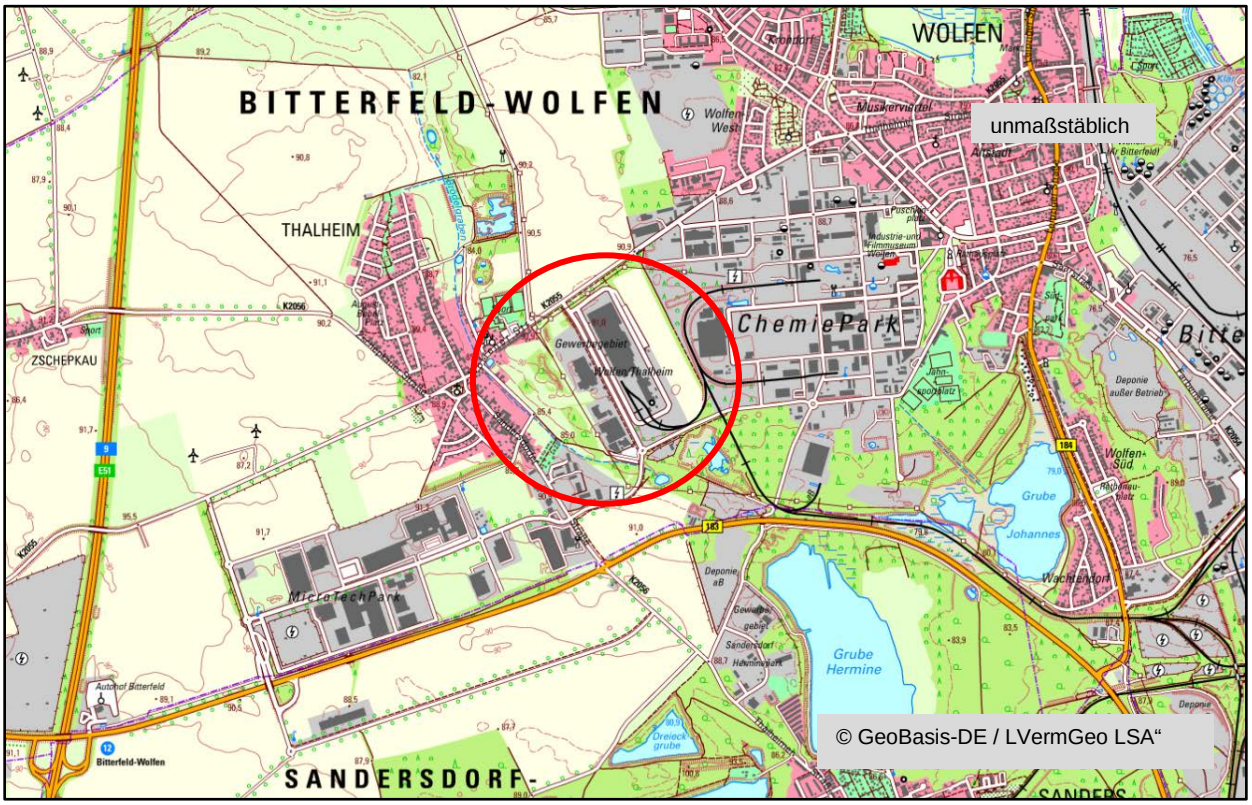
Anlage 3
088-2022

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“ im OT Thalheim



11. Änderung

Teil A „Westlich der Guardianstraße“

Entwurf

April 2023

STADTLANDGRÜN

Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße “ im OT Thalheim,

11. Änderung

Teil A „Westlich der Guardianstraße“

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0
Mail info@slg-stadtplanung.de

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14
Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 21-449

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 7
1 Planungsanlass und -erfordernis 7
2 Räumlicher Geltungsbereich 8
2.1 Lage und Größe der Planungsgebiete 8
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 8
3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren 9
3.1 Planungsziele 9
3.2 Planverfahren 10
3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden 10
4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen 12
4.1 Übergeordnete Planungen 12
4.1.1 Landes- und Regionalplanung 12
4.1.2 Flächennutzungsplan 13
4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan 14
4.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 14
4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 15
4.1.6 Sonstige Planungen/Konzepte 16
4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben 16
5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation 16
5.1 Inhalte der rechtskräftigen Planfassungen 16
5.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 18
5.3 Vorhandene Nutzung und Bebauung 18
5.4 Soziale Infrastruktur 19
5.5 Verkehrserschließung 19
5.5.1 Individualverkehr 19
5.5.2 Fuß- und Radwege 20
5.5.3 Ruhender Verkehr 20
5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr 20
5.6 Technische Infrastruktur 20
5.6.1 Wasserversorgung 21
5.6.2 Entwässerung 22
5.6.3 Energieversorgung 22
5.6.4 Telekommunikation 23
5.7 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten 23
5.8 Immissionen 23

6 Planungskonzept 24
6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO) 24
6.2 Verkehrskonzept 24
6.3 Grün- und Freiflächenkonzept 24
6.4 Planungsalternativen 24
7 Begründung der Festsetzungen 25
7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen 25
7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 25
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 29
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 31
7.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 32
7.3 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB) 32
7.3.1 Wasserversorgung 32
7.3.2 Entwässerung 32
7.3.3 Energieversorgung 33
7.3.4 Telekommunikation 33
7.3.5 Abfallbeseitigung 33
7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 34
7.5 Immissionsschutz / Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 34
7.6 Freiflächen 35
7.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 35
7.6.2 Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 35
7.6.3 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 36
7.6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 36
7.6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 37
7.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 38
7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) 38
7.7.2 Sonstige Hinweise 39
8 Flächenbilanz 41
9 Auswirkungen der Planung 41
10 Planverwirklichung 42
B Umweltbericht 43
11 Einleitung 43
11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 43

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 44

12 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen 45

12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung 45

12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 45

12.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 45

12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) 49

12.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 49

12.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB 49

12.2.3 Planungsprognose 50

12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase 53

12.3.1 Maßnahmekonzept der Eingriffsregelung 53

12.3.2 Maßnahmen zum Schutz des Wassers 55

12.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz 55

12.3.4 Sonstige Maßnahmen 55

12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 55

12.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen 56

13 Zusätzliche Angaben 56

13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 56

13.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik) 56

13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 56

13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt 56

13.2.1 Absicherung der Maßnahmen 56

13.2.2 Monitoringkonzept 56

13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 57

13.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung 57

Anlagen

Anlage 1 Abstandserlass Sachsen-Anhalt
Anlage 2 Schallemissionsprognose, Stand 29.07.2022

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“
11. Änderung

Teil A „Westlich der Guardianstraße“

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ der ehemaligen Gemeinde Thalheim wurde Anfang der 1990er Jahre zur Entwicklung gewerblicher und industrieller Bauflächen aufgestellt und erlangte am 10. Mai 1994 Rechtskraft.

Seitdem wurden verschiedene Verfahren zur Änderung durchgeführt, die überwiegend Rechtskraft erlangten. Mit der 11. Änderung werden diese in einem Plan zusammengeführt und punktuell an übergeordnete Planungen angepasst.

Mit der Erweiterung von Bauflächen in zwei Teilbereichen sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung und ergänzende gewerblich-industrielle Entwicklung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme von Flächen im südlichen Randbereich, für die kein weiteres Planungserfordernis besteht.

Mit dem Entwurf wurde der Plan in zwei Bereiche - westlich und östlich der Guardianstraße geteilt.

Die 11. Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt und basiert auf:

- Baugesetzbuch - BauGB
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Den Darstellungen liegt zu Grunde:

- Planzeichenverordnung - PlanZV
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Entworfen und aufgestellt wird die Planung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens vom 9. Juni 2021
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom …
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom …

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe der Planungsgebiete

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Osten von Sachsen-Anhalt. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Stadtgebiet hatte nach Angabe des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2020 eine Fläche von 8.697 ha sowie 37.568 Einwohner.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (beide Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Thalheim.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Norden durch die Wolfener Straße (K 2055) im Osten durch Flächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, Areal A, im Süden durch die Grenze zur Gemarkung Sandersdorf sowie im Westen durch die Ortslage Thalheim begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des Geltungsbereiches der 11. Änderung wird im Teil A westlich der Guardianstraße (im Urzeigersinn) wie folgt gebildet:

Im Norden	die nördliche Grenze des Flurstücks 379 der Flur 2 (Wolfener Straße)
Im Osten	mittig der Guardianstraße (Flurstücke 106, 115, 121, 124, 127, 141, 144, 147, 149, 69/89 der Flur 2 sowie 265 und 422 der Flur 3) und weiter mittig der Stakendorfer Straße (423, 300, 263, 311, 261, 253 sowie 257 der Flur 3)
Im Süden	innerhalb der Flur 3 die südöstliche Grenze der Flurstücke 317 und 326 (angrenzend Stakendorfer Straße)
Im Westen	die südwestliche Grenze der Flurstücke 326 (B-Plan Nr. 07-2017th „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“), 21/1, Querung 419, 20/18, 20/16, 20/14, 20/11, Querung 267 der Flur 3 sowie 69/41, 69/38, 69/31, 69/30, 69/32, 370 und 369 sowie weiter entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 369, 368 und 370 und die westliche Grenze des Flurstücks 114 und 11 bis zur Wolfener Straße, die in geradliniger Verlängerung gequert wird.

Damit weicht die Grenze lediglich im Süden vom Ursprungsbebauungsplan ab. Im Osten grenzt Teil B an.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes der 11. Änderung – Teil A (jeweils von Ost nach West bzw. Nord nach Süd):

im Bereich der öffentlichen Straßen

- 379 (teilw.), 111, 118, 105 (teilw.) der Flur 3 (Wolfener Straße)
- 106, 115, 121, 124, 127, 141, 144, 147, 149, 69/89 der Flur 2 sowie 265 und 422 der Flur 3 (Guardianstraße, alle teilw.)
- 423 sowie 257, 251, 253, 261, 311, 263 und 300 der Flur 3 (Stakendorfer Straße, alle teilw.)

westlich der Guardianstraße

- 110, 114, 117, 116, 120, 122, 123, 125
  369, 368, 370, 68/10, 126, 217, 216

69/32, 69/30, 69/33, 140, 218, 219, 206
69/31, 69/34, 69/36, 69/38, 69/37, 69/39, 69/35, 143, 208, 209, 146, 148, 150
69/41, 394, 138, 112, 130, 133, 203, 201, 202, 200, 205, 136, 204, 394, 393, 395, 396, 129, 399, 397, 396, 398, 400, 401, 402, 132 der Flur 2

- 17/1 (teilw.), 267, 266,
  20/11, 283, 273, 296, 282, 340, 342
  20/14, 411, 410, 338, 337,
  20/16, 413, 412, 286, 339, 341
  20/18, 415, 414, 288,
  22/2, 417, 416, 334, 333, 331, 25/2, 335, 274, 294, 301
  16/6 (teilw.), 419, 418
  14/2 (teilw.), 21/1, 21/2, 23/1, 409, 408 und 328
  326, 387, 389, 252, 316, 319, 317 der Flur 3

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter den Punkten 1 und 3 ausgeführt.

Die genauen Abgrenzungen sind entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom Februar 2021 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren

3.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan wurde Anfang der 1990er Jahre aufgrund der Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen und mit dem Ziel, dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen, aufgestellt. Mit der Ansiedlung verschiedener Industriebetriebe erfolgte auch eine Anpassung der Planung in Teilbereichen. Lediglich die 1. Änderung umfasste das gesamte Plangebiet *(vgl. auch Pkt. 5.1).*

Ziel der 11. Änderung insgesamt ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effektive Nutzung noch unbebauter Flächen im östlichen Randbereich (an der Grenze zum Chemiepark Bitterfeld-Wolfen) zu schaffen. Hier wurde im Ausgangsbebauungsplan die Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung freigehalten, die nicht mehr benötigt wird. Dieser Korridor soll künftig in die angrenzende Baufläche einbezogen und ebenfalls als (eingeschränktes) Industriegebiet festgesetzt werden. Aktuelle Vermarktungsabsichten erfordern eine nochmalige Prüfung, so dass dieser Bereich mit dem Entwurf gesondert als Teil B „Westlich der Guardianstraße“ fortgeführt wird.

Bestandteil des vorliegenden Teilplans A „Westlich der Guardianstraße“ ist die Erweiterung eines am Standort bereits ansässigen Unternehmens, die nur unter teilweiser Inanspruchnahme einer Grünfläche möglich ist.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden unverändert übernommen bzw. an aktuelle Gesetzlichkeiten angepasst. Mit der geplanten Verschiebung der Grenze zwischen Bau- und Grünflächen rückt die industrielle Nutzung nicht näher an schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld heran.

Neben den genannten inhaltlichen Änderungen in Teilbereichen dient das vorliegende Verfahren durch Ausschluss einzelner Nutzungsarten einer Anpassung an regionalplanerische Vorgaben (Freiflächenphotovoltaikanlagen) bzw. der Umsetzung gesamtstädtischer Konzeptionen (Einzelhandel).

Weiterhin besteht die Absicht, die Inhalte der bisherigen Änderungen in einem Plan zusammenzufassen, einheitlich darzustellen und damit die Planung insgesamt besser lesbar zu machen.

3.2 Planverfahren

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht dargestellt *(vgl. Teil B der Begründung*).

In seiner Sitzung am 9. Juni 2021 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ durchzuführen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zuge der Bearbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich erweitert.

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Mit dem Vorentwurf der 11. Änderung vom Februar 2022 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung vom 19. April 2022 bis einschließlich 5. Mai 2022 während der Dienststunden im Verwaltungssitz in den Ortsteilen Stadt Wolfen sowie Stadt Bitterfeld. Darüber hinaus konnte die Planung auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 5-22 am 14. April 2022.

In diesem Zusammenhang wurde eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird auf einen besonderen Schutzstatus der Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes verwiesen und eine Überplanung abgelehnt. Den Ausführungen wird nicht gefolgt. Es gibt diesbezüglich keine Hinweise von den zuständigen Fachbehörden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 1. April 2022 über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Als von der Planänderung nicht betroffen äußerten sich neben den Nachbargemeinden Muldestausee, Delitzsch und Löbnitz folgende TÖB:

- LVWA, Referat Wasser und Abwasser
- Regionale Planungsgemeinschaft

- Polizeidirektion Dessau, Polizeirevier Bitterfeld
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Landesstraßenbaubehörde Land Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost
- MITNETZ Gas GmbH
- 50 Hertz Transmission GmbH, Netzbetrieb
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG
- GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL

Keine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben haben

- Handwerkskammer Halle
- Kreishandwerkerschaft Bitterfeld
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Ref. 226
- RBB - Regiobahn Bitterfeld GmbH Chemiepark Areal C
- Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen
- Deutsche Telekom Technischer Service GmbH
- Handelsverband Sachsen-Anhalt, Der Einzelhandel e. V

Einwände zur Planänderung wurden nicht erhoben. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich unter anderem auf folgende Punkte:

- keine landesplanerische Abstimmung erforderlich,
- Überprüfung der schalltechnischen Kontingentierung,
- Vorlage einer ausgeglichenen Kompensationsbilanzierung,
- insbesondere übergeordneter Leitungsbestand, Schutzstreifen sowie Möglichkeit zur Umverlegung/Versorgung,
- Grundwassermessstellen im Plangebiet,
- Niederschlagswasserableitung Brödelgraben,
- allgemeine Hinweise (u. a. Altlastensituation, Wasserrecht, Kampfmittel, Grenzmarken, nicht auszuschließende Denkmalfunde).

Die Hinweise wurden, sofern sie für den B-Plan relevant waren, in die Planung übernommen. Zu den einzelnen Punkten wird auf die folgenden Inhalte der Begründung verwiesen. Im Rahmen einer Schallemissionsprognose erfolgte eine Neuberechnung der zulässigen Emissionskontingente.

Aufgrund der Dringlichkeit der Ansiedlung im westlichen Teil wurde der Geltungsbereich der 11. Änderung erneut geteilt.

In der Sitzung des Stadtrates am …. ….. …… wurde der Beschluss zum Entwurf des Teil A „Westlich der Guardianstraße“ sowie zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Bei dem vorliegenden Stand der Planung handelt es sich um den Entwurf der 11. Änderung für den Teil A.

4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBI. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, in Kraft seit 27.04.2019).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt … Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 …)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

Landesentwicklungsplan

Hinsichtlich der Raumstruktur wird Bitterfeld-Wolfen im Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zuzuordnen (G 8).

Im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums (Z 37).

Laut Ziel Z 34 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Z 34).

Bitterfeld-Wolfen ist als ***Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*** festgelegt und entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (Z 58).

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung. (Z 59)

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)“

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass es sich bei der 11. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionaler Entwicklungsplan

Im Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ erfolgt die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Betroffen sind die Stadtteile Bitterfeld und Wolfen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieser Grenze.

Im REP A-B-W wird unter Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur, Punkt 4.3.1 - Wirtschaft – als Z 3 formuliert:

„In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaik-freiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist.“

In der Karte erfolgt eine räumliche Abgrenzung, die das Plangebiet südlich der Wolfener Straße insgesamt mit Ausnahme der Pufferflächen zur Ortslage als Vorrangstandort umfasst.

Die südlich angrenzende B 183 ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße im Bestand dargestellt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg teilt in ihrer Stellungnahme zuständigkeitshalber mit, dass sich derzeit keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

4.1.2 Flächennutzungsplan

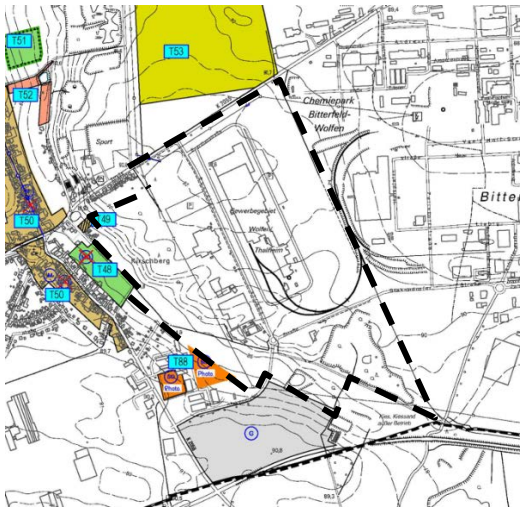
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt [8]. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Bereich. Darüber hinaus erfolgten in Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Berichtigungen des FNP.

Die Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches entsprechen in generalisierter Form den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes TH 1.2. Der Änderungsbereich wird als gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche dargestellt. Geringfügige Differenzen stellen, wie bereits im Rahmen der 10. Änderung des B-Plans angemerkt, keine Abweichungen zur planerischen Grundentscheidung dar. Wesentlich ist die Darstellung einer Pufferzone zwischen dem Industriestandort und der Ortslage.

Abb. 01 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Rechtswirksamer FNP 2012 [8]



Feststellung Änderungsflächen [9]

Am 10. Mai 2017 hat der Stadtrat die Fortschreibung, Änderung und umfassende Aktualisierung des FNP beschlossen. Die Planung setzt sich insbesondere mit der geplanten Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbau sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. So entfällt auch eine geplante Erweiterung des westlich angrenzenden Dorfgebietes in der Ortslage Thalheim.

Die 11. Änderung wurde mit Bescheid vom 08. September 2022 genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 21. Oktober 2022 erlangte sie Rechtskraft [9].

4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsrahmenplan erarbeitet [10], der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin liegt ein Landschaftsplan vor [11], der die Ziele des Landschaftsrahmenplanes untersetzt.

4.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) wurde zwischen 2013 und 2015 erarbeitet [12]. Es knüpft an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Bitterfeld, Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 an und soll ein abgestimmtes Vorgehen der Akteure in der Region Bitterfeld-Wolfen ermöglichen. Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte Rechnung getragen.

Die Ausführungen zum Fachteil Wirtschaft/Marketing sind als Fortschreibungen aus dem bestehenden Wirtschaftsförderungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom Jahr 2008 zu betrachten.

Als strategische Ansätze für die Standortentwicklung soll an den drei Säulen festgehalten werden, von denen eine die weitere Erhöhung der Wirtschaftskraft bildet (neben noch mehr Lebensqualität und zufriedene Menschen). Umfasst ist

- *Schaffung neuer Arbeitsplätze*
- *Ansiedlung weiterer Unternehmen*
- *Erweiterung vorhandener Unternehmen*
- *Steigerung der Investitionen*
- *Steigerung der Einkommen und der Bruttowertschöpfung*
- *Etablierung von Bildungskompetenzen*
- *Anpassung der Infrastruktur an die künftigen Anforderungen*

Der Steckbrief für den hier betrachteten Standort Industriegebiet „Wolfen-Thalheim“ mit den rechtskräftigen B-Plänen TH 1.1 und 1.2 beinhaltet als geplante Maßnahmen eine Erschließung nach Bedarf. Als Vorteil werden große Expansionsflächen, guter Firmenbesatz, geringer Leerstand im Bestand angeführt. Problematisch ist der Leitungsbestand insbesondere nördlich der Wolfener Straße. Das Gebiet stellt eine Alternative zum geschlossenen Teil des „Technologiepark Mitteldeutschland“ (TPM) dar.

Als Handlungsprofil soll die Belegung im Q-Park weiter gesteigert und das Flachglaswerk möglichst im Bestand gesichert werden. Reserveflächen sind weiter vorzuhalten sowie die Breitbanderschließung zu sichern.

4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bedingt durch die Städtefusion war für Bitterfeld-Wolfen auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Dazu liegen ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vom August 2009 sowie eine aktuelle Fortschreibung vor, die am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde [13]. Es stellt, wie das STEK auch, eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Als informellen Planungen ist es bei der Aufstellung (Änderung) von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet und stellt dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt. Mit diesem Konzept hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Strategie zur Einzelhandelsstandortentwicklung beschlossen, deren Umsetzung für die Erreichung städtebaulicher Ziele notwendig ist.

Das Konzept sieht folgende Strukturen vor:

A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

B-Zentren Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord

C-Zentren Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung)

Darüber hinaus werden ergänzend zu den C-Zentren Nahversorgungslagen definiert. Außerhalb dieser Strukturen soll zentrenrelevanter Einzelhandel überwiegend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Aufbauend auf diesem Konzept hat die Stadt den Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 2-2009 entwickelt, dessen 3. umfassende Änderung mit Bekanntmachung der am 9. Dezember 2020 durch den Stadtrat beschlossenen Satzung in Kraft trat [14].

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft innerhalb seines Geltungsbereichs für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die vorliegende Planänderung greift die Zielstellung des Konzeptes auf.

4.1.6 Sonstige Planungen/Konzepte

Nördlich der Wolfener Straße grenzt der Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der Wolfener Straße“ an, rechtskräftig in der Fassung der Teilaufhebung und 2. Änderung seit Juni 2021. In diesem Zusammenhang wurde das Plangebiet auf Bauflächen entlang der Wolfener Straße reduziert.

Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan TH 1.3 „Areal A Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ in der Fassung der 3. bzw. für einen Teilbereich durchgeführten 5. Änderung an. Er ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung für das gesamte Areal A (ehem. Filmfabrik).

Der Bebauungsplan Nr. 07-2017th „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“ im Südwesten (Rechtskraft seit 3. November 2018), setzt in Randbereichen der bestehenden Anlage zur Tierhaltung (Hähnchenmastanlage) Photovoltaikanlagen fest.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ sowie dessen Änderungen wurde ein Grünordnungsplan (auch als Bestandteil des Umweltberichtes) erarbeitet. Weiterhin bildeten verschiedene Schallgutachten die Grundlage für die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes TH 1.2 in der Fassung der für die Teilflächen jeweils gültigen letzten Änderung *(vgl. Pkt. 5.1).*

Für den mit der vorliegenden 11. Änderung Teil A inhaltlich anzupassenden Bereich stehen die folgenden Festsetzungen der geplanten Entwicklung z. T. entgegen:

Die geplante bauliche Erweiterung des Standortes der Herotron E-Beam Service GmbH im westlichen Randbereich ist nur unter Einbeziehung einer Grünfläche / Maßnahmefläche möglich. Hier ist die Fassung der 10. Änderung maßgebend.

5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation

5.1 Inhalte der rechtskräftigen Planfassungen

Der Bebauungsplan wurde zur Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzungen auf Flächen zwischen der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Chemiepark Bitterfeld-Wolfen) und der Ortslage Thalheim aufgestellt.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Um die Emissionen der anzusiedelnden Betriebe zu begrenzen, stellt der Bebauungsplan TH 1.2 zunächst auf den Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt ab [14]. Die Anwendung

der darin enthaltenen Abstandslisten bietet in der verbindlichen Bauleitplanung eine nutzungsbezogene Gliederungsmöglichkeit für Gewerbe- und Industriegebiete.

Um die Einhaltung der erforderlichen Abstände erheblich belästigender Betriebe insbesondere zu den dem Wohnen dienenden Gebieten in der Umgebung zu gewährleisten, werden die betreffenden Betriebs- bzw. Anlagenarten in Form sogenannter Abstandslisten verschiedenen Abstandsklassen zwischen 1.500 m (Abstandsklasse I) und 100 m (Abstandsklasse VII) zugeordnet. Aufgrund des Abstandes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wurde das Plangebiet durch den Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis III (700 m) im Südosten bis hin zum Ausschluss der Abstandsklasse I bis VI (200 m) im Nordwesten untergliedert.

Darüber hinaus erfolgte unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Ortslage Thalheim ergänzend eine Schallkontingentierung, durch die einschlägigen Richt- bzw. Orientierungswerte an der am nächsten gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden können. Diese emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. Lärmkontingente basieren auf Fachgutachten. Sie wurden mit den Änderungsverfahren z.T. an neue Vorhaben angepasst.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Anordnung der Gebäude bieten die getroffenen Festsetzungen einen größtmöglichen Handlungsspielraum.

Einen Pufferbereich zur Wohnbebauung sowie den Übergang zur freien Landschaft bilden verschieden strukturierte Freiflächen, die von übergeordneten Leitungstrassen gequert werden. Innerhalb dieser Bereiche wurde eine Vielzahl von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Plangebiet realisiert.

Abb. 02 Übersicht der bisherigen Änderungsverfahren mit Rechtskraft

Quelle: Stadtverwaltung

Zur Anpassung an geplante Vorhaben wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt.

Die folgende Tabelle umfasst die rechtskräftigen Änderungen sowie deren Zielstellung. Der vorliegenden 11. Änderung Teil A liegen die 2., 4. und 10. Änderung zu Grunde.

Tab. 01 Übersicht der bisherigen Änderungsverfahren mit Rechtskraft

Nr.	Geltungsbereich	Anlass/Zielstellung	Rechtskraft
1.	gesamter Geltungsbereich	Neugliederung und Anpassung Verkehrs- und Bauflächen u.a. an geplante großflächige Industrieansiedlung [1]	
2. v.	gesamter Geltungsbereich	Anpassung grünordnerischen Festsetzungen durch Verzicht auf private Grundstücke [2]	
3. v.	Stakendorfer Str. / Bahn	Anpassung Straßenführung [3]	(Ausfertigung 30.05.1997)
4.	Baufläche zwischen Ortslage und Guardianstraße	Änderung der Baufläche von GE in GI-Teilgebiete, Anpassung von Grünflächen; *Teilbereich A und B (erstmals mit UB)* [4]	17.08.2012
5.	nördlich der B 183n	Sicherung ansässiger Unternehmen i. V. m. neuer Trassierung der Bundesstraße [5]	20.12.2013
7. v.	Baufläche östlich Guardianstraße	Anpassung der Umfahrung/Einfriedung an Erweiterung Guardian Flachglaswerk [6]	17.07.2009
10.	Flächen zw. Guardianstraße und Ortslage *	Erweiterung Bauflächen, Anpassung Schall-schutz sowie Ausgleichsmaßnahmen [7]	2017

* teilweise überlagernd zur 4. Änderung

5.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Vielzahl von Flurstücken innerhalb der Fluren 2 und 3 der Gemarkung Thalheim.

Die von den verschiedenen Betrieben genutzten großen Grundstücke befinden sich im Eigentum der ansässigen Unternehmen. Die umgebenden Grünflächen sind im kommunalen Eigentum. Das betrifft auch die Flurstücke der Stakendorfer Straße und der Guardianstraße. Die Flurstücke der Wolfener Straße sind im Eigentum des Landkreises.

In privatem Eigentum befinden sich die überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Gärten genutzten Flächen im westlichen Randbereich.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Dienstbarkeiten und Leitungsrechte eingetragen.

5.3 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das ***Plangebiet*** wird wesentlich durch die gewerblich-industriellen Nutzungen mit kompakter Bebauung, technischen Anlagen sowie Lagerflächen und deren typisches Erscheinungsbild geprägt. Diese Strukturen setzen sich außerhalb des Plangebietes im Osten sowie Südwesten fort.

Gegliedert werden die Baufelder durch die mit Alleebäumen bepflanzten breiten Straßenkorridore, von denen die Gebäude zurückgesetzt sind.

Die Grundstücke sind überwiegend bereits seit vielen Jahren bebaut.

Westlich der Guardianstraße an der Mündung zur Wolfener Straße befindet sich die Folienwerk Wolfen GmbH als Hersteller von Verpackungs- und anderen PET-Folien. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Erweiterung der Fläche vorbereitet und in diesem Zusammenhang auch ergänzende Schallschutzmaßnahmen zur Ortslage Thalheim festgesetzt.

Die zentral angesiedelte Herotron E-Beam Service GmbH a STERIS Company, Bitterfeld-Wolfen, ist als Dienstleister für die industrielle Behandlung von Materialien mit beschleunigten Elektronen tätig. Am Standort werden zwei Hochleistungs-Elektronenbeschleuniger für das gezielte Modifizieren der Materialeigenschaften von Kunststoffen und Kunststoffbauteilen sowie für die Sterilisation von Medizinprodukten und Verpackungen betrieben. Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung soll die vorliegende Planänderung schaffen.

Bei dem Q-Park Bitterfeld-Wolfen im Süden handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände von Q-Cells, das hochgradig überbaut ist. Der neue Eigentümer bietet flexible Mietlösungen für Büros und Hallen an. Eine Stellplatzanlage bildet den südlichen Abschluss. Nutzer sind neben der Q-Park Verwaltung gegenwärtig die ENKORE TRADING; der Laserhersteller FEHA-Lasertech, die ORWO Net GmbH, axians und die Autochemie Bitterfeld GmbH. Die Diakonie Bitterfeld-Wolfen-Gräfenhainichen ist mit einer Außenstelle der Wolfener Werkstätten mit 60 Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung vertreten. Das Bürogebäude steht zum Teil leer.

Im zentralen Bereich östlich der Guardianstraße (Teil B) ist das namengebende Flachglaswerk ansässig. Es dominiert das Plangebiet mit seiner hohen Siloanlage und dem Schornstein weit über seine Grenzen hinaus. Die Flächen zwischen dem Flachglaswerk und dem östlich angrenzenden Areal des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen sind noch unbebaut.

Auf den Freiflächen südlich der Stakendorfer Straße und im Westen zur Ortslage Thalheim wurden für die Eingriffe in Natur und Landschaft verschiedene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Prägende Elemente sind hier die Niederung des Brödelgrabens sowie der Biotopkomplex der „Bergerschen Grube“ (Teil B).

Umfeld

Im Nordwesten beginnt unmittelbar an der Grenze des Plangebietes die Ortslage Thalheim mit Wohnbebauung, an die sich dörflich geprägte Strukturen mit großen rückwärtigen Gärten sowie eine Kleingartenanlage anschließen. Im Südwesten befindet sich an der Sandersdorfer Straße eine Stallanlage mit Freiflächenphotovoltaikanlagen im Pufferbereich. Weiter westlich beginnt der Technologiepark Mitteldeutschland (Bebauungsplan „Sonnenallee Mitte“).

Nördlich der Wolfener Straße weist der Bebauungsplan TH 1.1. nur noch straßenbegleitend gewerbliche Bauflächen aus. In der Ortslage Thalheim grenzen hier Sportanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen an.

5.4 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes. Im Ortsteil Thalheim ist eine Kindertagesstätte ansässig, Grund- und Sekundarschulen sowie ein Gymnasium befinden sich im angrenzenden Stadtteil Stadt Wolfen.

Weiterhin verfügt Thalheim über eine Turnhalle und Sportplätze, ein Gemeindezentrum und einen Jugendtreff.

5.5 Verkehrserschließung

5.5.1 Individualverkehr

Der OT Thalheim ist über die im Süden tangierende B 183 im Abschnitt zwischen Köthen und Bitterfeld erschlossen, die weiter westlich über einen direkten Anschluss an die BAB 9 verfügt. Die Ortslage ist über die Stakendorfer Straße und die Guardianstraße an die Bundesstraße angebunden. Durch das Siedlungsgebiet führen die K 2055 (Wolfener Straße, Rödgener Straße) und die K 2056 (Sandersdorfer Straße, Zschepkauer Straße).

Die Wolfener Straße am nördlichen Rand des Plangebietes verbindet die Ortsteile Stadt Wolfen und Thalheim miteinander.

Als Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Guardianstraße (in Nord-Süd-Richtung) und die Stakendorfer Straße (in Ost-West-Richtung) realisiert. Die Einmündung der Guardianstraße in die Stakendorfer Straße ist als Kreisverkehr gestaltet.

Die Stakendorfer Straße, im weiteren Verlauf Jahnstraße, führt südlich des Chemieparkareals A ebenfalls nach Wolfen. In westlicher Richtung mündet sie in die Sandersdorfer Straße.

Die einzelnen Baufelder werden über Zufahrten von der Guardianstraße aus erschlossen.

Die Landesstraßenbaubehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich aus der Planung keine Rückschlüsse auf maßgebliche Veränderungen des Bundes- und Landesstraßennetz ziehen lassen.

Für die in Baulastträgerschaft des Landkreises befindliche K 2055 wird zur Anbindung von Gewerbeflächen auf das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) verwiesen.

5.5.2 Fuß- und Radwege

Alle Straße im Plangebiet werden von einseitigen kombinierten Geh- /Radwegen begleitet, die von der Fahrbahn durch Grünflächen getrennt sind.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ist ausschließlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht, wobei auf einzelnen Bauflächen Stellplatzanlagen festgesetzt sind. Die dem Q-Park zugeordneten Stellplätze verfügen über eine Zufahrt vom Kreisverkehr Stakendorfer Straße/Guardianstraße aus.

5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Zuständig ist die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH. Der Standort ist durch Linien der Vetter GmbH in das Busnetz eingebunden. Angrenzend befinden sich die Haltestellen Thalheim/Wolfener Straße, Wolfen/Baumarkt sowie Thalheim/Sonnenallee. Damit wird die Verbindung zu dem weiteren Liniennetz sowie den Bahnhöfen in Wolfen und Bitterfeld hergestellt.

Im Rahmen der Planung und Durchführung von Bauarbeiten sind die Gehwege zu den Haltestellen zu berücksichtigen. Weiter wird um eine rechtzeitige Information für ggf. weitere Haltestellen gebeten.

5.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch Netze überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenkorridore erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Standortes erfolgt dabei überwiegend nicht durch die im angrenzenden Stadtgebiet zuständigen Versorgungsträger. Das Wasser- und Abwassernetz wird von der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH betrieben. Für die Versorgung mit Strom und Gas ist die EVIP GmbH zuständig. Ein Telekommunikationsnetz im Plangebiet betreibt die Telekom Deutschland GmbH.

Darüber hinaus wird der Standort auch von verschiedenen übergeordneten Leitungstrassen (Fernwasserversorgung Elbau-Ostharz GmbH, MIDEWA, MITNETZ STROM, ONTRAS

Gastransport GmbH) berührt, die im Rahmen konkreter Planungen insbesondere im östlichen Änderungsbereich (Teil B) zu berücksichtigen sind.

Die folgenden Ausführungen sind das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger. Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Netze wurden – hier soweit für Teil A relevamt - nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass es sich um eine ungefähre Lage der Leitungen handelt und die tatsächliche Betroffenheit im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zu klären ist. Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Änderungen sind im Vorfeld abzustimmen. Für Baumaßnahmen im Bereich der Netze gelten die einschlägigen Vorschriften.

5.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt in Zuständigkeit der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Vorlieferant ist die Elbaue-Ostharz GmbH, deren übergeordnete Trinkwasserleitung DN 800 einschließlich Fernmeldekabel im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft. Dazu wird auf die Fortführung des Teil B „Östlich der Guardianstraße“ verwiesen.

Auch innerhalb des vorliegenden Teil A verläuft südlich der Wolfener Straße und weiter westlich der Bauflächen eine übergeordnete Trinkwasserversorgungsleitung (DN 500) im Eigentum der MIDEWA. Sie verbindet die Fernwasserabgabestellen Heideloh/Brehna und Thalheim und hat einen seitlicher Schutzstreifen von jeweils 4,0 m vom Rohrscheitel gemessen. Innerhalb dieses Streifens sind keine Bebauung und Baumbepflanzung zulässig. Auf weiterführende bzw. konkrete Vorschriften wird verwiesen. Planungsabsichten der MIDEWA im Gebiet bestehen derzeit nicht.

Die übergeordneten Netze wurden einschließlich der Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

An den Hauptversorgungsring der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH für das Areals A im Osten anbindend führt im Süden der Stakendorfer, im Westen der Guardianstraße sowie nördlich des Flachglaswerkes eine Ringleitung zur Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ansässigen Unternehmen.

Neben Trinkwasser betreibt der Chemiepark auch ein gesondertes Brauchwassernetz, über das auch die Versorgung mit Löschwasser erfolgt. Über die Guardianstraße werden die im Westen des Plangebietes ansässigen Betriebe jeweils über von Norden bzw. Süden kommende Leitungen versorgt.

Da lediglich ein Übersichtsplan vorliegt, das Netz jedoch auch künftig in die Bebauung einzubeziehende Flächen berührt, wurden die Leitungen im Entwurf in ihrer ungefähren Lage in den Plan übernommen.

Darüber hinaus verlaufen Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke zur Anbindung der Ortslage Thalheim von den Abgabestationen entlang der Wolfener Straße bzw. südlich der Stakendorfer Straße.

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet beträgt gemäß Arbeitsblatt 405 des DVGW-Regelwerkes 192 m³/h (53,3 l/s) für einen Zeitraum von zwei Stunden.

Der Fachbereich Brand- und Katstrophenschutz des Landkreises äußert keine Bedenken zur Planung und weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung in Verantwortung der

Gemeinde liegt und ein Löschwassernachweis zu erbringen und dem Fachbereich vorzulegen ist.

5.6.2 Entwässerung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen gehört dem Abwasserzweckverband “Westliche Mulde“ (AZV) an. Für das Plangebiet ist der Verband von der Abwasserbeseitigungspflicht freigestellt. Abwasserbeseitigungspflichtig sind hier die Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH (GKW) für anfallende Schmutzwässer und die Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH (CPG) für anfallende Reinabwässer.

Innerhalb der gewerblichen Flächen befinden sich keine Verbandsanlagen des AZV. Der ehemalige Anschlusskanal auf der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 117 auf der Flur 2 der Gemarkung Thalheim (Wolfener Straße, Ortseingang Thalheim) wurde außer Betrieb genommen. Der verbandseigene Schmutzwasserkanal beginnt im Ortsteil Thalheim mit der Wohnbebauung Wolfener Straße 21 und befindet sich innerhalb der Verkehrsfläche. Die Entwässerung erfolgt Richtung Westen zum Pumpwerk Am Bödelgraben. An der Thalheimer Straße im OT Wolfen befinden sich keine Verbandsanlagen.

Die CPG betreibt im Plangebiet ein getrenntes Schmutz- und Reinabwassernetz. In der Guardianstraße verläuft eine Schmutzwasserleitung zur Pumpstation im Süden. Darüber hinaus gibt es verschiedene Leitungen für Reinabwasser.

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt dezentral. Entlang der öffentlichen Straßen verlaufen Gräben. Eine Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt in den Waldteich/Brödelgraben.

5.6.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Der nördliche, westliche und südliche Randbereich wird vom 110-kV-Freileitungsnetz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) berührt. Die Leitungen einschließlich der Maststandorte und Schutzstreifen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Maßnahmen zur Anlagenänderung oder Erweiterung sind nicht geplant.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend der einschlägigen Vorschriften- und Regelwerke zu beachten und einzuhalten. Zu den 110kV- Freileitungen gelten im Plangebiet Schutzstreifen zwischen 17 m und 23 m, innerhalb derer Einschränkungen für Bauvorhaben zu beachten sind.

Entsprechend EN 50341 bzw. DIN VDE 0210 sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen der Freileitung einzuhalten und bereits im Zuge der Planung im Bedarfsfall geeignet nachzuweisen. Für spezifische Bauvorhaben wird der Abschluss einer Unterbauungs-vereinbarung gefordert, in der alle weiteren Festlegungen bzw. Abstände geregelt werden.

Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten. Ein Mindestsicherheitsabstand von 15,00 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten. Die maximale Arbeitshöhe unter der Freileitung beträgt 5 m über Gelände. Ist ein näheres Heranschachten im Bereich von Maststandorten unumgänglich, sind diese Maßnahmen bereits im Zuge der Planung abzustimmen.

Mittel- und Niederspannungsleitungen (MS und NS) der EVIP GmbH zur Versorgung der ansässigen Betriebe verlaufen im Randbereich der Guardianstraße sowie begleitend zur Stakendorfer Straße. Netzstationen befinden sich auf den Grundstücken bzw. in den Gebäuden. Nachrichtlich in den Plan übernommen wurde das MS-Netz. Das NS-Netz verläuft weitgehend parallel bzw. in Straßenverkehrsflächen und als Zuleitung zu den Grundstücken.

Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu Kabelanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m, zur Anpflanzung hochstämmiger Gehölze von 2,50 m einzuhalten. Eine Anpflanzung unter Freileitungen ist grundsätzlich untersagt.

Gasversorgung

In Zuständigkeit der EVIP befinden sich die Gashochdruckleitung DN 150/DP 4 (zwischen Thalheimer Straße und Flachglaswerk, im westlichen Randbereich der Guardian- und im nördlichen der Stakendorfer Straße) sowie von diesen ausgehend Gasmitteldruckleitungen (MD PEHD).

Für die Gashochdruckleitung und die RA SK 7008 beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse). Die Abstände aus dem Sicherheitsmerkblatt sind zu beachten. Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Dampf-, Kondensat- und Druckluft-leitungen.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich überwiegend innerhalb der bisher unbebauten Fläche Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH. Dazu wird auf die Fortführung für den Teil B verwiesen.

5.6.4 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich *Telekommunikationslinien* der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Dabei handelt es sich um Rohrtrassen nördlichen der Wolfener Straße, im westlichen Randbereich der Guardianstraße und in einem Teilabschnitt südlich der Stakendorfer Straße. Von da erfolgt die Anbindung der einzelnen Unternehmen zum Teil auch über oberirdische Trassen.

Erweiterungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

5.7 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des Halleschen Ackerlandes. Nördlich grenzt die Fuhneniederung an, im Süden die Tagebauregion Bitterfeld, zu der der überwiegende Teil des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen gehört. Der umgebende Landschaftsraum wird durch das Hallesche Ackerland dominiert.

Eine Beschreibung von Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches ist dem Umweltbericht, Teil B der Begründung zu entnehmen.

5.8 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Das betrifft auch ihre Änderung.

Zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen sind die gewerblich-industriellen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich ihres Störgrades eingeschränkt. An dieser Grundkonzeption wurde auch mit den verschiedenen Änderungen festgehalten. Die innerhalb des festgesetzten Industriegebietes je nach Abstand zu den schutzbedürftigen Nutzungen im

Umfeld getroffenen Einschränkungen nehmen Bezug auf den Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt sowie die maßgeblichen Schallemissionen.

Bei dem Flachglaswerk (angrenzend innerhalb Teil B) handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage gemäß 4. BlmSchV, Nr. 2.8.1.

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Teil A ist die geringfügige Erweiterung einer Baufläche für eine Betriebserweiterung vorgesehen.

Dabei werden die bisher notwendigen Einschränkungen zum Störgrad der gewerblichen Nutzung unverändert beibehalten und Industriegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GI_N bzw. GI(e)) festgesetzt. Dies erfolgte zunächst ohne weitere gutachterliche Prüfungen, da die ergänzten Flächen nicht näher an schutzbedürftige Nutzungen heranrücken. Mit dem Entwurf wurde das Schallgutachten fortgeschrieben bzw. an die neuen Gesetzlichkeiten angepasst.

Lediglich der weitgehende Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie Einzelhandel wird mit Bezug auf übergeordnete Vorgaben für das gesamte Plangebiet ergänzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die ergänzten Flächen ebenso fortgeführt, wie die flexiblen Möglichkeiten zur Anordnung der Baukörper.

6.2 Verkehrskonzept

Für den Teil A ergeben sich keine Änderungen. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen zur inneren Erschließung dieses Bereiches ist nicht vorgesehen.

Stellplätze sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken anzuordnen.

6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Mit der 11. Änderung werden Erweiterungen der Bauflächen festgesetzt, was mit einer Überplanung bislang als Grünfläche festgesetzter Flächen einhergeht. Diese Überplanung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Kompensation dieser Eingriffe soll durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erfolgen.

6.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den bereits weitgehend bebauten Standort bzw. die Erweiterungsoption für eine ansässige Firmen sind nicht gegeben. Die weitere Entwicklung des Industriegebietes ergibt sich aus den landes- und regionalplanerischen Vorgaben für den Vorrangstandort.

Im Übrigen werden mit der 11. Änderung die bisher getroffenen Festsetzungen fortgeführt.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich inhaltlich keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Fassungen.

Grundlage bildet § 9 BauNVO mit folgendem Inhalt:

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Bauflächen im Plangebiet werden Industriegebiete mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt (GI_N). Diese Einschränkungen ergeben sich aus dem Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld und reichen im Ursprungsplan von N1 bis N3.

Sie umfassen eine Kontingentierung zulässiger Schallemissionen und schließen Abstandsklassen gemäß dem jeweils geltenden Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt aus, der Anlage der Festsetzungen ist.

Diese Regelungen werden fortgeführt und lediglich redaktionell auf einen gemeinsamen Stand gebracht. Im gesamten Geltungsbereich der 11. Änderung (Vorentwurf) ergab sich daraus eine Unterteilung in die Teilgebiet GI(e) 1 bis 7 bzw. die Nutzungsbeschränkungen N1 bis N4. An der durchgehenden Nummerierung wird auch mit der Teilung des Plangebietes im Entwurf nichts geändert. Für den hier betroffenen Teil A westlich der Guardianstraße sind die GI(e) 3 bis 6 und die Nutzungsbeschränkungen N3 und 4 relevant.

TF 1.1 Das Industriegebiet (GI) ist nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Nutzungsbeschränkungen nach:

- *Abstandsklassen der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015)*
- *Emissionskontingente L(EK)*

in die Teilgebiete GI(e) 3 bis 6 gegliedert:

Die Einschränkungen für die jeweiligen Teilgebiete erfolgen durch Planeinschrieb.

Der Planeinschrieb ersetzt die bisher für jede einzelne Teilfläche getroffene Textliche Festsetzung.

TF 1.1.1 Nutzungsbeschränkung gemäß Abstandsliste

Innerhalb der Teilgebiete sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in den folgenden Abstandsklassen aufgeführt sind, unzulässig:

N 3 Abstandsklassen I bis VI

N 4 Abstandsklassen I bis IV

Die für das Teilgebiet geltenden Nutzungsbeschränkungen N 3 und N 4 sind in der Nutzungsschablone abgedruckt.

TF 1.1.2 Nutzungsbeschränkungen durch Schallkontingentierung

In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

**Die DIN-Normen 45691:2006-12, 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.*

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A)

Richtungssektor k	*Anfang*	*Ende*	$L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
A	*241,7°*	*333,2°*	*0*	*0*
B	*333,2°*	*241,7°*	*7*	*5*

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
Referenzpunkt (Rechtswert: 724148,00 Hochwert: 5727224,00)

Die Prüfung auf Einhaltung dieser festgesetzten Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel Lr Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm** an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).*

** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der Fassung vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)*

Hinsichtlich der Schallkontingentierung erfolgt mit dem Entwurf der Planänderung auf gutachterlicher Grundlage eine Fortschreibung bzw. Anpassung der Werte an die aktuellen Gesetzlichkeiten. Auf die Ausführungen unter Pkt. 7.5 der Begründung wird verwiesen.

Darüber hinaus werden unverändert die in allen Teilgebieten nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen grundsätzlich ausgeschlossen.

TF 1.2 In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Diesbezüglich sind keine weiteren/abweichenden Regelungen erforderlich.

Ergänzend ergeben sich aus dem aktuellen Stand der übergeordneten bzw. kommunalen Planung Einschränkungen für einzelne Betriebsarten, die innerhalb des gesamten Änderungsbereiches festgesetzt werden.

Das betrifft zunächst ***Einzelhandelsbetriebe***, die zu den Gewerbebetrieben gehören und damit auch in einem Industriegebiet bis zur Grenze der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, welches sich insbesondere auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht, ist für den vorliegenden Industriestandort nur bedingt anwendbar. Der hier noch weiter gehende Ausschluss auch von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist u. a. durch den Publikumsverkehr dieser Einrichtungen begründet und den Schutzanspruch, den sie ggf. gegenüber den vorrangig anzusiedelnden bzw. am Standort zu haltenden Industriebetrieben entfalten könnten.

TF 1.3 In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Kioske zur Versorgung der Beschäftigten*
- *Tankstellenshops*
- *Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei dürfen max. 150 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ nicht überschritten werden.*

Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste:
Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	*Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)*
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	*Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)*
Zeitungen, Zeitschriften	*Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)*
Apotheken	*Apotheken (WZ-Nr. 47.73)*
Blumen	*Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)*

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung*
Medizinische und orthopädische Artikel	*Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0*
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	*Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),*
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	*Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)*
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	*Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)*
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren	*Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)*
Foto, Optik	*Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)*
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	*Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)*
Musikalienhandel	*Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)*
Uhren, Schmuck	*Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)*
Spielwaren, Bastelbedarf	*Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)*
Sportartikel	*Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)*
Fahrräder und -zubehör	*Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)*

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, Stadtratsbeschluss vom 08.08.2018

Die Ausnahmen bezieht sich auf Betriebstypen, die den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen. Die Fläche für einen Tankstellenshop wird nicht begrenzt. Für den sog. Annex-Handel wird auf eine funktionale und räumliche Zuordnung sowie eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche abgestellt.

Die ortsspezifische „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen dient als wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Bei der Größe der Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben wird Bezug auf die sogenannten „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ genommen, deren Verkaufsfläche bis maximal

150 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente keinen Einfluss auf die Zentrenstruktur hat.

Weiterhin werden raumbedeutsame Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch folgende textliche Festsetzung ausgeschlossen:

TF 1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Stromerzeugung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, nicht zulässig.

Im Zuge der aktuellen Energiepolitik des Bundes besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Flächen für regenerative Energien. Für die Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vorrangig Standorte mit vorbelasteten Böden zu verwenden.

Die Landes- und Regionalplanung gibt als Ziel vor, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe als infrastrukturell gut erschlossene und verkehrsgünstig gelegene Standorte für weitere Ansiedlungen vorzuhalten sind. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in den rechtskräftigen Planfassungen durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Höhe der Gebäude bestimmt. Das erfolgt auch weiterhin durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze (TF 2.1). Diesbezüglich ergeben sich keine Änderungen. Das Grundkonzept, für die Bauflächen besteht auch künftig darin, diese so effektiv wie möglich nutzbar zu machen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich sowohl die im Industriegebiet festgesetzte GRZ als auch die BMZ jeweils auf die gesamte Grundstücksgröße beziehen und nicht auf die vor dem Hintergrund unterschiedlicher Nutzungseinschränkungen gebildeten Teilgebiete (TF 2.2).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Der Orientierungswert für die obere Grenze für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. In der vorliegenden Planung wird diese auch für die ergänzten Flächen voll ausgeschöpft. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen u. a. auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Innerhalb des GI-Gebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Für den Q-Park wird die rechtskräftig mit 0,85 festgesetzte GRZ übernommen. Sie entspricht der dichten Überbauung.

Höhe baulicher Anlagen

Neben der zu beanspruchenden Grundfläche kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Dies erfolgte in der Gesamtplanung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bezogen auf eine absolute Höhe (bisher 90 m über NN). Sie wird westlich der Guardianstraße zur Ortslage hin auf 16 m über Gelände begrenzt (östlich angrenzend 22 m).

Weiter wird festgesetzt, dass auf maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäudehöhen ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Die Grenze für diese Überschreitung liegt westlich der Guardianstraße bei maximal 22 m (östlich angrenzend 30 m).

Zudem wird bestimmt, dass für technisch erforderliche Bauteile, die im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehen, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden kann. Schornsteine bleiben von der Festsetzung unberührt.

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für die Vorhaben typischen Baukörper.

Die Höhenangaben bezogen sich ursprünglich auf Normalhöhen (NH). Dieses Höhensystem ist nicht identisch mit dem amtlichen Bezugssystem der Höhe des Landes Sachsen-Anhalt, dem Normalhöhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) mit Normalhöhen (NHN).

Bei der Umrechnung zwischen den beiden Systemen sind Höhendifferenzen (Korrekturfaktoren) zu berücksichtigen. Für den Standort sind das ca. + 0,14 m. Bei dem ohnehin generalisierten Bezug und den als zulässig festgesetzten Oberkanten sind diese marginal, so dass ausschließlich das Höhensystem aktualisiert wird.

Mit Zusammenführung der einzelnen Planänderungen wird auch für die ergänzen Bauflächen folgende Festsetzung getroffen, die inhaltlich nicht von den rechtskräftigen Fassungen abweicht:

TF 2.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen sind 90 m Normalhöhennull (NHN, HS 160).

Gemäß § 31 Abs 1 BauGB dürfen die in der Nutzungsschablone eingetragenen Gebäudehöhen auf maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt überschritten werden:

bei OK 16 m bis 22 m

Für technisch erforderliche Bauteile, die in Verbindung mit dem Gebäude stehen, kann eine Überschreitung der festgesetzten OK gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Schornsteine bleiben von der Festsetzung der OK unberührt.

Danach können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Diese Anlagen ragen in der Regel funktionsbedingt über die Gebäudeoberkante hinaus, sind jedoch kaum raumwirksam. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) ist in § 21, Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert: *„Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind.“* Für die Baumassenzahl sind die Außenmaße der Gebäude zu ermitteln. Dabei bleiben u.a. Nebenanlagen, soweit sie in den Abstandsflächen errichtet werden können, unberücksichtigt.

An der bisher durchgängig festgesetzten BMZ von 10 wird auch für die ergänzten Flächen festgehalten. Sie stellt ebenfalls den Orientierungswert für die Obergrenze in Industriegebieten dar.

Durch eine Begrenzung der Baumasse wird verhindert, dass 80% des Grundstücks in der zulässigen Höhe überbaut werden könnten.

Auch für die Baumassenzahl erfolgt eine Klarstellung des Bezugs auf die Grundstücksfläche.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit der vorliegenden Änderung wird - wie in den rechtskräftigen Fassungen auch - auf die Festsetzung einer ***Bauweise*** verzichtet. Das begründet sich in den bereits vorhandenen und angrenzenden Strukturen sowie den weiterhin geplanten Vorhaben.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und orientiert sich am Konzept der Ursprungsplanung, in der die gesamte Baufläche auch in die Baugrenze einbezogen wird.

Ausgespart werden lediglich Stellplatzanlagen im Nordwesten (10. Änderung) sowie im Südwesten (4. Änderung). Bei Letzteren erfolgte eine Anpassung an die „extern“ realisierten Stellplätze innerhalb der Flurstücke 418 und 408 der Flur 3.

Aufgrund der die Bauflächen umgebend festgesetzten privaten Grünfläche (Eingrünung) sind die baulichen Anlagen in jedem Falle von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückgesetzt anzuordnen.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA (Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i. d. F. vom 10. September 2013 -GVBI. LSA S. 440-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 - GVBI. LSA S. 660)] werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird zur vorliegenden Planänderung darauf verwiesen, dass Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 4 Abs. 1 BauO LSA).

Die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen (§ 4 Abs. 2 BauO LSA).

7.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Ursprungsplanung wurde für die „Planstraßen“ ein Regelquerschnitt von 12 m Gesamtbreite, unterteilt in 6,50 m Fahrbahn, einseitig 2,50 m Rad-/Fußweg und dazwischen 3,00 m mit begleitenden Baumpflanzungen festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Baumpflanzungen in einem Grünstreifen angeordnet.

Die Guardianstraße und die Stakendorfer Straße wurden in der vorgesehenen Form realisiert und separate Flurstücke gebildet.

Mit der 11. Änderung werden die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen der Wolfener Straße, der Guardianstraße und der Stakendorfer Straße insgesamt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Einbezogen ist jeweils das gesamte Straßenflurstück einschließlich Begleitgrün. Eine Unterscheidung nach Nutzungsarten erfolgt nicht. Ein Erhalt der Baumpflanzungen wird textlich festgesetzt *(siehe Pkt. 7.4.5).*

Im Zuge der 10. Änderung wurde festgesetzt, dass bedingt durch die Nähe zum Einmündungsbereich Wolfener Straße - Guardianstraße und des vorhandenen Erdwalls westlich der Guardianstraße eine Ein- bzw. Ausfahrt innerhalb von 140 m ab Straßenachse der Wolfener Straße unzulässig ist. Diese deckt sich mit dem Erhaltungsgebot auf den öffentlichen Flächen.

Für den Bereich westlich der Guardianstraße ergeben sich keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

Stellplätze sind außer auf den dafür festgesetzten Flächen auch innerhalb der übrigen Baugrundstücke zulässig.

7.3 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Zum Bestand wird auf die unter Pkt. 5.4.3 beschriebenen Netze und deren nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung verwiesen.

Bei der Änderung im westlichen Randbereich handelt es sich lediglich um eine punktuelle Erweiterung des ansässigen Betriebes, so dass hier an die bereits bestehenden Anschlüsse oder direkt auf die angrenzend in der Guardianstraße verlaufenden Leitungen zugegriffen werden kann.

7.3.1 Wasserversorgung

Für das Plangebiet muss eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert sein. So ist bei einer GFZ von 1,2 nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Das Löschwasser muss in einem maximalen Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen.

7.3.2 Entwässerung

Einbindepunkte und Kapazitäten für die Schmutz- bzw. Reinabwasserentsorgung sind ggf. im Ergebnis der Stellungnahmen zum Entwurf der CPG bzw. des Gemeinschaftsklärwerkes zu ergänzen.

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBI. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die *untere Wasserbehörde* weist darauf hin, dass die Versickerung bzw. die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer der vorherigen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde bedarf *(vgl. §§ 8, 9 und 12 WHG).*

Falls das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser mittels Anlagen versickert werden soll, empfiehlt das *LAGB/ Bereich Hydro- und Umweltgeologie*, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 vom April 2005 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist die Dimensionierung der Anlagen vorzunehmen. Weiter ist darauf zu achten, dass nur unbelastetes Wasser in den Untergrund gelangt.

Der *Unterhaltungsverband „Mulde“* weist darauf hin, dass eine Einleitung in den Brödelgraben nur in dem Umfang erfolgen kann, den das Gewässer aufnehmen und ordnungsgemäß abführen kann *(vgl. auch Pkt. 7.6.2).*

Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu festgesetzte Baufläche eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen wird, vgl. hierzu Pkt. 7.6.4 der Begründung.

7.3.3 Energieversorgung

Bezüglich der Versorgung mit Elektroenergie und Gas ergeben sich keine Änderungen. Die Gewinnung von Strom aus Freiflächenphotovoltaikanlagen für den Bedarf der am Standort ansässigen Unternehmen ist von der Ausschlussfestsetzung nicht betroffen und damit zulässig bzw. zu unterstützen.

7.3.4 Telekommunikation

Anschlüsse an das bestehende Netz der Telekom sind bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

7.3.5 Abfallbeseitigung

Die *Abfallbeseitigung* erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Prinzipielle Bedenken werden nicht geäußert. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der EAE 85/95 Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen (Wendeanlagentyp 3) bzw. gemäß der Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die *untere Abfallbehörde* gibt in ihrer Stellungnahme allgemeine Hinweise zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen und den in diesem Zusammenhang geltenden Gesetzlichkeiten, die bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten sind.

7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb der Grundstücke verlaufenden übergeordneten Netze sind mit den dargestellten Schutzstreifen auch eingetragene Dienstbarkeiten verbunden.

7.5 Immissionsschutz / Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau — Berechnungsverfahren“ mit dem zugehörigen Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

Die DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau), nennt schalltechnische Orientierungswerte für den Immissionsschutz, die sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehen. Dies erfordert, dass eine klare Gebietszuordnung i.S. der BauNVO möglich ist.

Weiter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 auf nachgeordnete technische Regelwerke hingewiesen, so die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). In der TA Lärm wird auch geregelt, wie mit den Fällen umzugehen ist, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht angewendet werden können, so z.B. in vorbelasteten Bereichen, sog. „Gemengelagen“, zu denen auch der Standort gerechnet werden kann.

Mit der Planung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Schallemissionen der im Plangebiet zulässigen/anzusiedelnden Unternehmen die maßgeblichen Richtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschreiten. Bei auftretenden Konflikten sind schalltechnische Einschränkungen innerhalb des Plangebietes zu formulieren. Dazu wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage 2 angefügt sind.

Mit den erweiterten Teilflächen im Vorentwurf war die Kontingentierung für den gesamten Geltungsbereich zu überarbeiten. Gleichzeitig waren auf Grundlage der aktuell geltenden DIN 45691 für alle Teilflächen Emissionskontingente (L_{EK}) zu berechnen, die die teilweise noch festgesetzten immissionswirksamen Flächenschallleistungspegel (IFSP) im Plangebiet ersetzen und auf eine einheitliche rechnerische Schallimmissionsbewertung abstellen.

Die Neukontingentierung erfolgte unter der Maßgabe, dass ansässige Unternehmen nicht benachteiligt werden. Aufgrund der neuen Schallausbreitungsberechnung ändern sich lediglich die Zahlenwerte. [17]

Maßgeblich sind nach wie vor die IO mit der nächstgelegenen Wohnbebauung und deren Gebietseinstufung:

IO 1	Wolfener Straße 20	Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)
IO 2	Sandersdorfer Straße 15	Misch-/Dorfgebiet	60/45 dB(A)

Die ermittelten und festgesetzten Emissionskontingente gewährleisten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten.

Darüber hinaus können nach DIN 45691 einzelnen sogenannten Richtungssektoren in den Teilflächen höhere Werte zugebilligt werden, die bei Bedarf zu den festgelegten Emissionskontingenten addiert werden können. Ausgehend von einem Referenzpunkt werden vom Gutachter die Sektoren A und B definiert. Für den Richtungssektor B kann das Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um Zusatzkontingente $LEK_{,zus,k}$ in dB(A) erhöht werden. Im Sektor A ist das ausgeschlossen. Eine gezielte Abstrahlung von Emissionen kann beispielsweise durch die Anordnung von Gebäuden, die Ausrichtung von Lüftungseinrichtungen oder Öffnungen erreicht werden.

Auf Grundlage einer Schallimmissionsprognose [16] wurde mit der 10. Änderung im Übergang zur Wohnbebauung in der Ortslage Thalheim eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen abgegrenzt und textlich festgesetzt, dass ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m zu errichten ist, gemessen ab Oberkante fertig ausgebauter Bewegungsflächen im GI N3 bzw. im Bereich der Stellplätze. Diese fand auch in dem aktuellen Gutachten für das Emissionskontingent des Teilgebietes Berücksichtigung.

Die Festsetzung wird in folgender Form übernommen:

TF 3.1 In dem als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der fertig ausgebaute Bewegungsflächen bzw. den Bereich der Stellplätze im GI(e) 3.

7.6 Freiflächen

7.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden großflächig Grünflächen festgesetzt. Diese dienen vorrangig der Eingriffsbewältigung. Die Herleitung und die innerhalb der Grünflächen umzusetzenden Maßnahmen sind dem Ausgangsbebauungsplan einschließlich der bereits vorgenommenen Änderungen zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 10. Änderung die bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen als Erhaltungsgebote (hier: E 1 bis E 4) festgesetzt wurden. Im Ergebnis der 10. Änderung wurden die Maßnahmefläche M 1 und M 3 festgesetzt bzw. die Inhalte der Festsetzungen angepasst.

Die Grünflächen werden insgesamt in die 11. Änderung übernommen. Es wird dabei zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden.

7.6.2 Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Brödelgraben (OFO32) ist ein Gewässer zweiter Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes „Mulde“. Im Bebauungsplan werden die jeweiligen Flurstücke insgesamt als Wasserfläche festgesetzt.

Gemäß § 38 WHG[1] i. V. m. § 50 WG LSA[2] ein Gewässerrandstreifen für den Zweck der Gewässerunterhaltung von beidseitig 5,0 m vorzuhalten.

[1] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

[2] Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492)

7.6.3 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wie in der 2. und 10. Änderung des Bebauungsplans werden die landwirtschaftlich genutzten privaten Grundstücke im westlichen Randbereich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans werden, wie bereits dargelegt, die bisher rechtskräftigen Änderungsverfahren in der Planzeichnung Teil A zusammengeführt. Damit verbunden ist auch eine Übernahme der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Rahmen der Erforderlichkeit. Diese ergibt sich zum einen aus der städtebaulichen Begründung und zum anderen aus dem Umsetzungsstand. So wurden beispielweise Ausgleichsmaßnahmen bereits hergestellt. Diese werden nunmehr über Erhaltungsfestsetzungen (vgl. Pkt. 7.4.5 der Begründung) dauerhaft gesichert. Festsetzungen mit empfehlendem Charakter wurden nicht übernommen. Zudem wurden Festsetzungen, wenn sie das gleiche Maßnahmeziel zum Inhalt haben, zusammengeführt und vereinheitlicht.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 4.1 Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine Versiegelung der Fläche zwingend erforderlich ist.

TF 4.2 Das auf neu zu bebauenden Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente zurückzuhalten. Es ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung sowie die Verwendung als Brauchwasser, auch zur Bewässerung sind zulässig.

TF 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M1 ist ein Sandmagerrasen wiederherzustellen. Zur Aushagerung des Magerrasens hat eine 2-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren unter Abtransport des Mahdgutes zu erfolgen (1. Mahd: Ende Juni/ Anfang Juli; 2. Mahd: Ende August). Nach 5 Jahren ist eine einschürige Mahd nach Fruchtreife (Mitte Juli) dauerhaft zu etablieren. Eine Pflege durch Mulchen ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölze können entfernt werden.

Diese Festsetzungen sind in die 11. Änderung übernommen worden. Es ist dabei lediglich die Festsetzung 4.2 angepasst worden. Diese ist im Zusammenhang mit einer Bebauung auf den Erweiterungsflächen anzuwenden. Ziel ist die Verringerung des Niederschlags-wasserabflusses und der Verwendung des Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: ggf. der Brödelgraben) oder eine Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde gemäß §§ 8, 9 und 12 WHG bedarf.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Diese Eingriffe werden zur besseren Nachvollziehbarkeit für die jeweiligen Eingriffsvorhaben getrennt ermittelt. Zum Ausgleich für den Eingriff, der mit Umsetzung des Teilplanes A verbunden sein wird, wird diesem daher eine extern umzusetzende Kompensationsmaßnahme wie folgt zugeordnet.

TF 4.4 Dem Baugrundstück werden als externe Ausgleichsmaßnahme insgesamt 5.450 m² Fläche innerhalb der Flurstücke 649, 652, 654 und 768 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Thalheim, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Maßnahmeziel: Entwicklung eines Stieleichenwaldes einschließlich entsprechendem Waldsaum.
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlbeere, Wildobst und untergeordnet Hainbuche) unter Beachtung forstfachlicher Vorgaben,
Schutz der Anpflanzung durch einen Wildschutzzaun,
Artenauswahl, Bepflanzungskonzept einschließlich Ausbildung des Waldsaumes und Verlauf des Zauns sind rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen,
Unterhaltungspflege mindestens 5 Jahre

Die Maßnahmefläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 80.700 m². Diese Fläche ist ursprünglich Eingriffen im Bebauungsplan „Sonnenallee Mitte“ zugeordnet worden. Allerdings wurde der Zielbiotopwert nicht erreicht. Die angepflanzten Gehölze sind bereits abgestorben oder abgängig. Es besteht daher der Ansatz, durch Realisierung erneuter Maßnahmen einen Laubmischwald zu entwickeln.

Zur Kompensation der ermittelten Eingriffe ist jedoch nur die Umsetzung der festgesetzten Maßnahme auf einer Fläche von 5.450 m² notwendig. Diese wird daher den Eingriffen des Änderungsbereiches zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

7.6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es wird auf die Ausführungen zum grundsätzlichen Herangehen unter Pkt. 7.4.4 verwiesen. Es werden folgende Festsetzungen übernommen bzw. festgesetzt:

TF 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 2 ist eine Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m.

TF 5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen M 3 und M 4 sind Strauchhecken zu entwickeln. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Straucharten sind die Vorgaben in Bezug auf den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zu beachten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m.

TF 5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen E1 bis E 4 sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

TF 5.4 Baumpflanzungen

Je angefangene 100 m² im Bereich von Stellplätzen und innerbetrieblichen Erschließungsstraßen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen können auf den Stellplatzanlagen oder den in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm

Für Baumpflanzungen auf versiegelten Flächen ist eine Baumscheibe von 10 m² anzulegen.

TF 5.5 Fassadenbegrünung

Je angefangene 5 m Fassade ohne Fenster oder Türen im Erdgeschoß ist eine Kletterpflanze (ggf. mit geeigneter Rankhilfe) zu pflanzen.

TF 5.6 Straßenbegleitende Bäume

Die entlang der Stakendorfer Straße und der Guardianstraße im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grünflächen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

TF 5.7 Private Grünflächen entlang der öffentlichen Straßen

Grundstückseinfriedungen sind nur hinter einer 3,0 m breiten Gehölzanpflanzung auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.

Private Grünflächen dürfen für Grundstückszufahrten je Grundstück maximal in einer Breite von 10 m unterbrochen werden.

Die aufgeführten Festsetzungen sind, soweit für diesen Teilplan zutreffend, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. den Änderungen übernommen worden. Lediglich die Festsetzung zu Straßenbäumen (TF 5.6) ist dahingehend angepasst worden, dass diese, da sie bereist angepflanzt worden sind, über ein Erhaltungsgebot gesichert werden.

7.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF) ist für die Flächen des Ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen (ÖGP), die im Wesentlichen die Flächen des Chemieparks-Bitterfeld-Wolfen umfassen, zuständige Bodenschutzbehörde. Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil im westlichen Bereich des Areal A des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen und somit im Zuständigkeitsbereich des Großprojektes. Beide von der 11. Änderung in ihrer Nutzungsart betroffenen Teilgebiete befinden sich innerhalb der Grenzen des ÖGP.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich ausgewiesener konkreter Altlastverdachtsflächen. Vermutlich wurde der Bereich in der Zeit vor 1990 landwirtschaftlich genutzt. Daher sind aus der Nutzung keine Hinweise auf Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen abzuleiten. Untersuchungs-ergebnisse liegen nicht vor. Aus den Informationen zur Flächennutzung ist jedoch nicht mit gefahrenrelevanten Bodenbelastungen im ungesättigten Bereich zu rechnen.

Somit ist aus Sicht der LAF derzeit eine gefahrlose industriell-gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes möglich. Es kann jedoch aufgrund der intensiven historischen Nutzung der Umgebung (Filmfabrik Wolfen und Chemiekombinat Bitterfeld, etc.) nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Tiefbaumaßnahmen zum Anfall von belastetem Bodenaushub kommen kann.

Im grundwassergesättigten Bereich ist bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 3 - 4,5 m im westlichen Bereich des B-Plan-Gebietes und 9 bis 12,6 m im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes mit leichten Belastungen sowohl der Bodenmatrix als auch des Grundwassers (Monochlorbenzen mit bis zu 120µg/l) zu rechnen. In tieferen Horizonten (> 40 m unter GOK) ist vor allem im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich mit BTEX-Gehalten bis 2.000 µg/l, Chlorbenzen bis 500 µg/l und LHKW bis 100 µg/l zu rechnen.

Für den westlichen Randbereich im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Allgemeine Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde beziehen sich u. a. auf folgende Punkte:

Bauliche Anlagen so zu errichten und zu nutzen sind, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung).

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, sind die untere Bodenschutzbehörde und die für die Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen zuständige Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02. April 2002).

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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV - vom 12. Juli 1999 in der derzeit gültigen Fassung) nicht überschreiten.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen.

Weitere detaillierte Hinweise für die künftigen Baumaßnahmen werden von der unteren Abfallbehörde gegeben.

7.7.2 Sonstige Hinweise

Kampfmittel

In der Stellungnahme zum Vorentwurf führt der Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises aus, dass das Plangebiet anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft wurde.

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 Baugrundstücks nach § 13 BauO LSA i. V. m. der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Ein Kampfmittelprüfungsverfahren ist frühzeitig beim Fachbereich Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen. Die Bearbeitung dauert ca. 14 Wochen. Weiter wird in der Stellungnahme auf die erforderlichen Unterlagen verwiesen.

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme vorsorglich darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. Diese sind bei Baumaßnahmen zu sichern und ggf. durch eine befugte Stelle wiederherzustellen.

Es gilt das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA).

Denkmalschutz

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege werden von der Planung nicht berührt.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen

ungeachtet gilt die Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)).

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 zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Auf Hinweis der unteren Denkmalbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung befindet sich das Grundstück jedoch in einem archäologisch relevanten Gebiet. Daher ist für eventuelle Bodeneingriffe ein Antrag auf Denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA notwendig. Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld zu richten.

übergeordnete Leitungsnetze

Von der inhaltlichen Änderung im Teil A westlich der Guardianstraße im Randbereich betroffen sind Hochspannungsfreileitungen der MITNETZ Strom sowie eine Wasserleitung der MIDEWA.

Auf die übergeordneten Leitungen und die im Schutzbereich bestehenden Verbote bzw. Einschränkungen für eine Bebauung oder Bepflanzung wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.6.1 bis 5.6.3 verwiesen.

Bergbau/Geologie

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt. Auch liegen dem LAGB für die Änderungsbereiche keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Zum Aufbau des Baugrundes im Bereich des Bebauungsplanes gibt es keine besonderen Hinweise oder Bedenken. Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung wird entsprechend der Bauaufgabe eine standortbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Grundwassermessstellen im Plangebiet

Die MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungs mbH betreibt innerhalb des Plangebietes die folgenden Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind. Sie wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Süden des Teil A befindet sich lediglich der Punkt

Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Flur_Flurstück
WW099	724032,32	5726878,56	3_21/2

Die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH teilt mit, dass das Plangebiet nicht vom nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg in ihrer Zuständigkeit betroffen ist.

8 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 98,3 ha, davon entfallen ca. 36 ha auf Teil A westlich der Guardianstraße, die sich wie folgt gliedert:

	nach GRZ überbaubar		Fläche
(eingeschränktes) **Industriegebiet**			111.065 m²
TG 3 (GRZ 0,8)	*19.272 m²*	24.090 m²	
TG 4 (GRZ 0,8)	*26.360 m²*	32.950 m²	
TG 5 (GRZ 0,8)	*21.540 m²*	26.925 m²	
TG 6 (GRZ 0,85)	*23.035 m²*	27.100 m²	
Verkehrsfläche			18.730 m²
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			1.995 m²
Grünfläche			165.130 m²
öffentlich		139.415 m²	
privat		25.715 m²	
Wasserfläche			1.440 m²
Fläche für die Landwirtschaft			63.680 m²
Summe			**360.045 m²**

9 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Entwicklung

Negative Auswirkungen sind durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Gegenüber den derzeit rechtskräftigen Fassungen ergeben sich keine grundsätzlichen inhaltlichen Änderungen. Die Festsetzung als Industriegebiet und die Untergliederung in Teilflächen mit verschiedenen Einschränkungen zum Schutz der im weiteren Umfeld befindlichen (Wohn)Nutzungen bzw. das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. In der begleitend zum Entwurf erarbeiteten Schallemissionsprognose werden für alle Teilgebiete auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Vorgaben Emissionskontingente ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie gewährleisten die Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten, ohne in den Bestand einzugreifen.

Die Erweiterung bzw. Verdichtung der Baufläche im Teil A erfolgt zur Sicherung des Unternehmensstandortes sowie im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch der Ausschluss von raumbedeutsamen Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie die weitgehende Einschränkung des Handels im gesamten Gebiet.

Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen bewertet worden. Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird auf die rechtskräftige Planung bzw. die rechtskräftigen Änderungen als Basisszenario abgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im

Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt. Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

10 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

B Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

11 Einleitung

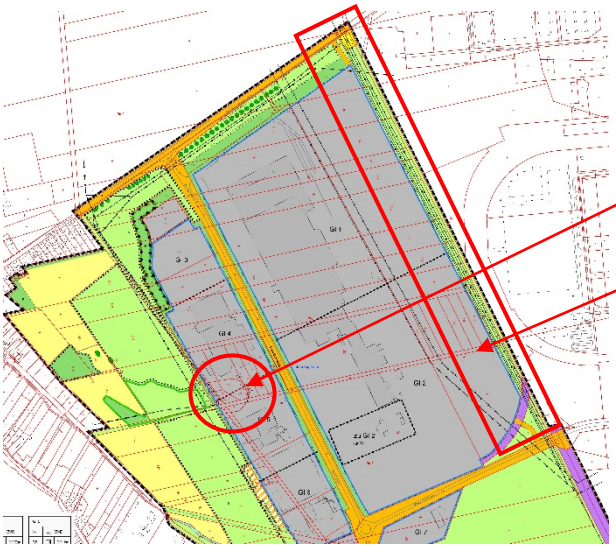
11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung von Bauflächen in zwei Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans zu schaffen.

Mit dem Entwurf wurde der Plan in zwei Bereiche - westlich und östlich der Guardianstraße gelegen - geteilt (vgl. Abb. 03). Nachfolgend wird nur der Teil A betrachtet.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine Nachverdichtung bzw. ergänzende gewerblich-industrielle Entwicklung angestrebt, so dass die Ausweisung von Industriegebieten erforderlich ist. Die Änderung betrifft Flächen im Nordwesten des TG 5.

Abb. 03 Auszug Bebauungsplan Nr. 1.2



(Quelle: Bebauungsplan Th 1.2, 11. Änderung, Stand Februar 2022)

Gleichzeitig mit der 11. Änderung des Bebauungsplans werden die vorangegangenen Änderungsverfahren, die jeweils auch nur Teilflächen des Bebauungsplans umfassten, in der Planzeichnung zusammengeführt. Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes wird auf die entsprechenden Änderungsverfahren verwiesen, in denen, soweit erforderlich, Umweltprüfungen durchgeführt worden sind. Demnach besteht keine Veranlassung diese Änderungen in die zur 11. Änderung durchzuführende Umweltprüfung einzustellen.

In dem Änderungsbereich (vgl. Abb. 03) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- eingeschränktes Industriegebiet (GI)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- maximale Höhe baulicher Anlagen 16,0 m
- Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze)

Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gegenstand der nachfolgenden Umweltprüfung die mit der 11. Änderung, Teil A hervorgerufenen Umweltauswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Änderungsbereich ist. Die Lage der Änderungsfläche ist der Abb. 03 zu entnehmen.

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen werden folgende Vorgaben in den Umweltbericht eingestellt.

Regionalplanerische Vorgaben mit Bezug auf den Standort werden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes, Teil A kann aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen entwickelt werden (vgl. hierzu Pkt. 4.1.2 der Begründung, Teil A).

Weitere, für das Plangebiet relevante Ziele und insbesondere Umweltschutzziele von Fachplänen existieren nicht für das Plangebiet (Landschaftsplanung, Abfallrecht, Wasserrecht usw.).

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.2 befindet sich westlich des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen und südöstlich der Ortschaft Thalheim.

Der Geltungsbereich gliedert sich in drei Teilflächen. Die Teilung ergibt sich aus den querenden Straßen. Im Süden trennt die Stakendorfer Straße den im Süden durch Grünflächen dominierten Bereich von den gewerblich-industriell genutzten nördlichen Bereich. Entlang der nach Norden zwischen Stakendorfer Straße und Wolfener Straße verlaufenden Guardianstraße wird der Bereich östlich dieser Straße überwiegend von dem Flachglaswerk eingenommen. Auf den westlich der Guardianstraße gelegenen Flächen sind verschiedene Unternehmen ansässig.

Eine gewerblich-industrielle Bebauung setzt sich nach Osten mit dem Chemiepark sowie Südwesten mit Solar Valley fort.

Der Teilplan A umfasst die Flächen westlich der Guardianstraße.

12.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

12.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

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

Pflanzen

Für den Änderungsbereich wird im Hinblick auf den Ausgangszustand die 10. Änderung des Bebauungsplans herangezogen. Diese setzte im Wesentlichen ein Pflanzgebot (M 3) wie folgt fest:

> *Pflanzfläche M 3*
> *Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche M3 ist als Strauchhecke zu entwickeln und zu pflegen. Dafür sind landschaftsgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden die auf Grund ihrer Wuchshöhe keinen dauerhaften Pflegeschnitt zur Freihaltung der querenden Hochspannungstrasse benötigen.*

Für die private Grünfläche entlang der Baugrenze wurde auch im Ausgangsbebauungsplan keine Festsetzung getroffen.

Tiere

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans haben keine Erfassungen zu vorkommenden Tieren stattgefunden. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Untere Mulde“ in einer Entfernung von ca. 4,0 km östlich des Plangebietes. Insbesondere unter Berücksichtigung des Abstandes sind Beeinträchtigungen der Schutzziele durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Gebiete.

Auch weitere Schutzgebiete z.B. nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sind gleichfalls nicht berührt.

12.1.2.2 Fläche

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Grünfläche im Randbereich von festgesetzten Industriegebieten.

12.1.2.3 Boden

Für die Änderungsfläche liegt aktuell kein Baugrundgutachten vor.

Sie wird derzeit als Grünfläche genutzt. Auch wenn der Bebauungsplan innerhalb dieser Änderungsflächen umgesetzt wäre, hätten sich Grünflächen mit Wiesen bzw. Gehölzen entwickelt. Es wäre keine Bebauung und damit Inanspruchnahme von Bodenfläche zulässig gewesen.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen
   - als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
   - als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
   - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

In Bezug auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist festzustellen, dass auf dieser Fläche auch in der Vergangenheit keine Bebauung vorhanden war. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch in den obersten Bodenschichten überwiegend natürlich gewachsener Boden ansteht, der im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen von großer Bedeutung ist. Im Bereich der Leitungstrassen ist der Boden durch Umlagerungen gekennzeichnet, die auf die Leitungsverlegung zurückzuführen sind. Die Bodenfruchtbarkeit wird mit sehr gut eingeschätzt. Die Ackerzahlen sollten bei 75 und besser liegen. Auch die Funktion für den Wasserhaushalt wird aufgrund des anstehenden Bodens und der vollflächigen Versickerung von Niederschlagswasser als „gut“ bewertet.

Es liegen keine Hinweise vor, auf der Fläche Funktionen der Natur- und Kulturgeschichte erfüllt werden.

12.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

12.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Das Mikrolima innerhalb der Änderungsfläche wird weitestgehend durch die umgebende Bebauung bestimmt, die zu stärkeren Aufheizungen insbesondere in den Sommermonaten führen. In Verbindung mit den nördlich der Wolfener Straße gelegenen Ackerflächen und den südlich vorhandenen Grünflächen ist entlang der Guardianstraße einer Frischluftschneise ausgebildet.

12.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage innerhalb des Industriestandortes geprägt. Die umgebende Bebauung ist aufgrund der Ausdehnung und Höhe sehr dominant. Es sind mit den im Westen angrenzenden Grünflächen weitere Strukturen vorhanden, die den Standort gliedern bzw. als Zäsur wirken.

Der Änderungsbereich weist aufgrund der umgebenden Nutzungen keine Erholungseignung auf.

12.1.2.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb eines Industriestandortes, in dem ein Wohnen nicht vorhanden ist. Vom Standort insgesamt gehen Wirkungen aus, die schutzbedürftige Nutzungen in der Ortslage Thalheim beeinträchtigen könnten. Jedoch trifft der Ausgangsbebauungsplan Festsetzungen, die Emissionen insoweit begrenzen, dass Orientierungswerte an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

Der Änderungsbereich weist aufgrund der umgebenden Nutzung keine Erholungseignung auf.

12.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Im Änderungsbereich sind keine archäologischen oder Bodendenkmale bekannt.

12.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

12.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Derzeit wird die Änderungsfläche als Grünfläche genutzt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde diese Nutzung fortgeführt. Der Status quo würde im Hinblick auf die Schutzgüter beibehalten werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

12.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Änderungsbereiches gleichfalls ein Industriegebiet in Ergänzung zu den angrenzenden Nutzungen zu entwickeln. Ziele im Hinblick auf die Umwelt sind der Nachweis eines vollständigen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Emissionen, die im Umfeld infolge der im Änderungsbereich zulässig werdenden Nutzungen wirksam werden könnten.

12.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

12.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können auf der Grundlage der Festsetzungen Gebäude für eine gewerblich-industrielle Nutzung sowie entsprechende Nebenanlagen errichtet werden. Damit sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden.

Da innerhalb der Änderungsfläche keine Bebauung vorhanden ist, sind keine Abrissarbeiten notwendig.

12.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei der Änderungsfläche um eine Grünfläche. Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden die genannten Schutzgüter mit unterschiedlicher Intensität berührt. Die zulässige Inanspruchnahme von Bodenflächen wird ca. 2.124 m² betragen. Damit verbunden sind auch Verluste der natürlichen Funktionen für Pflanzen, Tiere, Wasser und Klima mindestens im gleichen Umfang.

12.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb der Änderungsfläche soll ein Industriegebiet entwickelt werden. Aus den in einem Industriegebiet zulässigen Nutzungen sind verschiedene Emissionen zu erwarten. Da der Bebauungsplan jedoch nicht vorhabenbezogen geändert wird, kann weder Art noch Umfang der potenziellen Emissionen abgeschätzt werden. Der Ausgangsbebauungsplan trifft jedoch Festsetzungen, um nachteilige Beeinträchtigungen z.B. an schutzbedürftigen Nutzungen zu

vermeiden. Zu nennen sind insbesondere Schallwirkungen, die entsprechenden Festsetzungen gelten weiter.

12.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Der Bebauungsplan ist als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt worden. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und der damit ggf. einhergehenden Abfälle kann keine Einschätzung zu Art und Menge dieser Abfälle getroffen werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren beizubringenden Abfallentsorgungskonzepte verwiesen.

12.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planänderung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

12.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Die Änderungsfläche ist Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der für alle Bauflächen ein Industriegebiet festsetzt. Östlich des Ausgangsbebauungsplanes erstreckt sich das Areal A des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, das gleichfalls eine industrielle Nutzung aufweist. Es ergeben sich daraus keine kumulierenden Wirkungen, da in Bezug auf Umweltrelevanz über die in den jeweiligen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen die Einhaltung von Richt- und Grenz- bzw. Orientierungswerten sichergestellt wird.

12.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planänderung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

12.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

12.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

Vorbemerkung

Mit den Festsetzungen das Bebauungsplans können 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit den innerhalb von Industriegebieten zur errichtenden Gebäudekörpern baubedingt die zulässige Grundfläche vorübergehend überschritten wird (z.B. für Montage- und Lagerflächen). Es wird somit eine vollständige Überprägung des Bodens angenommen, was auch Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter hat.

12.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein nahezu vollständiger Verlust der Fläche als Lebensraum für Tiere zu verzeichnen. Inwieweit sich künftig beispielsweise gebäudebrütende Vogelarten ansiedeln, hängt von der Bauweise und der Art der Nutzung ab. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird jedoch auch aufgrund des Störpotenzials, das von einer industriellen Nutzung ausgehen kann (z.B. Beunruhigung durch Schall), nicht von einem Vorkommen von Tieren ausgegangen.

Pflanzen

Es ist baubedingt ein Lebensraumverlust von ca. 2.124 m² zu verzeichnen. Mit Umsetzung der Planung sind ca. 531 m² wieder zu begrünen.

Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Gebiete und Lebensräume haben.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

12.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei der Änderungsfläche um eine Grünlandfläche, die einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt wird. Der Bebauungsplan führt demnach für diese Teilfläche zu vollständig neuen Nutzungsstrukturen. Diese ordnen sich jedoch in die Umgebung ein.

12.2.3.3 Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bislang unversiegelte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Das ist mit einer Neuversiegelung werden ca. 2.124 m² Bodenfläche (GRZ 0,8) verbunden. Dieser Eingriff ist erheblich.

Darüber hinaus ist, wie bereits dargestellt, von einer vollständigen Überformung auch der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche (20 % der Grundstücksfläche) auszugehen. Zumindest die oberste Bodenschicht wird abgetragen und mit Bauende wieder aufgefüllt.

Im Sinne einer Minderung ist anzuführen, dass auf den künftig nicht zu bebauenden Flächen offene Bodenflächen mit einer Begrünung entstehen werden.

12.2.3.4 Wasser

Es sind Auswirkungen auf das Grundwasser aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern.

12.2.3.5 Klima, Luft

Die Entwicklung von Industriegebieten führt aufgrund der intensiven Bebauung zu einer Veränderung des Mikroklimas. In Abhängigkeit von der Ausrichtung und der Höhe der künftigen Bebauung können Frischluftleitbahnen unterbrochen werden.

12.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich nicht erheblich ändern. Der Änderungsbereich ist umgeben von Industriegebieten, die sehr dominant sind. Mit der Änderung sind keine Wirkungen verbunden, die über die bestehenden hinausgehen.

Die Flächen weisen keine Erholungsfunktion auf, so dass auch diesbezüglich keine Auswirkungen zu verzeichnen sind.

12.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind aufgrund der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der getroffenen Schallfestsetzung keine Auswirkungen zu erwarten.

12.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

12.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Es ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit der Änderung des Bebauungsplans berührt.

12.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es handelt sich um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplans, der mit Ausnahme von Festsetzungen zum Schallschutz keine Festsetzungen zum Emissionsschutz bzw. zu Abfällen und Abwässern trifft. Diese Belange sind daher vorhabenbezogen in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen.

12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

12.3.1 Maßnahmekonzept der Eingriffsregelung

Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Änderungsfläche innerhalb eines Industriestandortes befinden, wird zur Kompensation der Eingriffe einer extern umzusetzenden Maßnahme der Vorrang gegeben. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme im Hinblick auf eine Artenvielfalt ist wesentlich höher als die Entwicklung einer Grünfläche innerhalb des Industriestandortes mit vielfältigen Störungen (Boden, Beunruhigung usw.). Zudem kann die Maßnahme flächenmäßig größer und komplexer gestaltet werden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept, ist im Ergebnis der Eingriffsbewertung hergeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt worden (vgl. hierzu auch Pkt. 7.1.5 der Begründung, Teil A). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

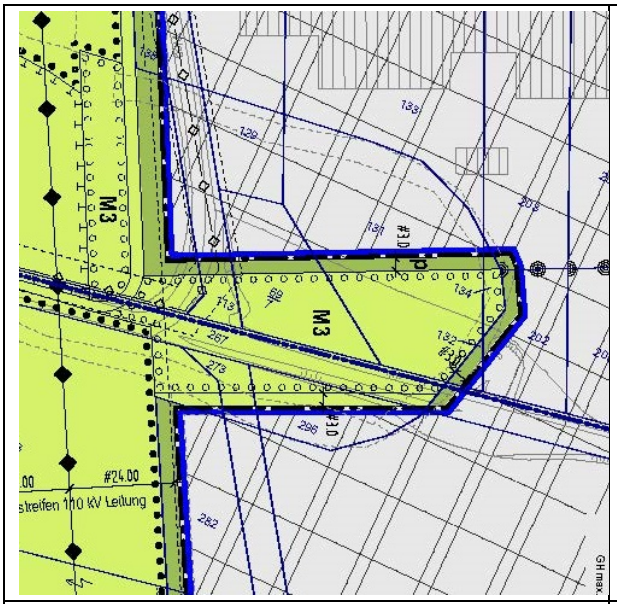
Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft wird vorausgesetzt, dass sowohl die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan als auch die mit den Änderungen des Bebauungsplans begründeten Eingriffe kompensiert wurden bzw. entsprechende Festsetzungen getroffen worden sind. Es erfolgen daher diesbezüglich keine Betrachtungen.

Die Umsetzung der 11. Änderung, Teil A des Bebauungsplans ist, wie bereits beschrieben, mit Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG verbunden. Diese Eingriffe sind durch die teilweise Überplanung der Maßnahmefläche M 3 im Nordosten des TG 5 zu verzeichnen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der nachfolgenden Eingriffsbewertung werden für die Änderungsbereiche die eingriffsrelevanten Festsetzungen des Ausgangsplanes wiedergegeben.

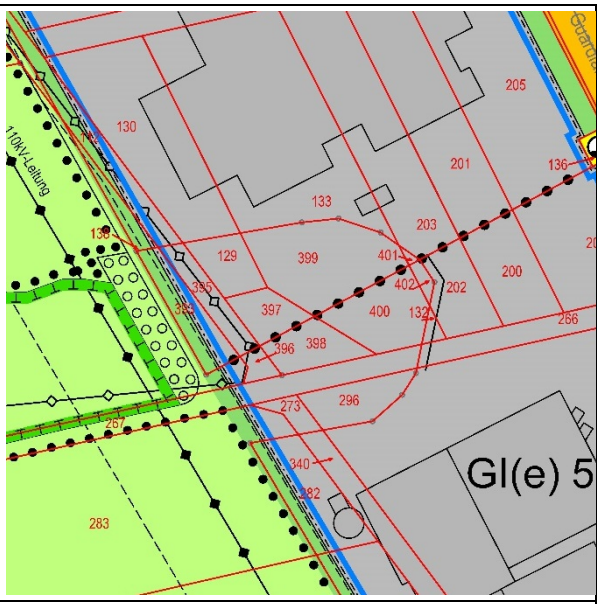
Für den Änderungsbereich setzt die 10. Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen ein Pflanzgebot (M 3) wie folgt fest:

> *Pflanzfläche M 3*
> *Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche M3 ist als Strauchhecke zu entwickeln und zu pflegen. Dafür sind landschaftsgerechte, überwiegend heimische Gehölze zu verwenden die auf Grund ihrer Wuchshöhe keinen dauerhaften Pflegeschnitt zur Freihaltung der querenden Hochspannungstrasse benötigen.*

Für die private Grünfläche entlang der Baugrenze wurde auch im Ausgangsbebauungsplan keine Festsetzung getroffen.



10. Änderung (Stand: Satzung 2017)



11. Änderung (Stand: Entwurf 04/2023)

Mit der 11. Änderung wird zusätzlich ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich folgender Eingriffsumfang:

Fläche	**Fläche**	**versiegelbar**
Industriegebiet TG 4 und TG 5	2.655 m²	
davon bebaubar nach GRZ (0,8)		2.124 m²
Eingriffsumfang		2.124 m²

Diesem Eingriff wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet, vgl. hierzu Festsetzung 4.4 unter Pkt. 7.6.4 der Begründung, Teil A.

Basis einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Im Hinblick auf die externe Ausgleichsfläche wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß Festsetzung im Bebauungsplan „Sonnenallee Mitte“ ein Mischwald gemäß Biotoptyp WCA entwickeln sollte. Dieser wurde in der Bilanzierung mit 20 Biotoppunkten angesetzt. Dieser Biotoptyp ist nicht erreicht worden. Dennoch wird er als Ausgangswert in die vorliegende Bilanzierung eingestellt. Die getroffene Zuordnungsfestsetzung geht als Zielbiotop von einem Stieleichenwald aus. Um ein Aufwertungspotenzial darzustellen, wird die externe Ausgleichsfläche mit 27 Biotoppunkten bewertet, das entspricht gemäß Modell dem Biotopwert (Bestand). Es wird dabei berücksichtigt, dass mit der festgesetzten Artenwahl den Standort- und klimatischen Bedingungen besser entsprochen wird und das Entwicklungsziel erreicht werden kann.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstypen	Code	Wert-faktor	Flächengrößen in m² Bestand	Planung	Biotopwert Bestand	Planung
Ausgangsbebauungsplan						
Strauchhecke (M3)	HHA	18	2.105	0	37.890	0
private Grünfläche	GSB	7	550	0	3.850	0
Teilgebiet GI(e) 4 und GI(e) 5						
nach GRZ bebaubar (GRZ 0,8)	BS	0	0	2.124	0	0
Fläche außerhalb zulässiger Grundfläche (20 %)	GSB	7	0	531	0	3.717
Summe			**2.655**	**2.655**	**41.740**	**3.717**
Bilanz westl. Änderungsbereich						**-38.023**
externe Ausgleichsfläche						
Ausgangs-Zielbiotop						
Eichen-Hainbuchenwald	WCA	20	5.450	0	109.000	0
Waldentwicklung im Bestand						
Stieleichenwald	WCA	27	0	5.450	0	147.150
Aufwertungspotenzial						**38.150**

Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme der Eingriff vollständig kompensiert werden kann. Es sind zur Kompensation der Eingriffe ca. 5.450 m² externe Maßnahmefläche zu entwickeln.

12.3.2 Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Aufgrund der mit der Änderung verbundenen hohen zusätzlichen Versiegelung und des nicht mehr vorhandenen Abflusspotenzials der Vorfluter wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten ist. Ziel sollte es sein, den Oberflächenabfluss zu minimieren und das Niederschlagswasser am Anfallort zu versickern bzw. als Brauchwasser oder zur Bewässerung weiter zu nutzen.

12.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Im Zuge der Planänderung ist die Kontingentierung zu den Schallimmissionen gutachterlich geprüft worden [17]. Im Ergebnis dieser Bewertung ist der bereits mit der 10. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Lärmschutzwall bestätigt worden. Ergänzend wird ein Bezugspunkt bzw. Sektor für richtungsabhängige Schallemissionskontingente neu festgesetzt, *vgl. auch Pkt. 7.5 der Begründung, Teil A.* Damit werden Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Ortslage Thalheim vermieden.

12.3.4 Sonstige Maßnahmen

Im Hinblick auf weitere Belange des Umweltschutzes sind keine Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

Es besteht zudem eine Erweiterungsabsicht des Flächeneigentümers.

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen gleichfalls keine grundsätzlichen Alternativen, da die Änderungsbereiche Teilflächen innerhalb eines bestehenden Industriegebietes darstellen.

12.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der gemäß Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

13.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erfasst und bewertet.

Für die Eingriffsbilanzierung wurde das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts [18] herangezogen.

13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

13.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzusichern.

13.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen

die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt durch die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, für weitere potenzielle Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Bebauungsplan in einen westlichen (Teil A) und einen östlichen (Teil B) geteilt.

Der westliche Änderungsbereich umfasst eine Grünfläche, die als Industriegebiet neu festgesetzt wird. Für diese Fläche gibt es ein Erweiterungsinteresse eines angrenzenden Unternehmens.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Parameter der angrenzenden Fläche übernommen und festgesetzt.

Die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb der Änderungsfläche aufgrund der angestrebten hohen zulässigen Versiegelung nicht ausgleichbar sind.

Dem Bebauungsplan wird daher zur vollständigen Kompensation der Eingriffe eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

13.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Verwendete Quellen sind dem nachfolgenden Quellen- und Literaturverzeichnis zu entnehmen

Quellen- und Literaturangaben

[1] Gemeinde Thalheim: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Thalheimer Straße“, 1. Änderung und Ergänzung – Satzungsfassung vom 17.05.1995, Ausfertigung 23.10.1996, Klaus Winkelmann, Castrop-Rauxel,

[2] Gemeinde Thalheim: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“, 2. vereinfachte Änderung Grünordnungsplan, Satzung 23.10.1996

[3] Gemeinde Thalheim: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“, 3. vereinfachte Änderung, Ausfertigung 30.05.1997

[4] Gemeinde Thalheim: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“, 4. Änderung Teilbereiche A und B –Ausfertigung 06.06.2007; Stand Mai 2007, Ingenieurbüro Norbert Behler und Partner, Sandersdorf

Umweltbericht LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau

[5] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“ OT Thalheim, 5. Änderung, Ausfertigung 16.12.2013;

[6] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich Wolfener Straße“ Thalheim, 7. Änderung, Ausfertigung 07.07.2009; Ingenieurbüro Ladde, Bitterfeld-Wolfen, Planfassung für den Satzungsbeschluss, 04/2009

[7] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“, 10. Änderung Teilbereiche A – Ausfertigung Juni 2017, Ingenieurbüro Norbert Behler und Partner, Sandersdorf

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Stand 09.02.2017, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau

[8] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2012): Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Hyder Consulting GmbH Deutschland in Zusammenarbeit mit StadtLandGrün GbR, 14.05.2012

[9] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2021): Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 11. Änderung, April 2022, Gloria Sparfeld, Stadtplaner und Ingenieure, Halle/Saale,

[10] Landkreis Bitterfeld (1995): Landschaftsrahmenplan LPR; REICHHOFF 1995

[11] Verwaltungsgemeinschaft Wolfen (2006): Landschaftsplan der Stadt Wolfen sowie der Gemeinden Thalheim und Greppin, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau, Stand 24.11.2006

[12] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2015): Stadtentwicklungskonzept 2015 -2025 (STEK 2015-2015) der Stadt Bitterfeld Wolfen, Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stand Dezember 2015

[13] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 27. Juli 2018

[14] Abstandserlass Sachsen-Anhalt (RdErl. des MU vom 26. August 1993, veröffentlicht im MBL LSA Nr. 67 vom 3. November 1993)

[15] Runderlass „Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes“ (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 – 33.2/4410, Abstandserlass)

[16] Bebauungsplan TH 1.2 – 10. Änderung - Neuberechnung der Emissionskontingente (L(EK) für die Flächen 8.1 und Stellplätze, Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, Stand 08.07.2016

[17] Schallemissionsprognose B-Plan TH 1.2 – 11. Änderung; Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L(EK), Schallschutzbüro Ulrich Diete, 29.07.2022

[18] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Stand 2009