Baufläche (B)	6.930 m ²
öffentliches Grün, straßenbegleitend (FGK)	<u>160 m²</u>
Geltungsbereich Flurstücke 478, 486	= 7.090 m ²

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m ²)	Biotopwert-Punkt
URB mit	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	10		2.397	23.970
HEA	Einzelbäume (11 Stück)	20		33*	660

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 Bebauungsplan TH 1.5 Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ in Thalheim

GMA	Mesophiles Grünland	18		2.160	38.880
B	bebaubare Fläche (80%)	0		5.544	0
PYA	nicht überbaubare Fläche, Beet/Rabatte (20% - Fläche HEA)	6		1.320	7.920
HEA	Einzelbäume (22 Stück)	20		66**	1.320
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation	10		160	1.600
				11.680	74.350

* Berechnung nach Bewertungsmodell Pkt. 2.2.5:
 StU 0,13 m * 20= 2,6 aufgerundet 3 x 11 Stck. = 33m²

** 5.544 m² / 250 m² = 22 Stck.;
 StU 0,13m * 20= 2,6 aufgerundet 3 x 22 Stck. = 66 m²

Bilanzierung nach der 1. Änderung:

private Grünfläche (URB mit HEA)	420 m ²
gewerbliche Baufläche (B)	4.170 m ²
Geltungsbereich Flurstück 509	<u> </u> = 4.590 m ²

öffentliche Grünfläche (URA)	2.895 m ²
öffentliche Grünfläche (URA)	2.950 m ²
öffentliches Grün, straßenbegleitend (FGK)	125 m ²
vorhandene Zufahrt (VSB)	150 m ²
vorhandener Wirtschaftsweg, teilversiegelt (VWB)	910 m ²
vorh. Gebäude (B)	60 m ²
Geltungsbereich Flurstücke 478, 486	<u> </u> = 7.090 m ²

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m ²)	Biotopwertpunkt
URB mit	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten		9	411	3.699
HEA	Einzelbäume (3 Stück)		13	9*	117
B	bebaubare Fläche (80%)		0	3.336	0
PYA	nicht überbaubare Fläche, Beet / Rabatte (20% - Fläche HEA)		6	795	4.770
HEA	Einzelbäume (13 Stück)		13	39**	507

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 Bebauungsplan TH 1.5 Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ in Thalheim

URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten		13	2.895	37.635
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten		9***	2.950	26.550
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation, Bestand	10		125	1.250
VSB	versiegelte Zufahrt		0	150	0
VWB	Befestigter Weg, (teilversiegelter Wirtschaftsweg, vorhanden)		3	910	2.730
B	Vorhandene Gebäude der Ver- und Entsorgung		0	60	0
				11.680	77.258

* Berechnung nach Bewertungsmodell Pkt. 2.2.5:

StU 0,13 m * 20= 2,6 aufgerundet 3 x 3 Stck. = 9 m²

** 3.336 m² / 250 m²= 13 Stck.;

StU 0,13m * 20= 2,6 aufgerundet 3 x 13 Stck. = 39 m²

*** Werteabzug, da Gehölzpflanzungen im Bereich der TW-Leitung unzulässig sind

Die von der geplanten Änderung beanspruchten Flächen haben entsprechend ihrer Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan nach dem Bewertungsmodell LSA einen rechnerischen Biotopwert von **74.350 BWP**. Nach der Realisierung der 1. Änderung ergibt sich ein rechnerischer Biotopwert von **77.258 BWP**.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (M1 – M 5) wird der Eingriff des vorliegenden Änderungsverfahrens ausgeglichen.

Grünordnerische Maßnahmen

<u>M 1</u>	Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 (Bäume, Hochstamm, StU 12-14 cm) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
URB mit HEA	Die Bäume sind in einer Gruppe von 3 Stück anzuordnen. Die verbleibende Fläche ist durch Ansaat (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1) aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd der Wiesenfläche sowie Rodung aufkommender Gehölze muss mindestens alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten erfolgen. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 Bebauungsplan TH 1.5 Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ in Thalheim

<p><u>M 2</u> BW 80% PYA 20% mit HEA</p>	<p>Die nicht überbaute Fläche des Grundstücks ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 oder gärtnerische Anlage).</p> <p>Je 250 m² überbaute Fläche ist auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste 1 (StU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p><u>M 3</u> URA</p>	<p>Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste aufzuwerten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 225 m² ist eine Baumpflanzung (Artenliste 1) vorzunehmen.</p>
<p><u>M 4</u> URA</p>	<p>Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste aufzuwerten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Je 225 m² ist eine Baumpflanzung (Artenliste 1) vorzunehmen</p> <p>Im Bereich der unterirdischen Leitungstrasse und ihrem Schutzstreifen sind Gehölzpflanzungen unzulässig. Hier ist Landschaftsrasen zu erhalten oder neu anzulegen (Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1).</p> <p>Die Mahd der Wiesenfläche sowie Rodung aufkommender Gehölze muss mindestens alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten erfolgen. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p>
<p><u>M 5</u> FGK</p>	<p>Die Grünfläche entlang der Planstraße ist als Landschaftsrasen zu erhalten und 2 x im Jahr zu mähen (Einsaat mit Kräutersaatgutmischung).</p> <p>Die Mahd hat außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten zu erfolgen. Sie darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p>

H Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Aufstellung vorliegender Änderung wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Eine direkte Betroffenheit der geschützten Arten kann vorliegend weitestgehend ausgeschlossen werden. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche (Flurstück 509) wurde bisher als KFZ-Stellplatz- und Lagerfläche genutzt und ist bereits teilversiegelt. Der nunmehr ausgewiesene Wirtschaftsweg auf den Flurstückes 478 und 486 ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden und wird als solcher auch genutzt.

Für eine Neubebauung sollen die artenschutzrechtlichen Verbote ggf. im Baugenehmigungsverfahren erörtert werden.

I Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für die vorliegende 1. Änderung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

- Mit dem Änderungsinhalt erfolgt ein Flächentausch. Bisher als Grünfläche ausgewiesene Flächen sollen überbaut werden, dagegen werden bisher als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Flächen nunmehr als Grünflächen festgesetzt.

1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Mit dem geplanten Änderungsinhalt erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Bei Betrachtung des vorliegend geplanten Änderungsinhaltes ist kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch erkennbar.

-> Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

-> Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Schutzgut Boden/Fläche

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden/Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

-> Für das Schutzgut Boden/Fläche sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Der Änderungsinhalt hat keine zusätzlichen negativen Einflüsse auf die Oberflächenversickerung.

-> Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

-> Erheblich negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

-> Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.


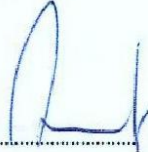

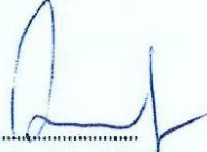

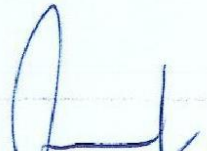


J Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Interessen der Stadt Bitterfeld-Wolfen ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Erweiterung zu bieten. Mit der vorliegenden in Rede gestellten 1. Änderung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig sollen aber auch die Ausweisungen im Bebauungsplan der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Der bestehende Wirtschaftsweg dient der notwendigen Zuwegung zur nördlich gelegenen Abgabestation für Trinkwasser und wird in der Öffentlichkeit als solcher bereits genutzt.

K Verfahrensvermerke Rechtsplan

Nachstehend sind die Verfahrensvermerke des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Ausfertigung und Inkrafttreten abgebildet. Die vollständigen Verfahrensvermerke zum Planverfahren 2004 bis 2012 sind auf der Urschrift des Rechtsplans ersichtlich.

<p>Der 7. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am <u>10.09.12</u> vom Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Zweckverbandes vom <u>10.09.12</u> gebilligt.</p>		
<p>Bitterfeld- Wolfen, den <u>01.10.2012</u></p>	<p>Siegel</p>	<p>Der Verbandsgeschäftsführer</p>
<p>Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.</p>		
<p>Bitterfeld- Wolfen, den <u>01.10.2012</u></p>	<p>Siegel</p>	<p>Der Verbandsgeschäftsführer</p>
<p>Der durch den Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland am <u>10.09.12</u> als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am <u>12.10.2012</u> im "Amtsblatt Anhalt- Bitterfeld" bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am <u>13.10.12</u> rechtswirksam geworden.</p>		
<p>Bitterfeld- Wolfen, den <u>16.10.2012</u></p>	<p>Siegel</p>	<p>Der Verbandsgeschäftsführer</p>
<p>Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3, Abs. 2 und 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht geltend - gemacht worden.</p>		
<p>Bitterfeld- Wolfen, den <u>2.1.02.2014</u></p>	<p>Siegel</p>	<p>Der Verbandsgeschäftsführer</p>

Die Verfahrensvermerke zur 1. Änderung werden auf der Ausfertigung des Satzungs-
exemplars der 1. Änderung dargestellt werden.

L Artenliste

ARTENLISTE 1 (Bäume)	Qualitäts- u. Größenbindung: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe 12 - 14 cm, 3xv.
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn (nur als Ziebaum innerhalb der Grundstücke zulässig)
ARTENLISTE 2 (Sträucher und Heister)	Qualitäts- u. Größenbindung: verpflanzte Sträucher, 80-100 cm Höhe, 2xv., Pflanzdichte 1Stck./m ²
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
ARTENLISTE 3 (Straßenbäume)	Qualitäts- u. Größenbindung: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 - 18 cm, 3xv. mit Ballen
Tilia cordata	Winter- Linde
ARTENLISTE 4 (Sträucher)	Qualitäts- u. Größenbindung: Hei. 60-100 cm Höhe, 2xv.
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommereiche
Rosa div. spec.	Rosen-Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

M Zugehörige Verordnungen

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)