

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Braunsbedra
Markt 1**

06242 Braunsbedra



Projekt:

**6. Änderung des Flächennutzungsplans der
Stadt Braunsbedra**

**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



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens	4
1.3 Plangrundlage.....	5
1.4 Verfahren	5
2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
3 übergeordnete Planungen	6
3.1 Landesplanung	6
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm.....	12
3.4 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	12
3.5 Waldumwandlung.....	12
3.6 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	13
4 Erschließung.....	13
4.1 Verkehrserschließung	13
4.2 Ver- und Entsorgung	13
5 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	14
6 Immissionsschutz	14
7 Naturschutz und Landschaftspflege	15
8 Form der Genehmigungsunterlage	15
9 Hinweise.....	15
Quellenverzeichnis	17

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage des Änderungsbereichs.....	4
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen FNP	14

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:.....	5
---------	---	---

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Die Erforderlichkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Braunsbedra ergibt sich daraus, dass in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen BP Nr. 21 „Wohnbebauung am Runstedter Weg Großkayna“ in Braunsbedra, OT Großkayna, im Bereich des Änderungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu 15 Wohngrundstücken zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern entstehen sollen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Braunsbedra ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP teilweise entgegenstehen.

In der Stadt Braunsbedra und in der Ortslage Großkayna ist weiterhin eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser festzustellen. Der Bedarf zur Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Stadt Braunsbedra liegt der am 27. März 2006 genehmigte und seit 28. Juni 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan vor. 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.

Der Änderungsbereich für den wirksamen FNP umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Bisher wurden keine Änderungen vorgenommen, die diesen Bereich betreffen.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde der Änderungsbereich verkleinert, da ein Teil des Änderungsbereichs im wirksamen FNP bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Ein Teil des Änderungsbereiches ist als Mischgebiet dargestellt, was bereits eine Wohnnutzung gestattet. Da die Entwicklung eines Mischgebietes 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.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll folgendes Ziel erreicht werden:

- planungsrechtliche Darstellung der Flächen als Wohnbaufläche

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnbebauung am Runstedter Weg Großkayna“ der Stadt Braunsbedra, Ortsteil Großkayna aufzustellen, um eine Weiterentwicklung des Standortes und eine Bereitstellung von Bauflächenpotenzial zu ermöglichen. Dadurch soll die Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil das Plangebiet dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Insbesondere sollen folgende 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



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



1.3 Plangrundlage

Die Plandarstellung erfolgt der Grundlage des Originalmaßstabes des FNP, der digitalen topografischen Karte DTK 25, was einem Maßstab von 1:25.000 entspricht. Die vorliegende 6. FNP-Änderung wird in Form eines s.g. „Briefmarkenplans“ erstellt. Dabei wird nur ein kleiner Planausschnitt herangezogen und im Maßstab von 1:2.500 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe kann es zu darstellerischen Unschärfen kommen. Die Flächendarstellungen können daher nicht identisch mit den Angaben aus dem B-Plan sowie grundbuchlichen Angaben sein.

1.4 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnbebauung am Runstedter Weg Großkayna“ die Änderung des FNP der Stadt Braunsbedra durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 6. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Braunsbedra und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	23.02.2022 Amtsblatt 31.03.2022
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	26.01.2023 bis 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 28.02.2023
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
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. Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans		
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes	§ 6 Abs. 5 BauGB	

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzungen des sich im Bebauungsplanverfahren befindenden o.g. Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als:

- Allgemeines Wohngebiet

in der 6. Änderung des FNP der Stadt Braunsbedra dargestellt.

3 übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 16.02.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft (gültig ab 12.03.2011).

Basis des Gesetzes über den LEP bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dafür sind im Landesentwicklungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Land und die einzelnen Planungsregionen sowie einzelne Teilräume formuliert. Zusätzlich sind als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums zeichnerisch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

In der Karte des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist der Bereich des Plangebiets einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung zugeordnet. In Vorbehaltsgebieten ist bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

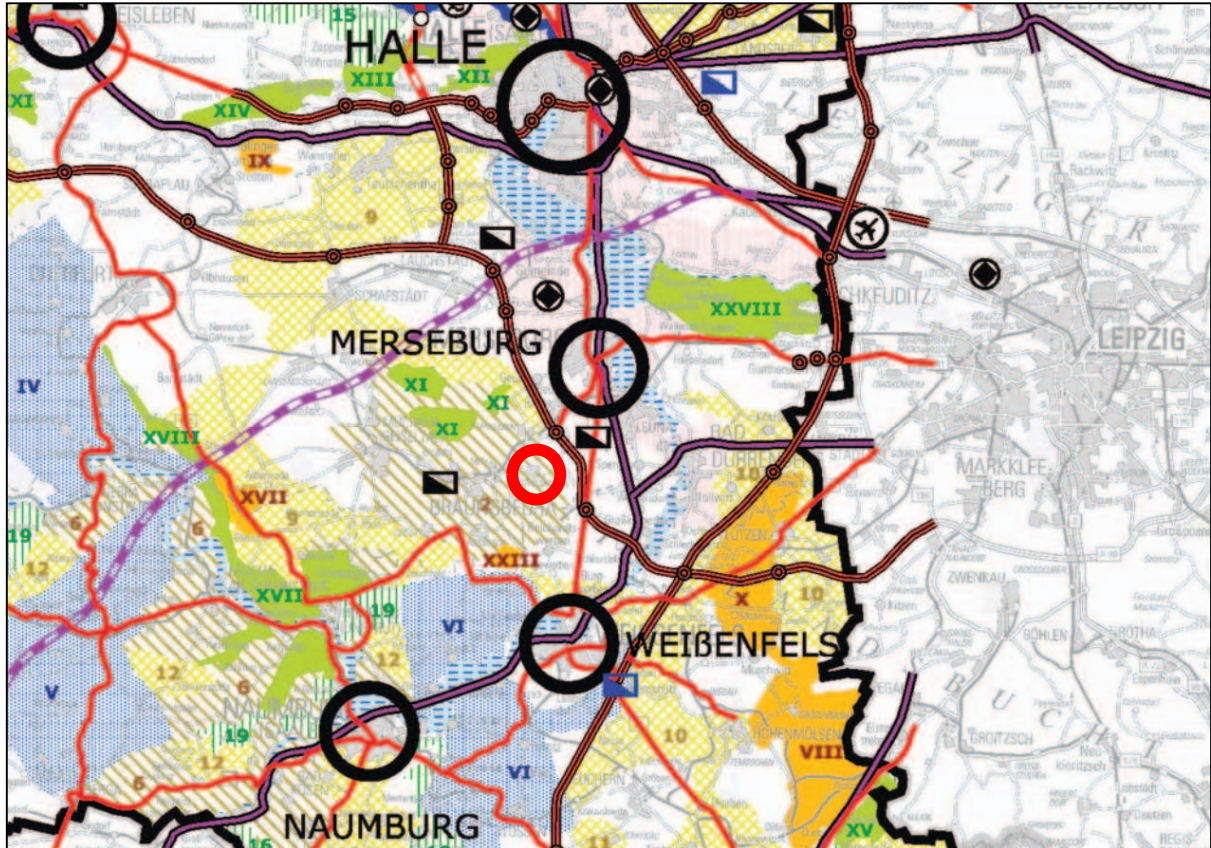


Abb. 1: Auszug aus der Festlegungskarte des LEP Sachsen-Anhalt 2010

 Plangebiet

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. neue 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 Neuauufstellung 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.

3.2 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.

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.

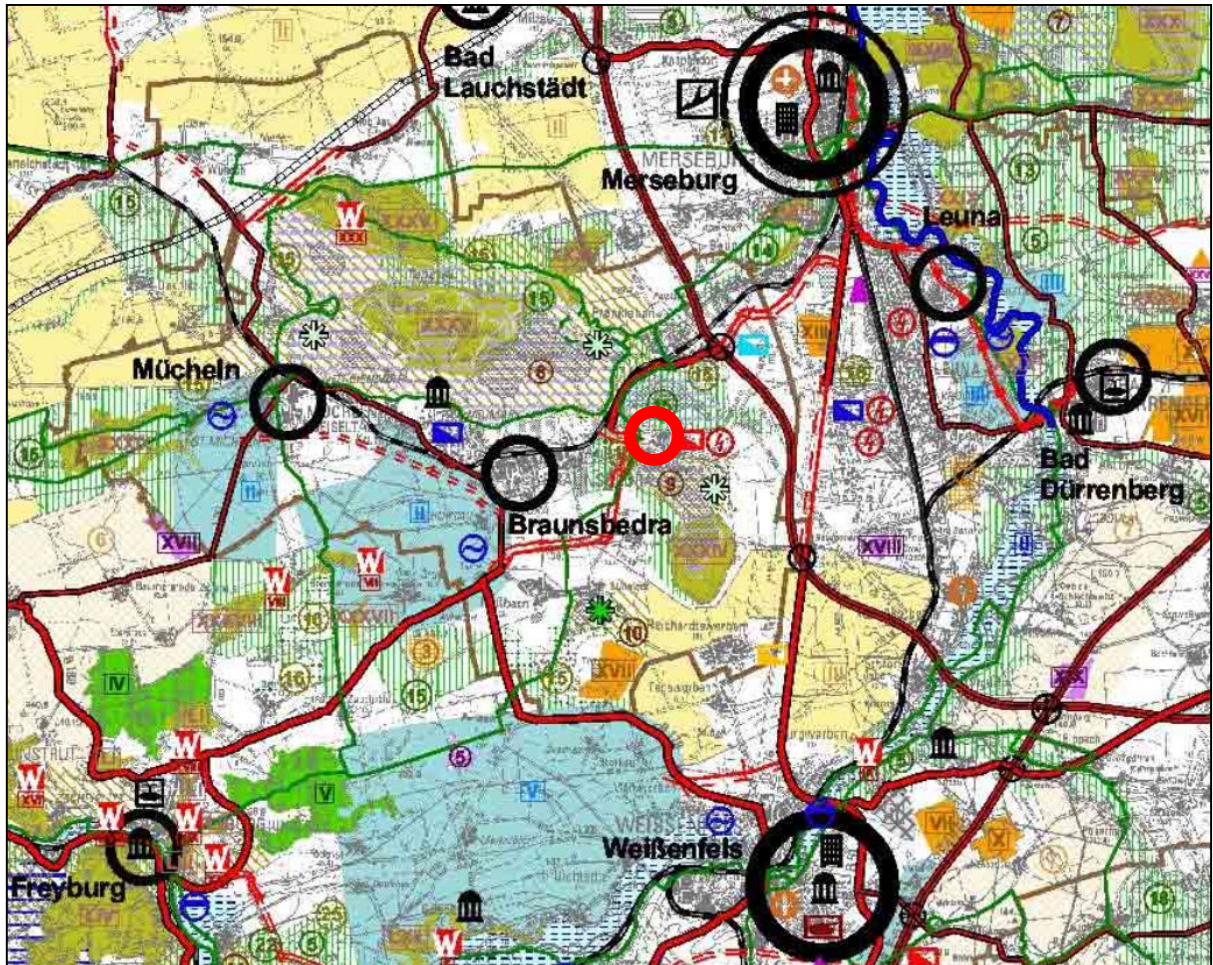


Abb. 2: Auszug aus der Festlegungskarte des REP Halle 2010

 Plangebiet

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.

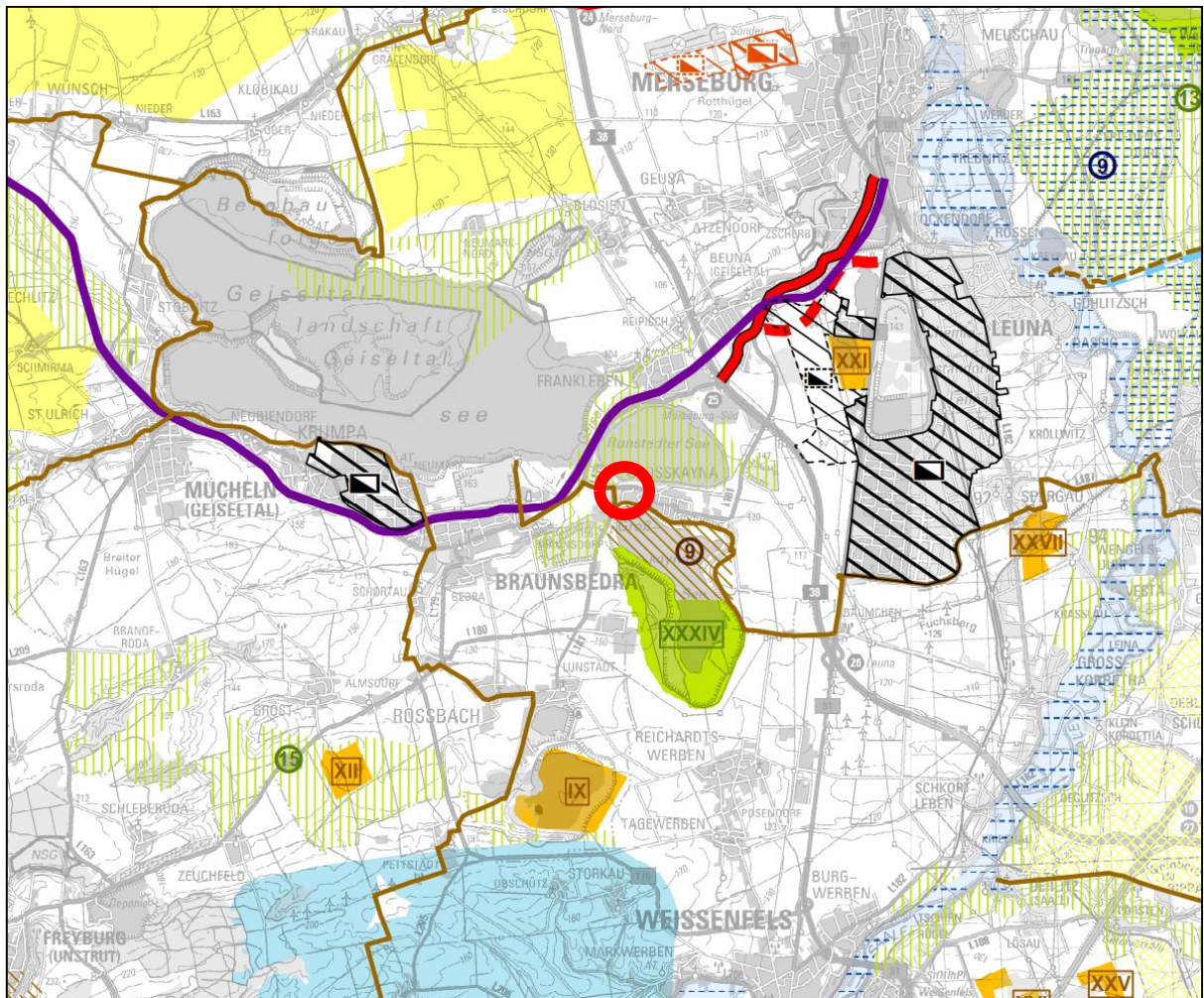


Abb. 3: Auszug aus der Festlegungskarte der Planänderung des REP Halle 2023

 Plangebiet

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.

3.3 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.

3.4 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

3.5 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. 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 m² 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.

3.6 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.

4 Erschließung

4.1 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.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets im Änderungsbereich mit Trink- und Löschwasser, die Beseitigung von Schmutzwasser und von Abfällen besteht bereits oder ist grundsätzlich möglich.

Zuständiger Netzbetreiber für die Versorgung mit elektrischer Energie und der Gasversorgung ist die MITNETZ Strom GmbH und MITNETZ Gas mbH.

Der zuständige Netzbetreiber für Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH.

5 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra ist der Änderungsbereich als Mischgebietsfläche und als Fläche für Wald dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Braunsbedra, nicht maßstäblich

 Bereich der 6. Änderung

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanverfahrens sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Auswirkungen des Änderungsbereichs

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.

Einwirkungen auf den Änderungsbereich

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. Erhebliche 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). 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.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt. Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Braunsbedra wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Braunsbedra keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die 2. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

9 Hinweise

Bergbau:

Der Bereich der 6. Änderung liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Mücheln/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, Fichtestraße 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. Traufenwasser 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.

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.

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.

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).

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 Geiselatal 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 Landkreises Mansfeld-Südharz in Kraft getreten.

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 14.07.2022.

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
07.07.2022