

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Braunsbedra
Markt 1**

06242 Braunsbedra



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 21
„Wohnbebauung am Runstedter Weg Großkayna“
in Braunsbedra, OT Großkayna**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Januar 2023

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Hallorenring 4
06108 Halle (Saale)

Bearbeiter:

M. Reinbold, B. Sc.

Projekt-Nr.

21-136

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren.....	4
2.1 Plangrundlage	4
2.2 Planungsverfahren	5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
4.3 Waldumwandlung	7
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
4.5 Altlasten und Kampfmittel	8
5 Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landesplanung	8
5.2 Regionalplanung.....	9
5.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm	10
5.4 Flächennutzungsplan.....	10
6 Geplante bauliche Nutzung.....	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4 Stellplätze.....	12
6.5 Verkehrsflächen.....	12
7 Erschließung	13
7.1 Verkehrserschließung.....	13
7.2 Trinkwasserversorgung	13
7.3 Löschwasserversorgung.....	13
7.4 Abwasserentsorgung	13
7.5 Niederschlagswasser.....	14
7.6 Stromversorgung	14
7.7 Gasversorgung	14
7.8 Telekommunikation	15
7.9 Abfallentsorgung.....	15
8 Immissionsschutz.....	15
9 Flächenbilanz	15
10 Naturschutz und Landschaftspflege	16
11 Hinweise	16
Quellenverzeichnis.....	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Ortsteil	6
Abb. 2:	Lage des Denkmalsbereichs	8
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Braunsbedra	11

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnbebauung am Runstedter Weg Großkayna“ der Stadt Braunsbedra, Ortsteil Großkayna beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Großkayna der Stadt Braunsbedra. Im Norden und im Westen grenzt der Runstedter Weg, im Süden grenzt ein Gehweg und dahinterliegender Sportplatz mit einer Grünfläche, im Südosten grenzt ein Friedhof und im Nordosten private Gartenanlagen an das Plangebiet an. Zudem befinden sich westlich hinter dem Runstedter Weg Wohngebäude mit privaten Gartenflächen. Das Plangebiet stellt planungsrechtlich eine Außenbereichsfläche dar, die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.

Geplant ist die Teilung in bis zu achtzehn Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern. Die Erschließung der nördlich geplanten Grundstücke soll über den nördlich angrenzenden Runstedter Weg erfolgen. Die Erschließung der weiteren geplanten Grundstücke soll über eine herzustellende Erschließungsstraße erfolgen, welche an den Runstedter Weg im Westen anschließt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, um neue Bauplätze zur Stärkung des Ortsteils Großkayna im Rahmen der Eigenentwicklung.

Für die Stadt Braunsbedra liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vom 28. Juni 2006 vor. Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra sind für die Plangebietsfläche gemischte Baufläche, allgemeines Wohngebiet und Fläche für Wald dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht gänzlich als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets für bis zu 18 Einfamilienhäuser
- Sicherung der dafür notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftige verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Prüfung und Sicherung der umweltplanerischen Belange
- Städtebauliche Abrundung des Ortsteils Großkayna

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022) und die Daten der Bestandsvermessung des Vermessungsbüros Brumme.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Braunsbedra und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2022, im Amtsblatt 31.03.2022
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Großkayna der Stadt Braunsbedra. Diese liegt im Saalekreis, in Sachsen-Anhalt. Die Fläche befindet sich am Runstedter Weg zwischen einem Friedhof im Osten und der Wohnbebauung im Westen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 36/31, 36/35 und 36/37 in der Flur 6 der Gemarkung Großkayna. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 1,00 ha.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken in der Flur 6 der Gemarkung Großkayna begrenzt:

- im Norden: Flurstück 36/19 (Runstedter Weg), 311 (Grünstreifen), 312, 313, 325 und 326 (private Gartenanlage)
- im Osten: Flurstück 36/32 (Friedhof)
- im Süden: Flurstücke 328 und 329 (Gehweg und Grünfläche)
- im Westen: Flurstück 36/33 (Runstedter Weg)

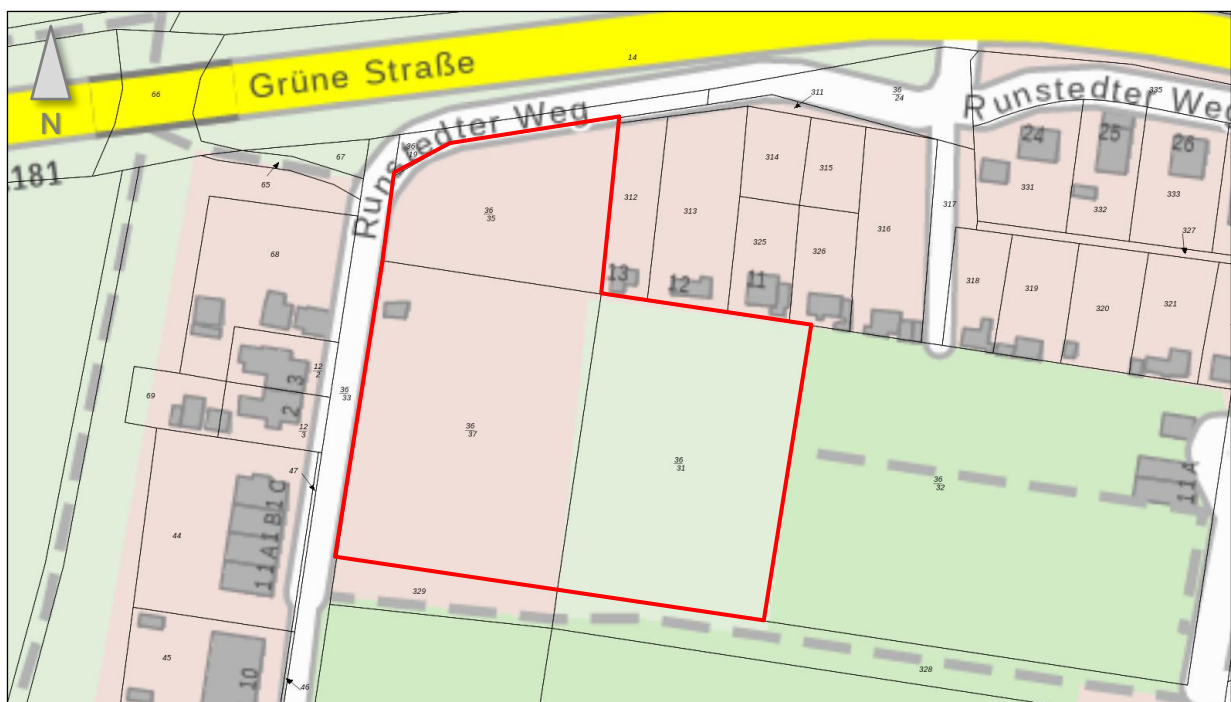


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Großkayna am Runstedter Weg und stellt eine Grünfläche dar. Ein Teil (der östliche Teil) des Plangebietes ist bewaldet.

Das Umfeld des Plangebietes ist nordöstlich von privaten Gartenanlagen mit Gartenlauben, östlich von einem Friedhof und südlich von einer Grünfläche mit einem Sportplatz geprägt. Im Westen befindet sich zweigeschossige Wohnbebauung, welche in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit privaten Gartenflächen daherkommt.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i. S. §§ 22bis 29 BNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 1 NatSchG LSA. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

4.3 Waldumwandlung

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG LSA eingestuft wird. Im Zuge der Umnutzung dieser Fläche (ca. 4.000 m²) für das allgemeine Wohngebiet ist eine Waldumwandlung erforderlich. Aufgrund dessen muss bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Als Kompensationsverhältnis wird von der unteren Forstbehörde des Saalekreises 1:2 gefordert. Daher müssen insgesamt ca. 8.000 m² Wald kompensiert werden.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes. Das nächstgelegene Denkmal liegt östlich des Plangebiets an der Nordstr. Ecke Grüne Straße, ca. 350 m entfernt.

Es handelt sich um eine Heilige Drei Könige Kirche, welche als ein Baudenkmal (Objektnummer 09420746) ausgewiesen ist.

Negative Auswirkungen auf dieses Denkmal sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sichergestellt ist, dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Eine Beeinträchtigung anderer Denkmale in der Umgebung ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird zudem auf § 9 Abs. 3 DSchG ST hingewiesen. Wer 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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Außerdem ist das Vorhaben

mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz vereinbar.

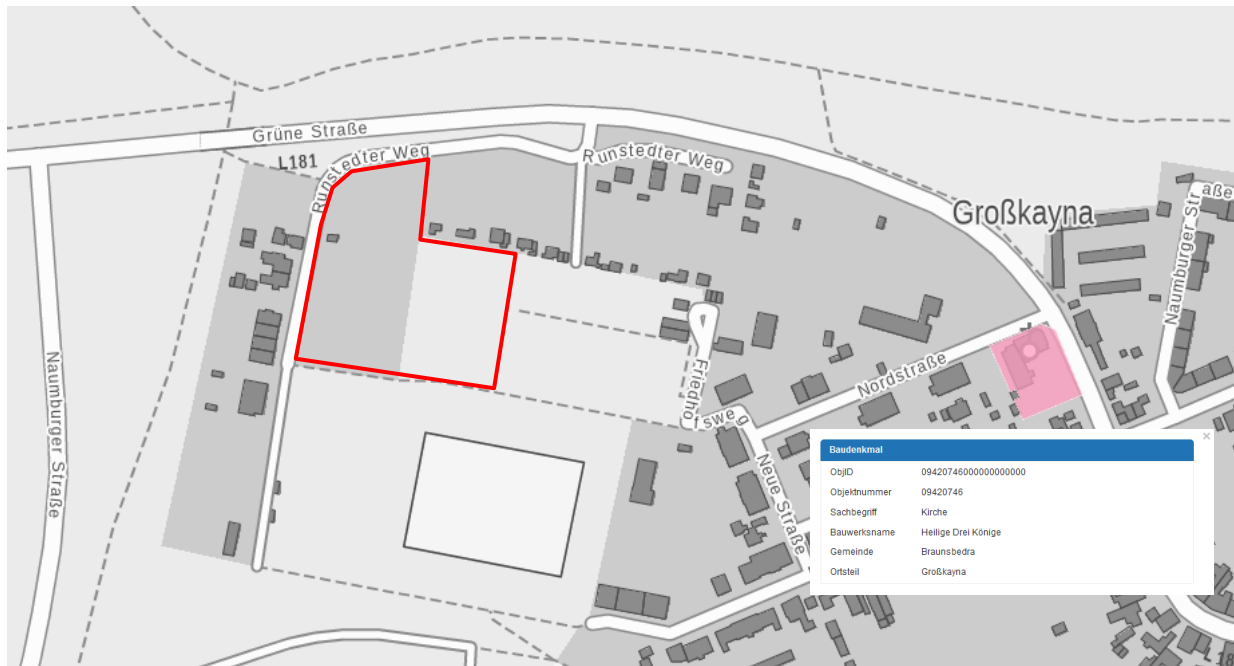




Abb. 2: Lage des Denkmalbereichs (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022)

-  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Lage des Denkmals

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittlräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums sind im Landesentwicklungsplan Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. In der Karte des LANDESENTWICKLUNGSPLANS 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010) ist der Bereich der Stadt Braunsbedra dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung zugeordnet. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Durch das Vorhaben entsteht ein allgemeines Wohngebiet, in dem die Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden können und somit der raumbedeutsamen Nutzung des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung nicht entgegensteht. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens ist mit keiner negativen Auswirkung durch die Entnahme der Fläche auf die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Vorbehaltsgebiets zu rechnen. Darüber hinaus ist das Plangebiet in den weiteren konkretisierenden Planungen nicht dem Vorbehaltsgebiet zugeordnet.

Ländlicher Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg. Die Stadt Braunsbedra ist dem den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum zugeordnet. Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Laut Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Die vorliegende Planung trägt dem Ziel Rechnung. Durch das Vorhaben des neuen Wohngebiets wird der Ortsteil Großkayna der Stadt Braunsbedra gestärkt und weiterentwickelt.

Laut Grundsatz G 12 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G 13)

Das Planvorhaben berücksichtigt die Grundsätze. Das Vorhaben ermöglicht eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Großkayna. Somit erfolgt eine Erweiterung des Siedlungskörpers durch die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet befindet sich direkt am Siedlungskörper der Ortslage und eine Erschließung des Wohngebiets ist flächensparend möglich.

5.2 Regionalplanung

DER REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION (REP) HALLE 2010

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION (REP) HALLE 2010 beinhaltet drei Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung. Der Leitbildgedanke „Wachstum und Innovation“ ist einer davon. *„In allen Teilen der Planregion sollen gleichwertige Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entwickelt werden. Die Planungsregion Halle soll sich unter Nutzung ihrer vielfältigen Potenziale als attraktiver und leistungsfähiger Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum in Verbindung mit hohen Umwelt- und Lebensqualitätsstandards entwickeln.“*

Die Gemeinde Braunsbedra ist im System der Zentralen Orte im REP Halle 2010 einem Grundzentrum zugeordnet (5.2.19 Z). Des Weiteren ist der Ortsteil Großkayna laut der Karte 1 der REP Halle 2010 ein Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung.

Gemäß Grundsatz 4.26. G ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Mit der Planung wird dem Grundsatz Rechnung getragen. Durch die Schaffung neuer Bauplätze wird die Wohnraumversorgung gesichert.

DER REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION (REP) HALLE - FORTSCHREIBUNG

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern.

Inzwischen ist eine formelle und materielle Planreife der Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle gegeben.

Das öffentliche Beteiligungsverfahren und Offenlage ist bereits zum 2. Entwurf der Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle abgeschlossen und die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den raumbedeutsamen Erfordernissen der Planänderung sind zum 2. Entwurf abgewogen.

Die Fortschreibung, bzw. der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion (REP) Halle mit dem Stand vom 30.11.2017 weist die Fläche des Vorhabens teilweise dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung zu. Die Abgrenzung des Plangebietes ist aufgrund der Maßstäblichkeit (1:100.000) und daraus resultierenden niedrigen Detaillierungsgrades (nicht parzellenscharf) nur als grobe Übersicht zu betrachten. Des Weiteren ist die Größe der in Anspruch genommenen Fläche im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet sehr gering (Geltungsbereich 1,0 ha). Von einer spürbaren Beeinträchtigung des Tourismus und der Erholung ist nicht auszugehen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet keinem Industrie- und Gewerbebestandort mit regionaler Bedeutung mehr zugewiesen.

5.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm

Im Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal im Regierungsbezirk Halle vom 25.04.2000 werden die Ziele der Landesentwicklung näher festgelegt und ergänzt. Es weist insbesondere die Ziele der Sanierung der ehemaligen Braunkohlentagebaubereiche und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften aus.

In diesem Programm ist der Standort des Vorhabens keinem bestimmten Ziel zugeordnet.

5.4 Flächennutzungsplan


Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra vom 28.06.2006, ist das Plangebiet teilweise als Mischgebiet, als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für Wald dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Rechtskraft.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Braunsbedra, nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im WA zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis 3. BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5 BauNVO, weil sie an dieser Stelle nicht in das Ortsbild passen und die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören können. Zudem wäre die erforderliche Erschließung dafür nicht gegeben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Dies bedingt auch eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung, nordöstlich vom Plangebiet vorhandenen Bebauungsdichte der Einfamilienhäuser. Somit kann gewährleistet werden, dass sich das Wohngebiet städtebaulich in das Ortsbild einfügt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies orientiert sich an die vorhandene typische Wohnbebauung im Ortsteil Großkayna.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung entspricht der im näheren Umfeld typischen Bebauung aus überwiegend freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Ein Einfügen der entstehenden Bebauung in das heterogene Ortsbild ist gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten Verkehrsflächen in einem Abstand von 3 m. Somit entsprechen diese dem § 6 Abs. 5 BauO LSA. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

6.4 Stellplätze

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet.

6.5 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke an das bestehende Verkehrsnetz sind eine öffentliche und zwei private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die private Verkehrsfläche, welche den nördlichen Teil des Plangebietes an die öffentliche Straßennetz erschließt, erstreckt sich von dem Runstedter Weg im Norden in das Plangebiet südlich hinein. Die Breite dieser festgesetzten Verkehrsfläche beträgt 4 m.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese erstreckt sich von dem Runstedter Weg der westlichen Seite des Geltungsbereichs in das

Plangebiet östlich hinein. Am Ende der Straße ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge festgesetzt (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Freihaltezone von 1 m ist berücksichtigt worden.

An den Wendehammer grenzt eine weitere 4 m breite private Verkehrsfläche an, welche die Grundstücke ohne Zugang an das öffentliche Straßennetz an die öffentliche Straße erschließt.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den nördlich und westlich angrenzenden Runstedter Weg.

Nördlich schließt der Runstedter Weg an die Grüne Straße (L181) an, welche westlich an die Landesstraße L178 anschließt. Von hier erreicht man nach ca. 5 km die Innenstadt der Stadt Braunsbedra oder nach ca. 11 km die Stadt Merseburg.

Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Großkayna, welche sich auf der Mittelstraße Ecke Karl-Marx-Straße ca. 600 m östlich (Luftlinie) des Plangebiets befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 721 (EKZ Mücheln – Hälterstr. Merseburg – EKZ Mücheln).

In der Stadt Braunsbedra, ca. 2,2 km entfernt, befindet sich der Bahnhof Braunsbedra Ost, an welchem Anschluss an den Schienenpersonenverkehr besteht. Die Linie RB78 verkehrt zwischen Querfurt, Mücheln und Merseburg.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG). Die Trinkwasserleitungen liegen in den angrenzenden Straßen. In den geplanten Erschließungsstraßen sollen Trinkwasserleitungen hergestellt werden, von welchen aus die Baugrundstücke über eigene Hausanschlüsse angeschlossen werden sollen.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Braunsbedra. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen.

In Großkayna sind alle Hydranten für die Feuerwehrezufahrt nutzbar (Ergiebigkeit > 25m³/h). Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG).

Die Grundstücke sollen jeweils mit eigenen Hausanschlüssen über eine herzustellende Leitung in den geplanten Erschließungsstraßen an die bestehenden Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

7.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den 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 Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Um Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zu versickern oder zu verdunsten, sofern die Untergrundverhältnisse dafür geeignet sind. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Als verlässliche Planungsgrundlage sollten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997/2 durchgeführt werden. Diese sollten mit Versickerungsuntersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden kombiniert werden. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Für eine Versickerung ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis der Wasserbehörde einzuholen.

Mit Datum vom 22.07.2022 liegt ein geotechnischer Bericht (Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH, Anlage 1 zur Begründung) vor. Im Ergebnis im Plangebiet durchgeführter Bodenuntersuchungen (Kleinrammbohrungen) wurde festgestellt, dass die anstehenden bindigen Böden grenzwertig in Bezug auf die Durchlässigkeit und damit für eine Versickerung entsprechend des ATV-Regelwerkes "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (2005) nur bedingt geeignet sind. Die Auswertung der 3 Sickerversuche (1 im Löß bis 2,7 m Tiefe, 2 im Geschiebemergel bis 4,8 m Tiefe) ergaben gemäß dem DWA-Regelwerk Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,2 \dots 1,3 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$.

Damit ist die Versickerung formell möglich, sollte aber durch viel Puffer (Zisternen, ggf. auch ein Becken) unterstützt werden und auch nicht in der Nähe von baulichen Anlagen erfolgen. Es muss davon ausgegangen werden, dass selbst im günstigeren Falle relativ lange Rigolenstränge o.ä. einzuplanen sind.

Als weitere Empfehlung sind die Untersuchungen zur Dimensionierung und Ausführbarkeit der Versickerung standortbezogen vorzunehmen.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die MITNETZ Strom GmbH über bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die MITNETZ Gas mbH.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Saalekreises und erfolgt durch die Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) ist jeder Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigte nach § 4 Abs. 15 eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstückes, auf dem überlassungspflichtige Abfälle im Sinne des § 5 anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Von der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist für die im Umfeld bereits bestehende Bebauung von keiner Verschlechterung der Immissionssituation durch nutzungsbedingte Geräuschemissionen oder zunehmenden Anwohnerverkehr auszugehen.

Südwestlich des Plangebietes, ca. 500 m entfernt befindet sich die Zentralkläranlage Braunsbedra (ZKA) aus dem Jahr 2002. Im Jahr 2019 wurde die Kläranlage modernisiert und dem Stand der Technik angepasst.

Einwirkungen sowohl durch Geräusche, als auch durch Gerüche aufgrund der Entfernung und der Modernisierungsarbeiten sind auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Vorhabengebiet liegt ca. 20 m von der Landesstraße L 181 (Grüne Straße) entfernt. Nach einer überschlägigen Prüfung ist es anzunehmen, dass der verkehrsbedingte Lärm nur auf den nördlichen Bereich des Plangebietes gering wirkt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, nachts 40 dB(A)) ist nicht zu erwarten.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	9.267	91,5
gesamte überbaubare Grundstücksfläche	2.780	27,4
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.487	64,1
Verkehrsfläche	861	8,5

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
öffentliche Verkehrsfläche	686	6,8
private Verkehrsfläche	175	1,7
Summe	10.128	100

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

11 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2022):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- BauNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BauO LSA (2020):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660).
- BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BBodSchV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- BNatSchG (2022):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
- BodSchAG LSA (2019):** Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- DSchG ST (2005):** Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- LEntwG LSA (2017):** Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).
- NatSchG LSA (2019):** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).
- PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ROG (2022):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Planungen

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (2010): Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010): beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Halle (Saale).

REGIONALES TEILGEBIETSENTWICKLUNGSPROGRAMM FÜR DEN PLANUNGSRAUM GEISELTAL IM REGIERUNGSBEZIRK HALLE (2000): beschlossen durch die Landesregierung am 25.04.2000.

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LVerGeo LSA (2022): Geo-Informationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA). Im Internet unter: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, letzter Abruf am 05.07.2022.

Regionales Informationssystem (2022): Regionales Informationssystem der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle. Im Internet unter: https://gfi-geoportal.de/UMN_RPGH/php/geoclient.php?name=RPGH, letzter Aufruf am 05.07.2022

Anlage 1

Baugrundachten

(Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH, 22.07.2022)