

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Braunsbedra  
Markt 1  
06242 Braunsbedra**



Projekt:

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

**Begründung zum Entwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Juni 2025

Auftragnehmer:



Am Bahnhof 8  
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiter:

M. Reinbold, B. Sc.  
A. Knauer, M. Sc.

Projekt-Nr.

21-136

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                           | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>      | <b>4</b>     |
| <b>2 Verfahren .....</b>                                            | <b>5</b>     |
| 2.1 Plangrundlage .....                                             | 5            |
| 2.2 Planungsverfahren .....                                         | 5            |
| 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren..... | 6            |
| <b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>                                      | <b>7</b>     |
| <b>4 Bestandsaufnahme .....</b>                                     | <b>8</b>     |
| 4.1 Beschreibung des Plangebietes .....                             | 8            |
| 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....  | 8            |
| 4.3 Waldumwandlung .....                                            | 8            |
| 4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....                   | 9            |
| 4.5 Altlasten und Kampfmittel .....                                 | 10           |
| <b>5 Übergeordnete Planungen .....</b>                              | <b>11</b>    |
| 5.1 Landesplanung .....                                             | 11           |
| 5.2 Regionalplanung.....                                            | 13           |
| 5.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm .....                | 16           |
| 5.4 Flächennutzungsplan.....                                        | 16           |
| <b>6 Geplante bauliche Nutzung .....</b>                            | <b>17</b>    |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                                 | 17           |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                  | 18           |
| 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....                    | 18           |
| 6.4 Verkehrsflächen.....                                            | 19           |
| 6.5 Stellplätze.....                                                | 19           |
| 6.6 Freiflächengestaltung .....                                     | 19           |
| <b>7 Erschließung .....</b>                                         | <b>19</b>    |
| 7.1 Verkehrserschließung .....                                      | 19           |
| 7.2 Trinkwasserversorgung .....                                     | 20           |
| 7.3 Löschwasserversorgung.....                                      | 20           |
| 7.4 Abwasserentsorgung.....                                         | 20           |
| 7.5 Niederschlagswasser.....                                        | 21           |
| 7.6 Stromversorgung .....                                           | 22           |
| 7.7 Gasversorgung.....                                              | 22           |
| 7.8 Telekommunikation .....                                         | 22           |
| 7.9 Abfallentsorgung.....                                           | 23           |
| <b>8 Immissionsschutz.....</b>                                      | <b>23</b>    |
| <b>9 Flächenbilanz .....</b>                                        | <b>24</b>    |
| <b>10 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>                   | <b>24</b>    |
| <b>11 Hinweise .....</b>                                            | <b>25</b>    |
| <b>Quellenverzeichnis.....</b>                                      | <b>27</b>    |

## Tabellenverzeichnis

|         |                                                                  |    |
|---------|------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... | 5  |
| Tab. 2: | Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....           | 24 |

## Abbildungsverzeichnis

|         |                                                                                            |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebiets im Ortsteil .....                                                     | 7  |
| Abb. 2: | Lage der geplanten Maßnahme zur Erstaufforstung .....                                      | 9  |
| Abb. 3: | Lage des Denkmalsbereichs .....                                                            | 10 |
| Abb. 4: | Auszug aus der Festlegungskarte des LEP Sachsen-Anhalt 2010.....                           | 11 |
| Abb. 5: | Auszug aus der Festlegungskarte des REP Halle 2010.....                                    | 14 |
| Abb. 6: | Auszug aus der Festlegungskarte der Planänderung des REP Halle 2023....                    | 16 |
| Abb. 7: | Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Braunsbedra .....                                   | 17 |
| Abb. 8: | Musterberechnung der auf den geplanten Grundstücken<br>zurückzuhaltenden Regenmengen ..... | 22 |

## **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 an das Plangebiet, im Süden grenzen ein Gehweg mit dahinterliegendem Sportplatz und einer Grünfläche, im Südosten 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 fünfzehn Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern. Die Erschließung der geplanten Grundstücke soll über eine herzustellende Erschließungsstraße erfolgen, welche im Norden und im Westen an den Runstedter Weg 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 zu schaffen.

In der Stadt Braunsbedra und in der Ortslage Großkayna ist weiterhin eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser festzustellen. Der Bedarf begründet sich zu einem wesentlichen Teil mit der wirtschaftlichen Entwicklung im Ballungsraum Leipzig-Halle, einer damit verbundenen guten infrastrukturellen Anbindung sowie den zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Zudem sind vor allem junge Familien durch steigende Grundstückspreise in den Städten vermehrt auf der Suche nach Grundstücken in der Peripherie. In den vergangenen Jahren hat sich die negative Einwohnerentwicklung in Braunsbedra abgeschwächt, gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose mit dem Zielhorizont 2035 ist auch weiterhin mit einem Einwohnerrückgang im Stadtgebiet zu rechnen.

Zur Stärkung der Ortsteile im Stadtgebiet strebt die Stadt die bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Bauflächen an, um vor allem Familien und Heimatrückkehrer für das Stadtgebiet zu gewinnen. Damit soll eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen erreicht werden, die für eine angemessene Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie eine Stärkung der Ortsteile und der örtlichen Gemeinschaften benötigt wird. Dabei ist bei der gegenständlichen Planung zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil der Bauflächen im Flächennutzungsplan bereits als Wohn- bzw. Mischgebiet festgelegt ist. Mit der Integration einer angrenzenden Fläche in die für Großkayna angestrebten Entwicklungsabsichten erfolgt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage. Die geplante Größe des Baugebiets wird für die Ortslage Großkayna als angemessen angesehen.

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 eines 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 15 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 / LVermGeo LSA, 2022) und die Daten der Bestandsvermessung des des Vermessungsbüros Brumme.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

### 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                                                                                                                              | Gesetzliche Grundlage                | Zeitraum/Datum                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                                                                                      | § 2 Abs. 1 BauGB                     | 23.02.2022<br>Amtsblatt<br>31.03.2022 |
| 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden                                                                                                                                                                                      | § 3 Abs. 1 BauGB<br>§ 2 Abs. 2 BauGB | 26.01.2023 bis<br>28.02.2023          |
| 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                     | 12.01.2023 bis<br>28.02.2023          |
| 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                     |                                       |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                                                                                                                                                   | Gesetzliche Grundlage                           | Zeitraum/Datum |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 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.<br>§ 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<br>i. V. m.<br>§ 1 Abs. 7 BauGB |                |
| 8. Satzungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                             | § 10 Abs. 1 BauGB                               |                |
| 9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung                                                                                                                                           | § 3 Abs. 2 Satz 4<br>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.

### Frühzeitige Beteiligung

**Immissionsschutz:** Auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde das Kapitel Immissionsschutz in Bezug auf die Prüfung der Betroffenheit des Plangebiets durch Verkehrslärm überarbeitet und mit konkreten Annahmen untersetzt. Die Betrachtung des angrenzenden Sportplatzes wurde ergänzt.

**Ausgleichsmaßnahme:** Die Maßnahme wurde weiter konkretisiert. Zur Umwandlung des Waldes auf Flurstück 36/31 des Plangebiets wird auf einer geeigneten Intensivgrünlandfläche (Stadt Sangerhausen, Landkreis Mansfeld Südharz, Gemarkung Wippra, Flur 25, Flurstück 1) eine Erstaufforstung als forstrechtliche Kompensationsmaßnahme durchgeführt. Die Erstaufforstungsfläche wurde laut Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt bereits von der Unteren Forstbehörde des Saalekreises bestätigt und als geeignet erklärt. Zusätzlich erfolgt über diese Maßnahme auch die vollständige Kompensation der mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts.

**Löschwasser:** Da die erforderliche Löschwasserversorgung durch das Hydrantennetz nicht gegeben ist, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Im Zuge der Erschließung soll daher eine zusätzliche Entnahmestelle für Löschwasser errichtet werden.

Niederschlagswasser: Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nur schwer möglich ist, wurden Berechnungen für die geplanten Baugrundstücke durchgeführt. Im Ergebnis werden geeignete Maßnahmen und Möglichkeiten vorgeschlagen, die eine regelkonforme Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Zusätzlich werden Hinweise zum Denkmalschutz, Bergbau, Geologie, Grundwasser, Erdwärme/Brunnen, Niederschlagswasser und zu Versorgungsleitungen aufgenommen.

### 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. 1,01 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)

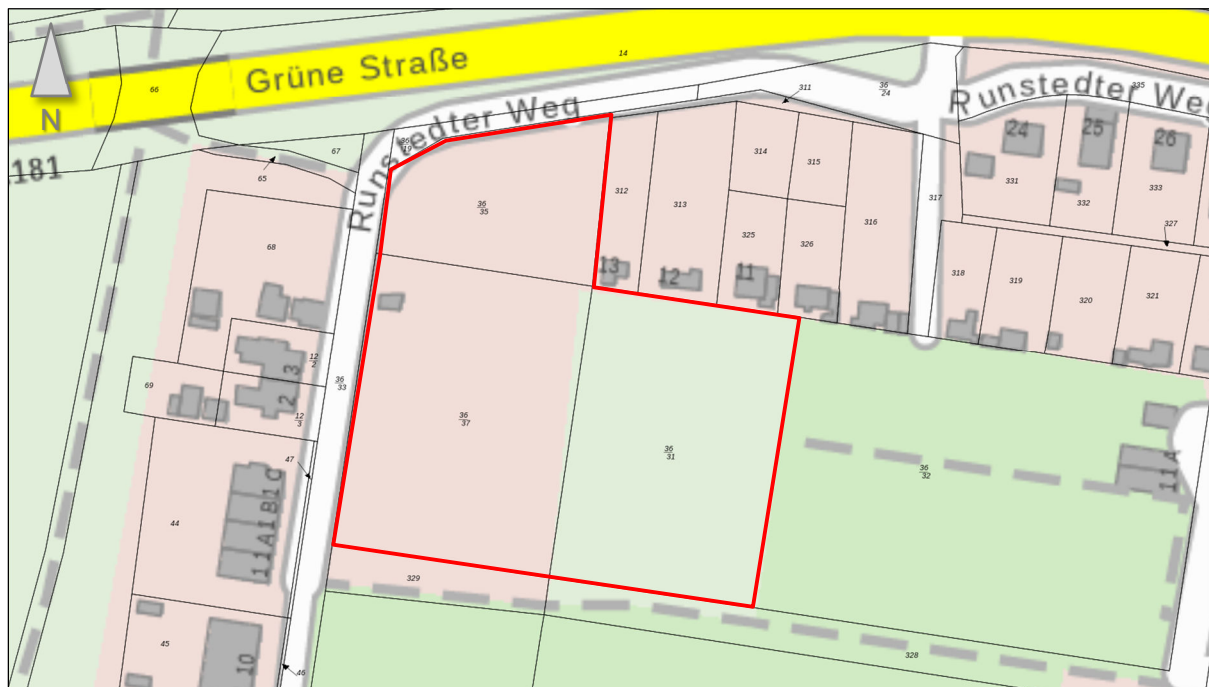


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil  
(© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022), nicht maßstäblich

 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 und somit eine „typische Wohnbebauung“ darstellt.

### **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 m<sup>2</sup>) für das allgemeine Wohngebiet ist eine Waldumwandlung erforderlich. Aufgrund dessen muss bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Der dafür benötigte Waldumwandlungsantrag wird parallel mit dem Entwurf des Bebauungsplans eingereicht. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung (§ 11 BauGB – städtebaulicher Vertrag) gesichert und ebenfalls parallel mit eingereicht. Als Kompensationsverhältnis wird von der unteren Forstbehörde des Saalekreises 1:2 gefordert. Daher müssen insgesamt ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wald kompensiert werden.

Zur Umwandlung des Waldes auf Flurstück 36/31 des Plangebiets wird auf einer geeigneten Intensivgrünlandfläche (Stadt Sangerhausen, Landkreis Mansfeld-Südharz, Gemarkung Wippra, Flur 25, Flurstück 1) eine Erstaufforstung als Kompensationsmaßnahme durchgeführt. Die Erstaufforstungsfläche wurde laut Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt bereits von der Unteren Forstbehörde des Saalekreises bestätigt und als geeignet erklärt.





Abb. 2: Lage der geplanten Maßnahme zur Erstaufforstung  
(© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023), nicht maßstäblich

 Erstaufforstungsfläche

#### 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.

Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten.

Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts,

der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinnes gern. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

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

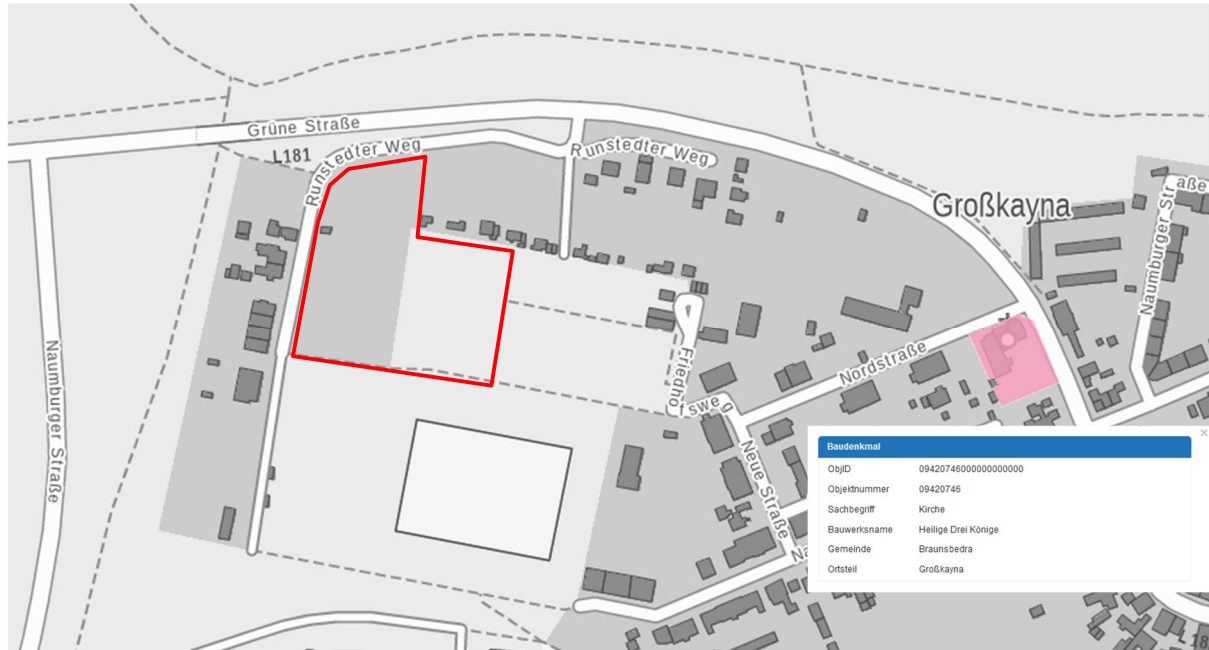


Abb. 3: Lage des Denkmalbereichs  
(© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022)

-  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.



Das Stadtgebiet Braunsbedra ist in Bezug auf die Raumstruktur dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum des Oberzentrums Halle zugordnet und gehört somit auch zum Ordnungsraum. Braunsbedra befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung in Richtung Nürnberg/München und südeuropäische Metropolen. Für die vorliegende Planung von Wohnflächen sind neben den Zielen und Grundsätzen zur Raumstruktur hauptsächlich die Ziele und Grundsätze für den Ordnungsraum und zur Entwicklung der Siedlungsstruktur von besonderer Relevanz.

Die mit der Planung angestrebte Entwicklung eines Wohngebiets auf einer Fläche von etwa einem Hektar ist im Sinne der Raumordnung nicht als raumbedeutsam einzustufen, so dass ein möglicher Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus formal nicht besteht. Zudem vollzieht sie sich innerhalb der bebauten Bereiche bzw. in Randlage der Ortslage Großkayna, negative Auswirkungen auf die umliegenden, zur Erholung vorgesehenen Freiraumbereiche und die touristische Entwicklung sind nicht zu erwarten.

Gemäß Z 1 ist Sachsen-Anhalt zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten. Mit Z 2 wird ausgeführt, dass die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen (Z 6). Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz im Ordnungsraum sollen abgebaut bzw. neu verhindert werden. Eine flächensparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden (G 4). Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden (Z 7).

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Schaffung neuer Wohnbauflächen lenkt die angestrebte Weiterentwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile auf eine bereits erschlossene Fläche in attraktiver Lage, mit der Entwicklung benötigter Baugrundstücke für junge Menschen und Familien erfolgt eine sinnvolle Ergänzung innerhalb bestehender baulicher Strukturen in der Ortslage Großkayna, auch mit dem Ziel der Sicherung der Daseinsvorsorge und der kommunalen Betreuungseinrichtungen sowie der Stärkung des örtlichen Lebens. Eine ungesteuerte Entwicklung in den Freiraum findet nicht statt. Im Ergebnis der Betrachtung steht die Planung mit den allgemeinen Zielen und Grundsätzen und denen für den Ordnungsraum im Einklang.

Gemäß 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. Gemäß 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). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Die vorliegende Planung trägt diesen Zielen Rechnung. Durch das Vorhaben wird die Ortschaft Großkayna gestärkt und weiterentwickelt. Mit der Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen Fläche innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen und deren bedarfsgerechter Umnutzung erfolgt eine Ergänzung und Abrundung der Ortslage, ohne in den Freiraum zu planen. Die angestrebte Entwicklung wird in Bezug auf die Größe der Ortslage als angemessen und von der Eigenentwicklung gedeckt eingeschätzt.

Im Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Beteiligung fand in der Zeit von Januar bis April 2024 statt. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze sind bis zum Inkrafttreten des neuen LEP als in sonstige Belange der Raumordnung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt mit Stand vom 22.12.2023 sind keine wesentlichen Änderungen der auf das Planvorhaben bezogenen Ziele und Grundsätze erkennbar, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

## **5.2 Regionalplanung**

Die Stadt Braunsbedra mit ihren Ortsteilen gehört zur Planungsregion Halle. Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Halle wurde durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010 beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis trat am 21.12.2010 der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Halle in Kraft.

Gemäß den Vorgaben im Landesentwicklungsplan konkretisieren die regionalen Entwicklungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die jeweiligen Planungsregionen unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten durch zeichnerisch festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie textlich formulierte Ziele und Grundsätze.

In der Karte des Regionalen Entwicklungsplans (REP 2010) ist der Bereich des Plangebiets unter Berücksichtigung des Planmaßstabs 1:100.000 und der räumlichen Unschärfe keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet direkt zugeordnet, randlich befindet sich im Norden im Bereich des Runstedter Sees ein Vorbehaltsgebiet zur Entwicklung eines ökologischen Verbundsystems, südlich im Bereich des Großkaynaer Sees ein Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. der Ortsteil Großkayna ist in Bezug auf die Raumstruktur dem den Verdichtungsraum Halle/Merseburg umgebenden Raum zugeordnet und gehört somit auch zum Ordnungsraum. Er befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung in Richtung München/Nürnberg und südeuropäische Metropolen. Da viele der Ziele auf regionaler Ebene aus dem LEP übernommen sind oder im Wesentlichen auf die gleichen Schwerpunkte abzielen, erfolgt an dieser Stelle mit Verweis auf die Ausführungen zum Landesentwicklungsplan keine erneute Betrachtung.

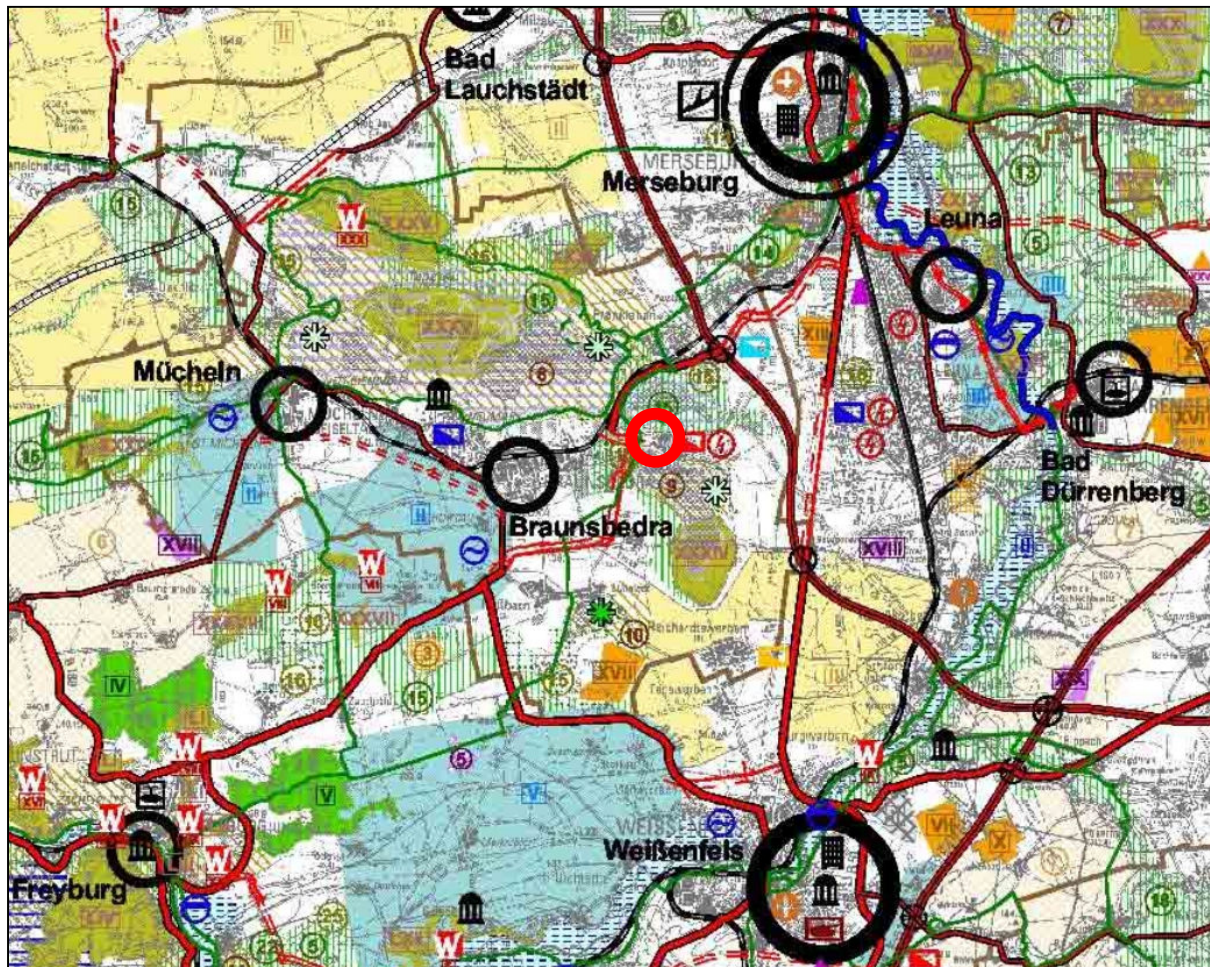


Abb. 5: Auszug aus der Festlegungskarte des REP Halle 2010

 Plangebiet

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

Gemäß Z 5.1.2.7 ist im Ordnungsraum ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Gemäß Grundsatz 4.26 ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, die geplante Entwicklung vollzieht sich innerhalb der Ortslage Großkayna an einem bereits durch die benachbarten baulichen Nutzungen vorgeprägten Standort. Durch die Lenkung der Entwicklung auf einen bereits voll erschlossenen Standort wird zudem einer Inanspruchnahme des Freiraums für Siedlungszwecke vorgebeugt. Braunsbedra möchte der zunehmenden Überalterung entgegenwirken und sich als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage und mit Anbindung an nahe gelegene Oberzentren etablieren. Dabei spielt auch das Thema der Überalterung im

Bestand eine große Rolle (IGEK für die Stadt Braunsbedra, 2022). Um die Bevölkerungsentwicklung zu fördern und dem demografischen Wandel entgegenzuwirken (kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang im OT Großkayna 2018 – 2020), ist auch die Ausweisung neuer Baugebiete und somit die Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum maßgebend. Durch das Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser sollen vor allem junge Familien an den Standort gebunden werden (vgl. Kapitel 1). Der bestehende FNP von 2006 spricht Braunsbedra einen Planungsbedarf an Baufläche von ca. 20 ha zu. In den letzten 20 Jahren wurden durchschnittlich 18 WE pro Jahr fertiggestellt. Mit den geplanten 15 Einfamilienhäusern entspricht das Vorhaben der durchschnittlichen jährlichen Fertigstellung von Wohneinheiten. Dabei liegt der Anteil der Einfamilienhäuser weit über den anderen Bauformen. Auf eine umfassende Wohnraumbedarfsanalyse für das Gemeindegebiet wird, auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit vorliegend verzichtet.

Die Grundsätze zum Natur-, Landschafts- und Bodenschutz zielen auf eine naturverträgliche Ressourcennutzung, die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sollen möglichst geringgehalten werden. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Versiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden während nicht benötigte, versiegelte Flächen rekultiviert werden sollen.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschreiben und bewertet, im Ergebnis der Umweltprüfung können alle Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden. Neuversiegelungen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsvoraussetzungen auf ein notwendiges Maß reduziert, beispielsweise durch die geplante Ausführung der Verkehrs- und Nebenflächen in teilgefestigter Bauweise.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss III/07-2012 am 27.03.2012 die Fortschreibung des REP Halle 2010 beschlossen. Gegenstand der Fortschreibung war die Änderung bzw. Ergänzung einzelner Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans in Anpassung an den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010. Die Festlegungen der Planänderung ergeben sich aus den beiden Regionalplänen (1) Sachlichen Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel 2019 und (2) Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2023.

Mit der Planänderung befindet sich das Plangebiet weiterhin außerhalb von festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Gemäß G 1 sollen bei der weiteren Siedlungsentwicklung die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben. Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend umgesetzt wird (G 2).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt keine Neuausweisung von Baugebieten im Freiraum, es wird ein bereits baulich vorgeprägter Standort innerhalb der Ortslage Großkayna entwickelt. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits überwiegend für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen.

Im Ergebnis der Betrachtung erfolgt die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung.



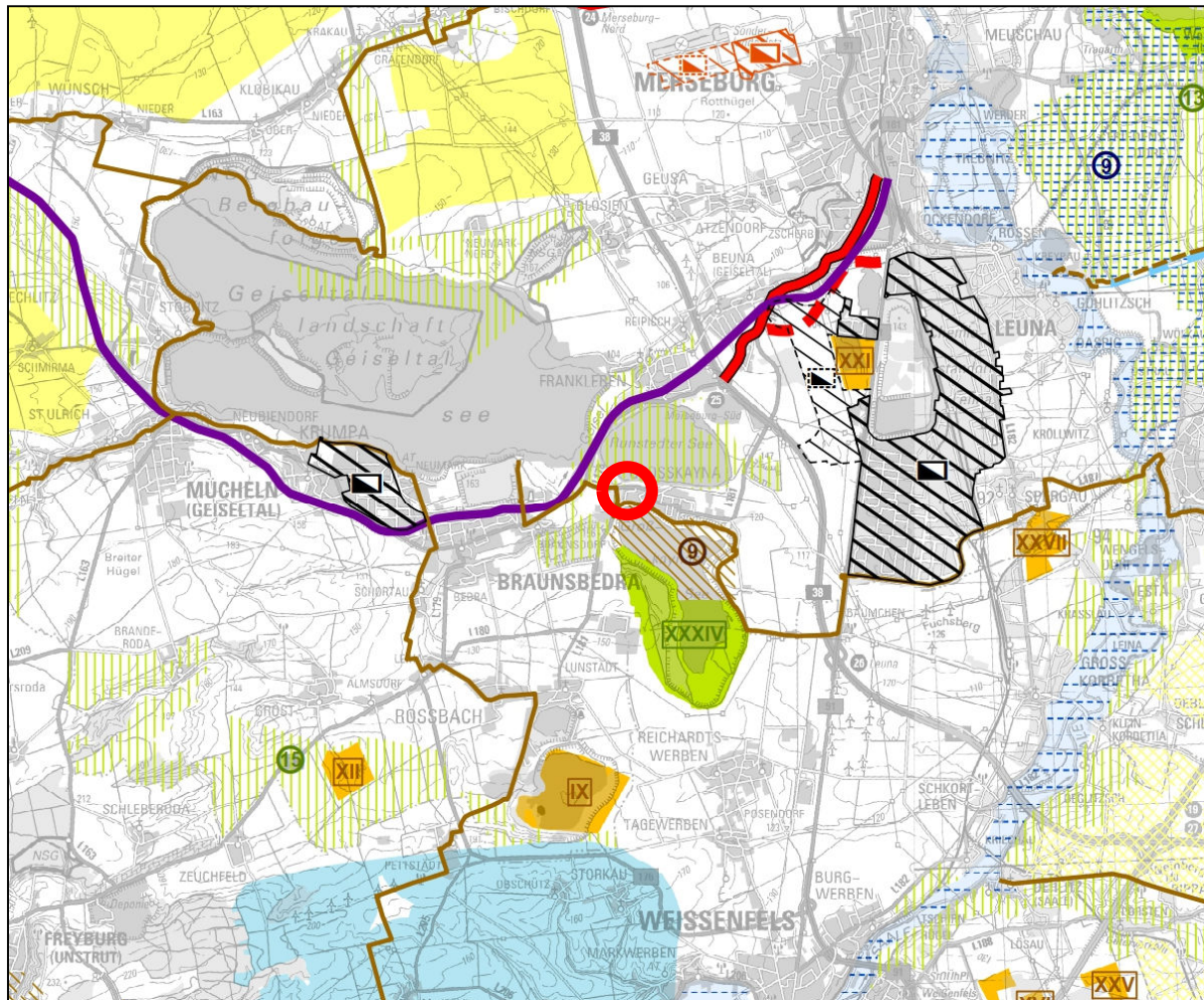


Abb. 6: Auszug aus der Festlegungskarte der Planänderung des REP Halle 2023



Plangebiet

### 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.

Rechtlich gesehen ist der vorliegende Flächennutzungsplan ein Teilflächennutzungsplan, weil für den Ortsteil Krumpa nach der Eingemeindung im Jahr 2007 in die Stadt Braunsbedra die Darstellungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung fehlen. Um eine Verwirrung zu



vermeiden, wird der genehmigte Name – Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra – in weiteren Unterlagen verwendet.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht vollständig aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha, da ein Teil des Änderungsbereiches als Mischgebiet dargestellt ist, was bereits eine Wohnnutzung gestattet. Da die Entwicklung eines Mischgebiets an dieser Stelle nicht wahrscheinlich ist und um störende Nutzungen im Gebiet auszuschließen, soll die Darstellung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die verbleibende, ca. 0,4 ha große Fläche des Änderungsbereiches, ist als Fläche für Wald dargestellt. Um eine Ortsabrundung und somit eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung der Darstellung dieser Fläche erforderlich.

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. 7: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Braunsbedra

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 überwiegend 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 durch die weiteren zulässigen Nutzungen und über die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis 3. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist gewahrt.

## **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 der vorhandenen, typischen Wohnbebauung in der Umgebung und 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 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke und zum Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz sind eine öffentliche und eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Zufahrt festgesetzt (gemäß Entwurfsplanung des Magdeburger Ingenieurbüros für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR vom 26.02.2025).

Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung der geplanten beiden östlichen Grundstücke und erstreckt sich vom östlichen Teil des Plangebietes bis zur öffentlichen Verkehrsfläche, die das Plangebiet durchquert. Die Breite dieser festgesetzten Verkehrsfläche beträgt 4 Meter.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine 5,6 Meter breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese erstreckt sich vom Runstedter Weg an der westlichen Seite des Geltungsbereichs Richtung Runstedter Weg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

## **6.5 Stellplätze**

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 48 Abs. 1 BauO LSA und § 85 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauO LSA 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.

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und trägt der örtlichen Situation und der Beschaffenheit der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen Rechnung. Durch die Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken soll ein Zuparken der umliegenden Straßen und damit regelmäßig einhergehende Behinderungen des fließenden Verkehrs und der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge verhindert werden. Bei Einfamilienhausgrundstücken im ländlichen Raum ist dabei regelmäßig von zwei Fahrzeugen pro Grundstück auszugehen.

## **6.6 Freiflächengestaltung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Die Festsetzung trägt den Anforderungen aus dem § 8 Abs. 2 BauO LSA Rechnung, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **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 in Richtung Westen die Innenstadt der Stadt Braunsbedra oder nach ca. 11 km in nordöstliche Richtung 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 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 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die erforderliche Löschwassermenge kann nicht über das Hydrantennetz des ZWAG sichergestellt werden, nach Angabe der Feuerwehr können aus dem bestehenden Netz nur 35 m<sup>3</sup>/h, d. h. insgesamt 70 m<sup>3</sup> über 2 Stunden gewährleistet werden. Um die demzufolge verbleibende Differenz von 26 m<sup>3</sup> sicherstellen zu können, wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 errichtet. Der geplante Standort ist nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

## **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 der im Plangebiet durchgeführten 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 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. Eine Prüfung der Übernahme des Niederschlagswassers in die geplante Leitung zu einem Staugewässer wird empfohlen.

Als weitere Empfehlung sind die Untersuchungen zur Dimensionierung und Ausführbarkeit der Versickerung standortbezogen vorzunehmen. Bei einer Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu beachten, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Es sind auf Basis der aktuell vorliegenden Erkenntnisse und der geplanten Grundstücksaufteilung beispielgebend folgende Lösungen zur Sammlung und Nachnutzung von Niederschlagswasser zu verwenden:

- die Errichtung einer Zisterne mit einem den Erfordernissen entsprechendem Fassungsvermögen von 2 bis 4 m<sup>3</sup> gemäß Musterberechnung (Abb. 8) mit und ohne Kombination einer Drainage zur allmählichen Niederschlagsversickerung und -verdunstung,
- Verdunstung und Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser durch Nutzung zur Gartenbewässerung,
- Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen-Systemen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben,
- Errichtung einer Rigolenversickerung mit einem den Erfordernissen entsprechenden Fassungsvermögen von 12 bis 24 m<sup>3</sup> gemäß Musterberechnung (Abb. 8),



- Anlegen von Gartenteichen mit Gewässerrandbepflanzung zur Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Herstellen von Parkplätzen, Wegen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien (Ökopflaster o.ä.).

Die Zisternen sollen einen Notüberlauf in die unterirdischen Rigolen (Kiesfüllung, verrohrt) erhalten. Die tatsächliche Lage und Bauweise der Zisternen und Rigolen ist durch die jeweiligen Bauherren der Grundstücke festzulegen.

Grundsätzlich kann geschlussfolgert werden, dass die erforderlichen Niederschlagsmengen schadlos auf den Grundstücken entsorgt werden können.

| Parzelle Nr. | zurückzuhaltende<br>Regenmenge m³ gem.<br>Überflutungsnachweis | Speivolumen<br>Rigole<br>m³ | Gewählte<br>Größe<br>Zisterne<br>m³ | Summe<br>verfügbares<br>Volumen<br>m³ |
|--------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1            | 10,29                                                          | 16,80                       | 3,0                                 | 19,80                                 |
| 2            | 7,89                                                           | 12,60                       | 2,0                                 | 14,60                                 |
| 3            | 12,01                                                          | 18,90                       | 3,0                                 | 21,90                                 |
| 4            | 12,01                                                          | 18,90                       | 3,0                                 | 21,90                                 |
| 5            | 10,81                                                          | 16,80                       | 3,0                                 | 19,80                                 |
| 6            | 10,64                                                          | 16,80                       | 3,0                                 | 19,80                                 |
| 7            | 11,15                                                          | 16,80                       | 3,0                                 | 19,80                                 |
| 8            | 12,16                                                          | 18,90                       | 3,0                                 | 21,90                                 |
| 9            | 14,66                                                          | 23,10                       | 4,0                                 | 27,10                                 |
| 10           | 11,40                                                          | 16,80                       | 3,0                                 | 19,80                                 |
| 11           | 9,61                                                           | 14,70                       | 3,0                                 | 16,70                                 |
| 12           | 8,75                                                           | 14,70                       | 2,0                                 | 16,70                                 |
| 13           | 8,75                                                           | 14,70                       | 2,0                                 | 16,70                                 |
| 14           | 8,75                                                           | 14,70                       | 2,0                                 | 16,70                                 |
| 15           | 8,75                                                           | 14,70                       | 2,0                                 | 16,70                                 |

Abb. 8: Musterberechnung der auf den geplanten Grundstücken zurückzuhaltenden Regenmengen

Die Erschließungsstraße soll nach aktuellem Stand der Planung mit einer offenporigen Pflasterung hergestellt werden, um eine größtmögliche Versickerung am Anfallort zu gewährleisten. Die Bewirtschaftung des verbleibenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen soll über eine ausreichend dimensionierte Rigole auf dem Flurstück 70, außerhalb des Plangebiets erfolgen.

## 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).

Mit den im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen gemäß den Anforderungen der RAST 06 ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die geplanten Grundstücke im Geltungsbereich sichergestellt, für die beiden über die private Verkehrsfläche angebotenen östlichen Grundstücke sind die Abfallsammelbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen, eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche ist Bestandteil der festgesetzten Fläche.

## **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. Gemäß Abstandserlass LSA (MBL LSA Nr. 45/2015 vom 7. 12.2015) entspricht die Entfernung von ca. 500 m dem empfohlenen Abstand von 300 m zwischen Abwasserbehandlungsanlage und schutzbedürftiger Nutzung. 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.

Nördlich des Vorhabengebiets, in einer Entfernung von ca. 20 m verläuft die Landesstraße L 181 (Grüne Straße) in Dammlage. Nach einer überschlägigen Prüfung ist anzunehmen, dass der verkehrsbedingte Lärm nur in geringem Umfang auf den nördlichen Bereich des Plangebietes wirkt, da es sich um eine Ortsdurchfahrt handelt und nicht um eine vielfrequentierte Anbindungsstraße. Das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Landesstraßen (L 178 und L180) ist deutlich größer, weil diese als wichtige Verbindungsstraßen fungieren (ASID ST - Amtlicher Straßeninformationsdienst Sachsen-Anhalt).

Es wurde im Rahmen einer überschlägigen Prüfung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1.000 KFZ innerhalb einer geschlossenen Ortslage angesetzt. Im Ergebnis der Prüfung ist mit einer minimalen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, nachts 40 dB(A)) zu rechnen. Die Überschreitungen betragen tags ca. 1-3 dB und nachts ca. 6db. Diese Überschreitungen liegen im zumutbaren Bereich und können hingenommen werden. Für Verkehrslärm kommen zum Schutz passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, dabei wird der notwendige Schallschutz für Wohnnutzungen bei neuen Fassaden schon aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes - GEG erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade sind somit in der Regel bei dieser Ausgangslage und dem Grad

der Überschreitung der Orientierungswerte nicht erforderlich. Um einen für die Nachtzeit angemessenen Schallschutz zu gewährleisten, sollten in den nördlichen Bereichen des Plangebiets Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Südöstlich des Plangebiets grenzt ein Sportplatz an. Es ist von keinen Geräuschemissionen auszugehen, da die Sportanlage für Sportzwecke nicht mehr genutzt wird.

Da in mittelbarer Nähe der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen stattfinden, sind saisonale Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub oder Geruchsbelästigungen infolge dieser landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Diese sind im ländlichen Raum üblich und somit ein Teil der ländlichen Gebiete.

## 9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

| Nutzung                                                            | Fläche (m²)    | Anteil am Gesamtgebiet (%) |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet</b>                                      | <b>0,92 ha</b> | <b>91,1</b>                |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)                            | 0,28 ha        | 27,7                       |
| zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen | 0,14 ha        | 13,9                       |
| gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche                        | 0,50 ha        | 49,5                       |
| <b>Verkehrsfläche</b>                                              | <b>0,09 ha</b> | <b>8,9</b>                 |
| öffentliche Verkehrsfläche                                         | 0,08 ha        | 7,9                        |
| private Verkehrsfläche                                             | 0,01 ha        | 1,0                        |
| <b>Summe</b>                                                       | <b>1,01 ha</b> | <b>100</b>                 |

## 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 Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Da sich auf der Fläche ein Wald i.S.d. § 2 LWaldG LSA befindet, ist dieser als solcher nach Forstrecht zu kompensieren (Erstaufforstung). In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird die mit der Estaufforstung einhergehende naturschutzfachliche Aufwertung der Kompensationsfläche mitberücksichtigt (ökologische Kompensation), die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter werden also mit der Herstellung der Estaufforstung ebenfalls kompensiert. Für weitere Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

M1 - Estaufforstung: Zur Umwandlung des Waldes auf Flurstück 36/31 des Plangebiets und zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts wird auf einer geeigneten Intensivgrünlandfläche (Stadt Sangerhausen, Landkreis Mansfeld-Südharz, Gemarkung Wippra, Flur 25, Flurstück 1) eine Estaufforstung als Kompensationsmaßnahme durchgeführt. Der Wald wird auf der Umwandlungsfläche in einem Verhältnis von 1:2 ersetzt. Für die umzuwandelnden 3.993 m<sup>2</sup> Wald werden mindestens 7.986 m<sup>2</sup> Wald aufgeforstet.

## 11 Hinweise

### Bergbau:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Mueheln/Großkayna/ Kayna-Süd und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg im angefragten Bereich ist bereits abgeschlossen, das Plangebiet liegt somit außerhalb der aktuellen Grundwasserbeeinflussung. Die Grundwasserstände bewegen sich im natürlichen klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Saisonale und witterungsbedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Jedoch wurde im Umfeld saures und sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig in nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter großräumig erteilten Bergbauberechtigung:

|                                     |                                                                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Berechtigung                | Bewilligung                                                                                      |
| Feldesname                          | Bad Dürrenberg                                                                                   |
| Nr. der Berechtigung                | II-A-d-40/92-4738                                                                                |
| Bodenschatz                         | Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole) |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | Stadt Bad Dürrenberg, Fichestraße 6, 06231 Bad Dürrenberg                                        |

Bei der Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

### Geologie:

#### *Ingenieurgeologie*

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt. Im Bereich des Vorhabens liegt oberflächennah Löss mit einer Mächtigkeit von mehreren Metern vor. Löss nimmt, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu

Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen – bzw. Traufenwässer im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversinkungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Allgemein wird empfohlen, insbesondere bei der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

#### Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Verhältnisse zur Versickerung des Regenwassers sind aufgrund der anstehenden gering durchlässigen Schichten (Geschiebemergel) nicht günstig (siehe Baugrunduntersuchung). Es ist dringend anzuraten, jeweils standortkonkrete Untersuchungen (unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138) in den für die Versickerung vorgesehenen Bereichen durchführen zu lassen und die Maßnahmen für die Entsorgung des Niederschlagswassers dem entsprechenden Standort anzupassen, um mögliche, durch die Versickerung bedingte, Vernässungen bzw. Staunässe zu vermeiden.

#### Grundwasser:

Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser während der Bauarbeiten ist der Unteren Wasserbehörde des Saalekreises unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind bis zur weiteren Entscheidung durch die Behörde einstweilen einzustellen. Die Anzeigepflicht für eine unbeabsichtigte Erschließung von Grundwasser ergibt sich aus § 49 Abs. 2 WHG. Wird planmäßig oder unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, hat die Untere Wasserbehörde entsprechend § 49 Abs. 3 WHG die Einstellung oder die Beseitigung der Erschließung anzuordnen, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu besorgen oder eingetreten ist und der Schaden nicht anderweitig vermieden oder ausgeglichen werden kann. Die zuständige Behörde hat die insoweit erforderlichen Maßnahmen anzuordnen.

#### Erdwärme/Brunnen:

An Anlagen zur Erdwärmenutzung sind gemäß WHG und AwSV spezifische Anforderungen zu stellen. Die Bohrung/Erdaufschlüsse für Brunnen oder Wärmepumpenanlagen sind vier Wochen vor Beginn mit dem entsprechenden Formblatt (erhältlich unter [www.saalekreis.de](http://www.saalekreis.de)) oder mit Hilfe des Geothermieportals ([www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/geothermie](http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/geothermie)) anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Bohrungen/Erdaufschlüssen ergibt sich aus dem § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

#### Versorgungsleitung:

Notwendige Verlegungen von Versorgungsleitungen im Straßengrundstück im Zusammenhang mit dem zukünftigen Bauvorhaben sind nach §23 Abs. 1 StrG LSA über einen Gestattungsvertrag zu regeln. Die entsprechenden Unterlagen wären durch die Versorgungsunternehmen beim RB Süd des LSBB Sachsen-Anhalt Fachbereich S23 einzureichen.



## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BauO LSA (2024):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

**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 (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 (2024):** Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23).

**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 (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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.

**Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle:** beschlossen durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) am 25.06.2019 und durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 12.12.2019 genehmigt. Am 28.03.2020 mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt des Landkreis Mansfeld-Südharz in Kraft getreten.

## Literatur

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

## Internetseiten

**LVermGeo LSA (2022):** Geo-Informationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA). Im Internet unter: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](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](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)