

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan 06-2021bo „Wohngebiet zum Howestück“ in Bobbau



Begründung zur **Satzung**

Planungshoheit:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Planungsstand:

Januar 2023

Entwurfsverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage.....	4
2. Landes- und Regionalplanung.....	5
3. Ziele der Raumordnung.....	5
4. Raumbedeutsamkeit	7
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1. Planungsanlass / Planziele.....	8
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4. Flächennutzungsplanung	11
5. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	11
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	11
7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
C Stadtentwicklung	13
1. Stadtumbau.....	13
2. Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025).....	13
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
D Beschreibung des Baugebietes	14
1. Lage und Größe.....	14
2. Gegenwärtige und vormalige Nutzung	15
3. Kataster und Eigentum.....	15
4. Schutzgebiete / Biotope	15
5. Denkmalschutz.....	15
6. Hochwasserschutz	16
E Geplante bauliche Nutzung	16
F Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	17
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	17
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	17
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)	18
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO).....	19
G Eigenentwicklung	20
H Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	21
1. Abfallrecht	21
2. Bodenschutz	22
3. Katastrophenschutz / Kampfmittel.....	23
4. Geologie und Bergwesen	23
5. Vermessungs- und Katasterwesen.....	24
I Verkehrserschließung	24
J Ver- und Entsorgung	25
1. Leitungsauskunft	25
2. Trinkwasser.....	25
3. Löschwasser	26
4. Schmutzwasser.....	26
5. Niederschlagswasser	27

6.	Elektroenergieversorgung	29
7.	Abfallentsorgung	29
8.	Telekommunikation	30
9.	Gasversorgung.....	31
K	Naturhaushalt.....	31
1.	Eingriffsregelung	31
2.	Grünflächen	32
3.	Baumschutzsatzung.....	32
4.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	32
5.	Schutzgüter	32
L	Artenschutz	34
M	Umweltschutz – Auswirkungen auf die Schutzgüter	35
N	Immissionsschutz.....	38
1.	Lärmimmission	38
2.	Luftimmission	39
3.	Geruchsimmission.....	39
O	Landwirtschaftliche Nutzflächen	39
1.	Acker- und Grünlandnutzung.....	39
2.	Landwirtschaftlicher Betrieb	40
P	Altlasten.....	40
Q	Gewässerschutz.....	41
R	Zusammenfassung	41

- Anlage 1 - Lage in der Ortschaft
- Anlage 2 - Hochwassergefahrenkarte HQ10
- Anlage 3 - Städtebaulicher Begleitplan
- Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel **11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)**.

Zugehörige Verordnungen 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 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel **1 der Verordnung vom 12.10.2022**
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel **4 der Verordnung vom 04.11.2020**
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel **3 des Gesetzes vom 05.12.2009**
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel **8 der Verordnung vom 27.09.2017**
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel **2 des Gesetzes vom 19.10.2022**
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel **1 des Gesetzes vom 20.07.2022**
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch **Artikel 2** des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- 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 Artikel **1 des Gesetzes vom 28.10.2019**
- Raumordnungsgesetz vom **22.12.2008 (BGBl. I S 2986)**, **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022**
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, **geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002**
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel **2 des Gesetzes vom 18.08.2021**
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel **21 des Gesetzes vom 07.07.2020**

2. Landes- und Regionalplanung

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

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

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

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

3. Ziele der Raumordnung

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

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

Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern.

Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten.

Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-ST 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP-ST 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP-ST 2010) abgestimmt werden.

Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 12 LEP-ST 2010).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehender Baubestand) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 13 LEP-ST 2010).

Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden (Grundsatz 112 LEP-ST 2010).

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP-ST 2010).

Gemäß Ziel 28 LEP-ST 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln. Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. (Z 25 LEP-ST).

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die öffentliche Straße „Schäferstraße“, die bereits über alle erforderlichen Medien für die Ver- und Entsorgung verfügen. Für das Plangebiet selbst ist im Landesentwicklungsplan LEP-ST 2010 kein Ziel der Raumordnung festgelegt.

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W) weist für das Plangebiet keine Ziele der Raumordnung aus.

Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

Im Sachlichen Teilplan werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA-ST 2010) konkretisiert.

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

In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Im Sachlichen Teilplan (STP DV) ist die Räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen kartographisch dargestellt. Entsprechend der Darstellung in der Beikarte A 1 des STP DV befindet sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen.

4. Raumbedeutsamkeit

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Land Sachsen-Anhalt, als oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der Planunterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-2021bo „Wohngebiet zum Howestück“ nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass / Planziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass im Ortsteil Bobbau eine Wohnbebauung erfolgen soll, welche die Fläche zwischen der Nordstraße und der Schäferstraße auffüllt. Eine derzeit wirtschaftlich nicht genutzte Grünfläche soll für eine bauliche Nutzung entwickelt werden.

Mit dem Planverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen für diese Umnutzung geschaffen werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 10-12 Baugrundstücken.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

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

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 14.06.2021 ist es wieder möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen (§ 13 b BauGB). Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung). **Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan 06-2021bo wurde durch den Stadtrat am 20.10.2021 gefasst.** Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss bis spätestens bis zum 31.12.2024 erfolgen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.545 m². Da somit schon die Fläche des Geltungsbereiches unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m² liegt ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- c) 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 a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.1 100.000 m² oder mehr = UVP-pflichtig

18.7.2 20.000 m² bis < als 100.000 m² = allgemeine Vorprüfung

18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird = allgemeine Vorprüfung

→ die maximal zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes liegt unter dem o.g. Prüfwert

- Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet zum Howestück“ in Bobbau ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) 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 Bebauungsplan „Wohngebiet zum Howestück“ in Bobbau werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) 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 Nr. 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.

- Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet zum Howestück“ in Bobbau kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die 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 beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

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. Im Grundsatz geht die Stufenfolge der Planung vom größeren Raum hin zur konkreten Nutzungsregelung für das einzelne Baugrundstück aus.

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

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen **wurden in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet überprüft und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Mit Bescheid vom 08.09.2022 liegt für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung seitens der unteren Landesentwicklungsbehörde vor. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.10.2022 wurde die 11. Änderung wirksam.**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im **nunmehr** rechtswirksamen Flächennutzungsplan (**Stand Januar 2022**) als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die formale Beteiligung und öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde weiterhin festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe nachzuweisen sind.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung nach § 13 b BauGB mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 29.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden und -städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen einsehbar. Der Bebauungsplan ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

Eine Verfahrensübersicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit der abschließenden Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

C Stadtentwicklung

1. Stadtumbau

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

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

Aufgrund des bisher erfolgten und weiter geplanten Rückbaus im Stadtgebiet wurden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. So wurden allein im Ortsteil Stadt Wolfen mit der Siedlung Wolfen-Nord durch den Abriss von Wohnblöcken in den Jahren 2000 bis 2003 ca. 5.955 WE rückgebaut.

2. Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025)

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt. Die Fortschreibung 2017 wurde am 08.08.2018 durch den Stadtrat beschlossen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen werden folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Im Allgemeinen dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein umsetzungsorientiertes Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der für den Bebauungsplan Nr. 06-2021bo „Wohngebiet zum Howestück“ festgelegte Geltungsbereich liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass sich hier im Plangebiet zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

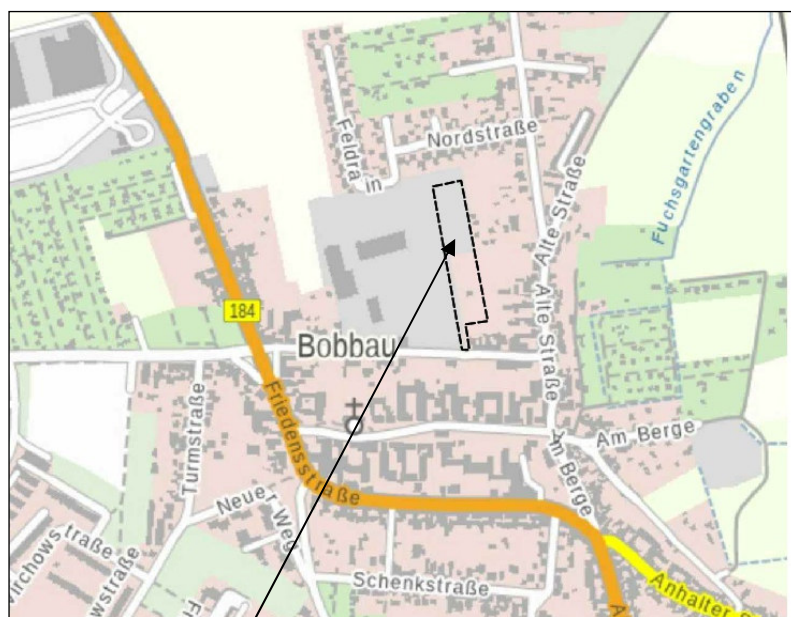
Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind und nur strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind, zulässig sind.

D Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Bobbau, direkt an der „Schäferstraße“ und hat eine Flächengröße von ca. 8.545 m².

Der Geltungsbereich wird im Norden, Süden und Osten vorwiegend von vorhandener Wohnbebauung der Nordstraße, Schäferstraße und Alten Straße, welche teils mit Gewerbe untersetzt ist, begrenzt. Westlich schließt sich das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Agrofarm Raguhn GmbH an. Die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes und der Gebäude beschränkt sich auf den Sitz der Verwaltung und eines Händlers für Landmaschinen.



Quelle Sachsen-Anhalt-Viewer

Lage des Plangebietes

2. Gegenwärtige und vormalige Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet wirtschaftlich nicht genutzt. Es hat sich eine Grünfläche mit mehrjährigem Ruderalbestand und Gehölzen entwickelt.

Diese hat sich aus dem Grabeland entwickelt, welches vor vielen Jahren die wirtschaftliche Nutzung des Areals darstellte. Das zur Hofstelle zugehörige Flurstück (Howestück) wurde mit Gemüse und Kartoffeln bestellt um für die Ernährung, der auf der Hofstelle arbeitenden Menschen zu dienen. Selbstverständlich gehörte auch der Obstanbau dazu. Diese Anbauprodukte sicherten die Eigenversorgung für die häusliche Küche ab.

Da diese Funktion nicht mehr gewährleistet wird und diese Art der Nutzung bzw. Bewirtschaftung entfallen ist, ist das Gelände nach und nach brach gefallen und der natürlichen Sukzession unterzogen.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 9123 und 504/2 der Flur 2 der Gemarkung Bobbau. Die Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete / Biotope

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach vorliegendem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt. **Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet im Sinne der §§ 23 bis 30, 32, 33 BNatSchG.**

5. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen:

- **Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.**
- **Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).**

- Die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach den Hochwassergefahrenkarten „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10) *Elbe HQ20“ und „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

E Geplante bauliche Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung von Außenbereichsflächen wurde gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, demzufolge ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen inhaltlich begründet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer offenen Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenfunktionen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

Das Planvorhaben sieht für den Planbereich die Schaffung von 10-12 Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die vorwiegend schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen nachgelagerter Objektplanungen sind hinsichtlich der Gebäudeanordnung und der Einhaltung von Abstandsflächen die Vorschriften und Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) einzuhalten.

F Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. Im Folgenden wird auf die im § 9 (1) BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sieht die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der derzeit als Ackerland genutzten Fläche als Standort für eine Wohnnutzung für ca. 10-12 Baugrundstücke geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht und um der „Wohnnutzung“ nach § 13 b BauGB gerecht zu werden sind im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO beschränkt.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dem Charakter der geplanten Wohnbebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mit dieser Festsetzung werden Nutzungen mit einem möglichen Beeinträchtigungspotential ausgeschlossen. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt und stehen dem Planungsziel, der Schaffung von Wohnbaugrundstücken, entgegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber potenziellen Bauwilligen dennoch die Möglichkeit einer Individualität für ihr Bauvorhaben.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für Allgemeine Wohngebiete ist der Orientierungswert mit 0,4 angegeben.

Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosszahlen orientiert sich am Bestand und an den Entwicklungszielen am geplanten Wohnbaustandort. In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Für das Plangebiet werden deshalb zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgte in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Traufhöhe und Firsthöhe

Mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe beabsichtigt das Stadtplanungsamt der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe wird ab OK öffentliche Straße gemessen. Die Traufhöhe ist das Maß von der OK Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen ist die OK Straßenfläche in mittlerer Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Entwicklungszielen einer offenen Bauweise am geplanten Wohnbaustandort. Nach § 22 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude ist dabei auf höchstens 50m begrenzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer großen Baugrenze bestimmt. Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind dabei vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Als Nebenanlage außerhalb der Baugrenze zulässig sind auch Swimmingpools, wenn sie als selbstständige bauliche Anlage errichtet werden.

Vorgärten

Die Vorgärten sollen gärtnerisch mit natürlichem Bewuchs, d.h. durch flächenhaftes Anlegen von Pflanzbeeten gestaltet werden. Sogenannte Schottergärten sind aus ökologischen Gründen und im Sinne der Biodiversität sowie Insektenfreundlichkeit nicht gestattet.

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen ab dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind nicht zulässig.

G Eigenentwicklung

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, sichern. Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Es wird auf die maßgebliche Zielfestlegung des Z 26 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach in den Orten, denen raumordnerisch weder eine ober- bzw. mittelzentrale noch eine grundzentrale Funktion zugeordnet worden ist, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legender Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und/ oder der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Das bedeutet, dass es auch den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Rahmen einer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht wird die gewachsenen Strukturen zu erhalten und bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse angemessen weiterzuentwickeln.

Bei einer Größenordnung von 3 - 4 Personen pro Haushalt eines Einfamilienhauses kann davon ausgegangen werden, dass bei künftig 10 bis 12 Baugrundstücken ca. 30 bis 36 bzw. 36 bis 48 Bewohner in den Eigenheimen im Plangebiet leben könnten.

Bezogen auf die Einwohnerzahl von Bobbau von 1.430 (Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen, Melderegister, Stand 2019) entspricht das einer moderaten Zunahme zwischen 2% und 4%.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitalisierung als oberste Landesentwicklungsbehörde hat in verschiedenen Abstimmungen darauf hingewiesen, dass ein prognostisch unterstellter Einwohnerzuwachs von maximal 5 % bezogen auf die in der Ortschaft lebende Bevölkerung als Eigenbedarf akzeptiert werden kann. Diese These stützt sich auf die Aussagen der EU- Beauftragten Frau Kokott über die Entwicklung von kleinen, lokal begrenzten Gebieten. Man ist hierbei der Auffassung, dass die Europarechts-Konformität gegeben ist.

Weitere Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind in Bobbau gegenwärtig nicht geplant. Im Gegenteil **im Rahmen der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden die ausgewiesenen Wohnbauflächen am „Kirschweg“ und „südliche Nordstraße“ reduziert. Damit erfolgte die Anpassung an die Örtlichkeit entsprechend der tatsächlichen Nutzung.**

H Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- „Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle (auch Grünschnitt / biologisch abbaubare Abfälle) sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- 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. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.
Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g. Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.
- Nach § 8 GewAbfV sind die bei den Baumaßnahmen 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.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.
- Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges bzw. qualitativ (in Auswertung der Deklarationsanalyse und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde) und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden.
Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
- 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.

- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig“.

2. Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise, die für die Umsetzung des Vorhabens bei der weiteren Planung zu beachten sind:

- „Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (RsVminA).
- Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.
- Gemäß Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“ ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100 t in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ zu dokumentieren.
- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen“.

3. Katastrophenschutz / Kampfmittel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Landkreis als zuständige Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr folgende Information und Hinweise zur Beachtung gegeben:

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

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (FB Bauordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 Bau0 LSA i.V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vorzulegen.

- Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.
- Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgende aufgeführte Unterlagen beim Fachbereich Brand-Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen:
 - Kurze Maßnahmebeschreibung,
 - Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
 - Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
 - Flurkarte (2fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücke, sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind,
 - Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erdeingriffs soweit bekannt,
 - Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt (Bauzeit vor/nach 1945)
 - Kenntnisse über bereits zurückgebaute Altbebauung,
 - Bei Leitungsauswechslung Zeitpunkt der Erstverlegung der Leitung,
 - Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger (vollständig) zum Beginn der Baumaßnahme vor Ort“.

4. Geologie und Bergwesen

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) gibt folgende geologische / bergbauliche Hinweise:

- Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Planungsbereich nicht vor.
- Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im Planbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
- Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Planbereich gibt es keine Bedenken oder besonderen Hinweise. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

5. Vermessungs- und Katasterwesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang 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.

I Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Das Areal liegt unmittelbar an der Straße „Schäferstraße“. Der Anschluss an eine gesicherte Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen und voll ausgebauten Straße somit gewährleistet.

Die innere Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über eine neue 6,5m breite Stichstraße mit Wendeanlage. Die Straßenverkehrsfläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ist beim Ausbau der Straße darauf zu achten, dass die Gestaltung der Mischverkehrsfläche den Anforderungen an Verkehrsberuhigung (Einhaltung der vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeit, Aufenthaltsfunktion) genügt. Dazu gehören z.B. Stellplätze und Baumpflanzungen, um die geradlinige Fahrlinie der Kfz abzuschwächen, ggf. auch Sitzgelegenheiten.

Die Gestaltung der Erschließungsstraße und der Wendeanlage ist gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) bzw. gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist ein Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit den Abmessungen von ca. 19 m x 20,5 m nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ vorzusehen.

Für die entstehenden straßenbegleitenden Baugrundstücke sind die neu zu errichtenden Zufahrten nach den gültigen Richtlinien anzulegen. Die privaten Zufahrten und sonstige Befestigungen auf den Baugrundstücken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Müssen im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt werden, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFFF Anhalt) gibt folgende Information zur Beachtung:

- Der grundhafte Ausbau der Schäferstraße wurde durch das ALFF Anhalt gefördert. Die Zweckbindungsfrist endet am 31.12.2026. Diese ist unbedingt zu beachten.

J Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung der Wasserversorgung, 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.

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen. Durch den Bauausführenden haben rechtzeitig erneute Anfragen an die Versorgungsträger zu erfolgen.

1. Leitungsauskunft

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

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

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung 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 Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen ist dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen. **Die Forderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Verbindung mit der DIN 1988 (Trinkwasserhausinstallation) und den einschlägigen fachlichen DIN-Normen und Empfehlungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sind einzuhalten.**

Die Trinkwasserversorgung kann über Anlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH (SWBW) sichergestellt werden. Die SWBW GmbH gab in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Im Planbereich befinden sich aktive Trinkwasserleitungen inklusive Hausanschlussleitungen. Eine Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser ist durch die SWBW möglich.
- Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Bauvorhaben im verpachteten Netz an die MNS handelt, sind die Stadtwerke GmbH in den nachgelagerten Planungen einzubeziehen.
- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind den Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der SWBW-Gruppe zu entnehmen.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet **und der Zahl der Vollgeschosse (hier: II als Höchstmaß)** beträgt der Grundschutz für das Plangebiet 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Im Zuge des grundhaften Ausbaus der Schäferstraße wurde die Trinkwasserleitung erneuert, es handelt sich somit um eine neu verlegte Leitung. Im zulässigen Löschwasserbereich befindet sich ein Hydrant vor dem Grundstück Schäferstraße 31.

Nach vorliegenden Unterlagen im Fachbereich Brand-/Bevölkerungsschutz der Stadt Bitterfeld-Wolfen handelt es sich um einen Hydranten DN 100 mit einer Durchflussmenge von 98 m³/h. Der Löschwassergrundschutz ist somit sichergestellt.

Der vorhandene Hydrant im Bereich der „Schäferstraße Nr. 31“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

4. Schmutzwasser

Grundlage der 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 Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht unterliegen. Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger eine Stellungnahme mit folgenden Informationen abgegeben:

- „Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasseranschlusskanal DN 200 Stzg. Die Anschlusskanäle befinden sich bereits im Bereich der geplanten Erschließungsstraße.
- Die erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich bzw. erfolgt keine öffentliche Widmung der Erschließungsstraße, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht.
- Erfolgt eine innere Erschließung, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden“.

Der vorhandene Anlagenbestand im öffentlichen Straßenraum der „Schäferstraße“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und eine qualitative Bewertung gemäß DWA-Merkblatt 153 durchzuführen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken u.dgl.m.) ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Gemäß § 69 (1) Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz regelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Die vier genannten Optionen stehen dabei gleichrangig nebeneinander, ein gesetzgeberischer Vorzug lässt sich aus der genannten Reihenfolge nicht ableiten. Die Art der Niederschlagsbeseitigung darf weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Dem Schutz des Grundwassers ist bei einer Versickerung und/oder Rückhaltung besondere Beachtung zu schenken.

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

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen. Bestehen im Plangebiet für eine Versickerung ungünstige hydrogeologische Verhältnisse sollte das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Abwasserzweckverband Westliche Mulde als zuständiger Entsorgungsträger eine Stellungnahme mit folgenden Informationen abgegeben:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Für die Niederschlagswasserentsorgung ein Anschlusskanal DN 300 PVC zur Verfügung. Die Anschlusskanäle befinden sich bereits im Bereich der geplanten Erschließungsstraße.
- „Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nur bedingt möglich. Für die Einleitstelle in Bobbau Am Berge liegt dem AZV keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. An den Niederschlagswasserkanal sollte daher ausschließlich die Straßenentwässerung angeschlossen werden. Der Niederschlagswasserkanal (Straßenentwässerung) ist dann dem Straßenbaulastträger anzudienen. Beim AZV ist die Niederschlagswassereinleitung mit Angabe der angeschlossenen, befestigten Straßenflächen zu beantragen.
- Das auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist vollständig und schadlos auf den Grundstücken zu entsorgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind, nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, die dann notwendigen Grundstücksanschlüsse im Zuge der inneren Erschließung bereits mit einer Anschlussgröße max. DN 100 vorzufertigen.
- Der Grundstückseigentümer muss dann verpflichtet werden, Anlagen zur Rückhaltung auf seinem Grundstück zu errichten und zu so zu betreiben, dass ein ausreichend verzögerter Abfluss gewährleistet ist. Der Niederschlagswasserkanal wird in dem Fall vom AZV übernommen.
- Niederschlagswasserhausanschlüsse, die nach Abschluss der Erschließung und Anlagenübertragung beim AZV beantragt werden, können nur nach Zustimmung des Straßenbaulastträgers und des Landkreises hergestellt werden. Die Kosten werden dann vollständig an den Antragsteller weiterberechnet. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Schmutzwasserhausanschlüsse ist nicht zulässig.

Der vorhandene Anlagenbestand im öffentlichen Straßenraum der „Schäferstraße“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6. Elektroenergieversorgung

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschluss-möglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

Die Stromversorgung kann über Anlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH (SWBW) sichergestellt werden. Die SWBW GmbH gab in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Im Planbereich befinden sich aktive Stromversorgungsanlagen inklusive Hausanschlussleitungen. Eine Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie ist durch die SWBW GmbH möglich.
- Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Bauvorhaben im verpachteten Netz an die MNS handelt, sind die Stadtwerke GmbH in den nachgelagerten Planungen einzubeziehen.
- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind den Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der SWBW-Gruppe zu entnehmen.

Der vorhandene Anlagenbestand im öffentlichen Straßenraum der „Schäferstraße“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

7. Abfallentsorgung

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr.

Bei Stichstraßen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. wegen fehlender Wendeanlagen), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Aufstellplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden. Die Aufstellplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Den Anliegern von Stichstraße ist i.d.R. eine Transportstrecke bis zu 100 m zumutbar.

Im Plangebiet ist die Anlage eines Wendekreises für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit den Abmessungen von ca. 19 m x 20,5 m nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ vorgesehen.

8. Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt dazu folgende Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationsanlagen Telekom die Anlagen enden im öffentlichem Bereich Alte Straße bzw. Schäferstraße.
- Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationsanlagen innerhalb und außerhalb des Planbereichs erforderlich eine zeitnahe Einbindung in die Ausführungsplanung ist daher sehr wichtig.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft.
- Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen. Wichtig: Bei Beauftragung ist die amtlich zugewiesene Hausnummer für das Baugrundstück erforderlich.
- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Der vorhandene Anlagenbestand im öffentlichen Straßenraum der „Schäferstraße“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach 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 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, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit 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. Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über Anlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH (SWBW) sichergestellt werden. Die SWBW GmbH gab in ihrer Stellungnahme dazu folgende Hinweise:

- Im Planbereich befinden sich aktive Erdgasversorgungsleitungen inklusive Hausanschlussleitungen. Eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas ist durch die SWBW GmbH möglich.
- Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Bauvorhaben im verpachteten Netz an die MNS handelt, sind die Stadtwerke GmbH in den nachgelagerten Planungen einzubeziehen.
- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind den Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der SWBW-Gruppe zu entnehmen.

Der vorhandene Anlagenbestand im öffentlichen Straßenraum der „Schäferstraße“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

K Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt nach Kenntnisstand weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, sollten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch genutzt und /oder als Ziergarten bzw. Rasenflächen angelegt werden.

Vorhandene benachbarte Bäume oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

3. Baumschutzsatzung

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Baumfällungen und sonstige Eingriffe an geschützten Gehölzen sind bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Genehmigung zu beantragen.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind gemäß der Baumschutzsatzung die Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Artenauswahl mit der Stadt abzustimmen.

4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen ab dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind im Plangebiet nicht zulässig

5. Schutzgüter

Boden und Fläche

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutz-

bedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwer-punktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Öko-systeme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge.

Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

L Artenschutz

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Die Baufellfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Bei einer Abweichung hiervon ist, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, im Vorfeld eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen zwingend notwendig.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet zum Howestück“ ein ausführlicher Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

M 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 bringt 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. Es soll dazu beigetragen werden, den Klimaschutz zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Eine Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich einwirkender Geräuschemissionen ist nicht erkennbar. Für die im Geltungsbereich geplante Bebauung und deren planerische Absicht werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Menschen erwartet. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann. Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

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.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Der Planbereich weist im Bestand Gehölzstrukturen auf. Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die Rasenflächen, Gehölze und Sträucher zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für Vögel darstellen.

Um eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen wurde zum Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser setzt bei Notwendigkeit Artenschutzmaßnahmen fest, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Eingriffe in die Lebensräume zu beachten sind.

Schutzgut Boden und 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 gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung wird bisher unversiegelter Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden/Fläche beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst nicht vorhanden.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegengewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

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.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 dem geplanten Vorhaben erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Mit dem Eingriff wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern.

N Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in 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 eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

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).

Bei der geplanten Errichtung des Wohngebietes ist darauf zu achten, dass die Geräusch- und Luftimmissionen soweit zu verringern sind, dass die nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen nicht beeinträchtigt werden.

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann. Entsprechend der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sind an den Wohnbebauungen die in o.g. Tabelle angegebenen Immissionswerte einzuhalten. Als Nachtzeit gilt im Rahmen der Bautätigkeit von 22.00 bis 06.00 Uhr.

Erd- und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staubbelastungen an den schutzbedürftigen Wohnbebauungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Auf die östlich, in ca. 100 m Entfernung liegende Kindertagesstätte „Pumuckl“ und der damit verbundene fröhliche Kindertrubel wird hingewiesen.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

3. Geruchsimmission

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf mögliche Geruchsbelästigungen im Plangebiet bei nordöstlichen Windrichtungen und ungünstigen Ausbreitungsbedingungen ausgehend von der ca. 450 Meter nord-nordöstlich gelegenen Milchviehanlage der Agrofarm Raguhn hingewiesen.

Erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aber auf Grund der Abstände und der geringeren Lästigkeit von Rindergerüchen nicht zu erwarten.

O Landwirtschaftliche Nutzflächen

1. Acker- und Grünlandnutzung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche gesprochen, umfasst dies Ackerflächen und Grünland in seinen unterschiedlichsten Ausprägungen (intensiv bis extensiv genutzt). Zeitlich begrenzte Ackerbrachen und „nur gepflegtes“ Grünland sind ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzflächen zu verstehen.

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer hinzuweisen.

Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.

2. Landwirtschaftlicher Betrieb

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich im landwirtschaftlichen Sinn genutzte Gebäude (Hofstelle mit Verwaltungsgebäude und Maschinenhalle) des Landwirtschaftsbetriebs Agrofarm Raguhn.

Auch wenn es sich um ausschließlich Verwaltungsgebäude handelt, ist die Sicherung des Betriebes an den Standort gebunden. Die Arbeiten auf der Hofstelle sowie daraus evtl. resultierende Lärm- und Staubemissionen sind zu dulden.

P Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

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

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

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Information zum Plangebiet:

- „Zumindest das Flurstück 9123 ist Teilfläche einer Altlastverdachtsfläche (Altstandort), die mit der Kataster-Nummer 1466 im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist.

Es handelt sich dabei um das Gelände der LPG / Agrargenossenschaft mit Reparaturwerkstatt für Landmaschinen, Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen.“

- Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen für die Fläche nicht vor.
- „Mindestens auf den Wohnbauflächen des nördlichen Flurstücks sollten Baugrunduntersuchungen mit chemischer Analytik (gem. Tab. II.1.2-2 der LAGA TR Boden bzw. Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, RsVminA) durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können baubegleitend erfolgen.
- In den sensibel genutzten Bereichen sind auf den Freiflächen im oberflächennahen Bereich (0 bis 0,30 m) die in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2, festgelegten Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten einzuhalten. Die Einhaltung kann durch analytischen Nachweis oder durch Bodenab- bzw. -auftrag in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

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

Q Gewässerschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch sind keine Trinkwasserschutzzonen berührt. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

R Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbaunutzung zu schaffen und damit Flächen für eine Bebauung bereit zu stellen und zu sichern.

Das Plangebiet soll für eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sollen folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt werden

- Bereitstellung eines Angebotes an Bauflächen im Einzelhaussegment
- Bereitstellen eines Angebotes an Bauflächen für altersgerechte Wohnformen
- Bereitstellung von Bauflächen für familienfreundliches Bauen

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.