

Stadt Braunsbedra



Begründung zur Satzung

des Bebauungsplanes Nr. 25

„Baumarkt Am Stadion“ in Braunsbedra

nach § 13a BauGB

Planungshoheit:

Stadt Braunsbedra
Markt 1
06242 Braunsbedra

**Entwurf- und
Verfahrensbetreuung:**

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

Planungsstand:

März 2026

Anlagen:

1. Lage in der Ortschaft
2. Fotodokumentation
3. Gehölzliste
4. Artenschutzfachbeitrag
5. Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Regionalplanung	5
3.	Ziele der Raumordnung	5
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Planungsanlass	8
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
4.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	11
5.	Flächennutzungsplan	12
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	12
7.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	13
C	Beschreibung des Baugebietes	14
1.	Lage und Größe	14
2.	Gegenwärtige Nutzung	15
3.	Kataster und Eigentum	15
4.	Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete	16
5.	Hochwasserschutz	16
6.	Denkmalschutz	16
7.	Katastrophenschutz	16
8.	Geologie	17
D	Geplante bauliche Nutzung	18
E	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	19
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	19
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	19
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)	20
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)	20
F	Verkehrerschließung	21
G	Erschließung / Ver- und Entsorgung	22
1.	Leitungsauskuft	22
2.	Trinkwasser	22
3.	Schmutzwasser	23
4.	Niederschlagswasser	24
5.	Löschwasser	24
6.	Elektroenergieversorgung	26
7.	Abfallentsorgung	27
8.	Telekommunikation	28
H	Naturhaushalt	29
1.	Eingriffsregelung	29
2.	Grünflächen	29
3.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	29
4.	Baumschutzsatzung	29

I	Artenschutz.....	30
J	Umweltschutz	30
1.	Mensch	31
2.	Boden und Fläche.....	31
2.	Wasser	32
3.	Klima, Luft und Lärm	32
4.	Arten und ihre Lebensgemeinschaften	33
5.	Landschaftsbild.....	33
6.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	34
K	Immissionsschutz	35
1.	Lärm - Orientierungswerte DIN 18005	35
2.	Lichtimmission	36
3.	Luftimmission	36
L	Gewässerschutz	37
1.	Grundwasser.....	37
2.	Gewässer im Näherungsbereich.....	38
M	Bodenschutz.....	38
N	Altlasten	39
O	Landwirtschaftliche Nutzflächen	40
P	Zusammenfassung.....	40

Anlagen:

1. Lage in der Ortschaft
2. Fotodokumentation
3. Gehölzliste
4. Artenschutzfachbeitrag
5. Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.11.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 Nr. 189)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020
- Landeswaldgesetz (LWaldG LSA) vom 25.02.2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024

2. Landes- und Regionalplanung

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

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010), Planänderung zum REP Halle 2023
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STPI ZO 2019)
- Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (EEG) in der Planungsregion Halle (1. Entwurf)

Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde am 22. Dezember 2023 durch die Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen.

Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

3. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

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

- Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der vorliegenden Planung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010)

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

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

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. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

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

Der Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) trifft für den Bereich des Plangebietes keine freiraumstrukturellen Festlegungen.

Regionaler Entwicklungsplan (RepH)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle werden die Ziele und Grundsätze des LEP-St 2010 konkretisiert.

Die Stadt Braunsbedra ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle als Grundzentrum ausgewiesen.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes selbst weist der Regionalplan keine Ziele der Raumordnung aus.

Sachlicher Teilplan (STp ZO)

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019) werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA-ST 2010) konkretisiert.

Zum Freiraumschutz und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Außerhalb der Zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2).

Das Erfordernis einer Neuausweisung bei Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung gemäß Z 2 ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven zu begründen (G 8).

Unter Beachtung und Anwendung der Mindestkriterien des Z 39 LEP 2010 ist die Stadt Braunsbedra im Sachlichen Teilplan als Grundzentrum der Stufe 1 ermittelt und demgemäß festgelegt worden.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. Die Aufgabe der Grundzentren ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken.

In der Beikarte des Sachlichen Teilplans (STp ZO 2019) wurde die räumliche Abgrenzung der Zentralen Orte der Grundzentren rechtsverbindlich festgelegt.

- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt nach der rechtsverbindlichen Karte 4a/ 4b innerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums Braunsbedra.



Abb.: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan Halle, Sachlichen Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge - Räumliche Abgrenzung der Grundzentren

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Für den bislang bestehenden Penny-Markt in Braunsbedra am Ortsausgang nach Krumpa ist eine Standortverlagerung zum Ortszentrum am Markt in der Realisierung. Mit der Verlagerung zum Ortskern fällt die Immobilie in den Leerstand.

Mit der Fragestellung was nun aus dem leerfallenden Gebäude werden soll, ist der Eigentümer auf der Suche nach einer sinnvollen Nachnutzung fündig geworden. Es ist vorgesehen, dass sich am Standort ein Baumarkt etablieren soll. Das Konzept des Baumarktes ist das eines Selbstbedienungsmarktes / Discounters im Baumarktartikelbereich.

Der stationäre Einzelhandel soll sich auf den Verkauf von Verbrauchsartikeln konzentrieren. Das Hauptsortiment besteht in der Eisenwarenabteilung. Daneben sind Gartenwerkzeuge, Farben und Malerzubehör, Autozubehör und Pflegemittel, Elektrobedarf, Leuchtmittel, Handwerkzeuge und Sanitärinstallationsbedarf im Sortiment vorgesehen. Ein Verkauf von Lebensmitteln ist nicht im Sortiment enthalten.

Zum Planverfahren der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für das Grundstück „Am Stadion 2“ in Braunsbedra geht es darum, dass für den Standort eine Nachnutzung des leerfallenden Gebäudes bauplanungsrechtlich sicherzustellen.

Der Lebensmittelmarkt war in den Jahren 1992/93 auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet worden. Diese Plangrundlage ist für eine Nachnutzung jedoch als verwirkt anzusehen. Deshalb ist ein Planungsinstrument zu wählen, das geeignet ist, die Nachnutzung bauplanungsrechtlich abzuklären. Es ist nicht Gegenstand eine Ausdehnung der baulichen Nutzung über das bisherige Grundstück hinaus zu entwickeln.

Nach den geführten Gesprächen mit dem Bauordnungsamt des Landkreis Saalekreis und der Recherche der aktuellen Rechtsprechung wird angeregt ein Verfahren nach § 13a BauGB vorzunehmen. Das heißt, damit eine Nachnutzung des brachfallenden Areals innerhalb des Stadtgebietes ermöglicht werden kann, soll aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den städtischen Interessen. Bereits mit der Ausweisung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan hat sich die Stadt für eine bauliche Entwicklung an diesem Standort entschieden.

Damit sich diese Fläche im Sinn einer Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung in der innerörtlichen Lage entwickeln kann, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierfür ein Bebauungsplanverfahren nach 13a BauGB angestrebt.

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

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht es Bebauungspläne, die der Wiedernutzbar-machung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innen-entwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden verschiedene Gespräche geführt und Recherchen zur aktuellen Rechtsprechung vorgenommen um abzugleichen, ob ein Verfahren nach § 13a BauGB als zulässig eingeschätzt wird.

Aspekte zum Planverfahren nach § 13a BauGB

Hierbei spielt es eine Rolle, ob es sich tatsächlich um ein Verfahren der Innen-entwicklung handelt. Das Urteil vom 25. April 2023 (Az. BVerwG 4 CN 5.21), die Pressemitteilung hierzu und der Kommentar des Städte- und Gemeindebundes hierzu gehen von einer großzügigen Auslegung aus, da die Zielsetzung des Gesetzgebers zum § 13a BauGB die Nachverdichtung, Nachnutzung und qualitative Entwicklung ausdrücklich vorsah.

Es ist weiterhin zu werten, ob ein qualitativer, baulicher Zusammenhang eine funktionale und räumliche Verbindung zu bestehenden Innenbereichsgebäuden in ausreichendem Maß besteht. Der Gesetzgeber betrachtet die bauliche Situation bei einer Mischung aus Bestandsgebäuden, nach § 35 BauGB genehmigten Gebäuden (Außenbereich) und nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilenden Gebäuden (Innenbereich) im Kontext eines Bebauungszusammenhangs für ein Bebauungsplan-verfahren nach § 13a BauGB als eine wertende Entscheidung.

Dabei spielen folgende Aspekte eine Rolle:

- Bebauungszusammenhang: Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB setzt voraus, dass eine städtebauliche Innenentwicklung vorliegt. Gebäude nach § 34 BauGB können als Teil eines zusammenhängenden Ortsteils gewertet werden, während § 35 BauGB für Außenbereichsbauten gilt. Entscheidend ist, ob die Mischung dieser Gebäude eine organische Siedlungsentwicklung darstellt. Das ist angrenzend u.a. mit der vollzogenen Bebauung auf der Ostseite der Straße der Fall (Einrichtungen der Wohngesellschaft „Kohle“, Dienstleistungs GmbH, Restaurant „Vier Seen“, Sportlerheim).
- Einbeziehung von Außenbereichsgebäuden: Gebäude nach § 35 BauGB können in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden, wenn sie faktisch zur Innenentwicklung beitragen. Dies ist jedoch eine rechtliche Entscheidung, die von der Gemeinde und den zuständigen Behörden getroffen wird. Diese Entscheidung wurde mit den offenbar nach § 35 BauGB genehmigten Gebäuden auf der Ostseite vorweggenommen. Die Abstände der tatsächlichen Bebauung und den genehmig-ten Bauflächen stellt zweifelsfrei einen Bebauungszusammenhang entlang der Straße Am Stadion dar.
- Planungsrechtliche Abgrenzung: Die Gemeinde und die Genehmigungsbehörde müssen prüfen, ob die Mischung aus Bestandsgebäuden und Außenbereichs-bauten eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die Außenbereichs-gebäude können im konkreten Fall als Teil der Innenentwicklung gewertet werden, sodass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

- Rechtsprechung: Gerichte haben entschieden, dass ein Bebauungszusammenhang nicht allein durch die Nähe von Außenbereichsgebäuden begründet werden kann. Vielmehr muss eine funktionale und räumliche Verbindung zu bestehenden Innenbereichsgebäuden bestehen. Das ist hier gegeben.
- Vorhandener rechtlicher Rahmen: Ein Beleg für die Auffassung als Bebauungszusammenhang ist bspw. durch die Regionale Planungsgemeinschaft vorgenommen worden; wonach eine Abgrenzung der Flächen erfolgte, die verbindlich zum Grundzentrum zugehörig sind. Das in Rede gestellte Grundstück ist darin einbezogen worden. Des Weiteren ist die Fläche im genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet Handel ausgewiesen worden.

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

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.170 m² und liegt damit weit unter der maximal zulässigen Grundfläche.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter, oder
- c) wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

- > Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 25 ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- > Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 25 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten.

zu c) keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- > Schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „Baumarkt Am Stadion“ in Braunsbedra kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

- ➔ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Nachnutzung von Flächen nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, nach dem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden. Allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung erheblicher Umweltbelange.

5. Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist im Flächennutzungsplan Braunsbedra als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich gegeben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist damit gegeben und wird nicht beeinträchtigt.

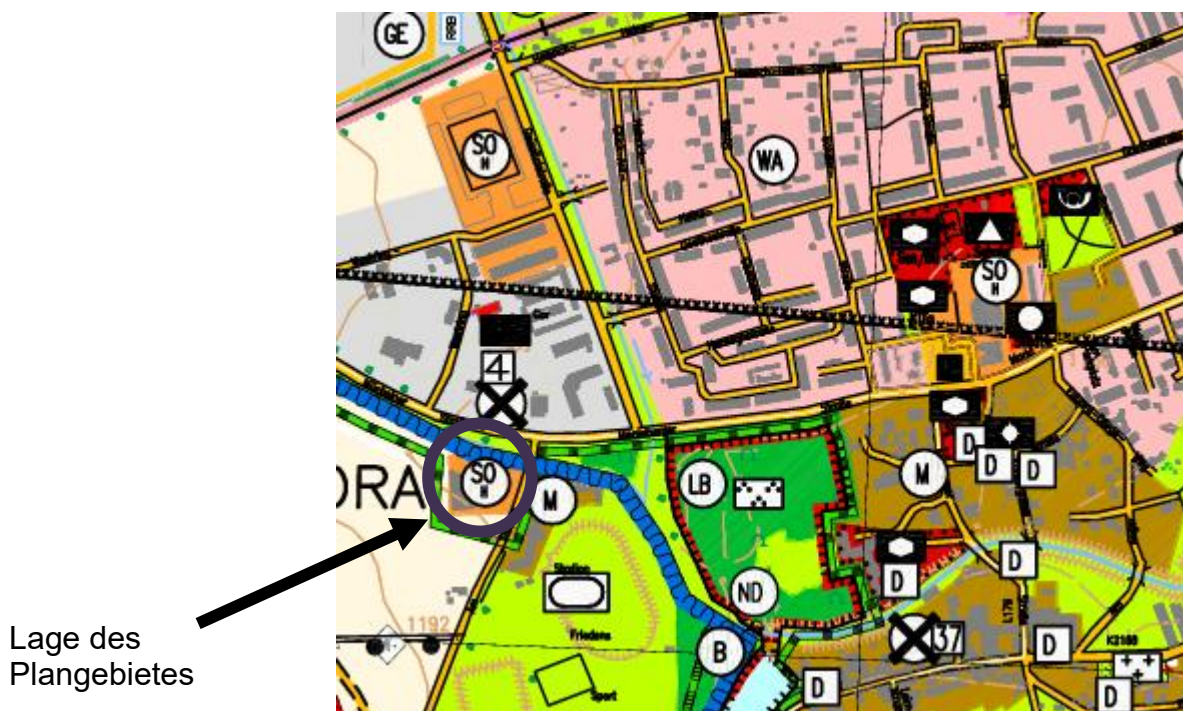


Abb. Genehmigter Flächennutzungsplan Stadt Braunsbedra, Stand 2006

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

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

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

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Mögliche Einschränkungen bzw. ein Ausschluss durch eine notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung:

Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder erhebliche Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter haben.

- ⇒ Das Plangrundstück liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Gröster Berge“.
- ⇒ Mit der Umsetzung des Planvorhabens der Nutzungsänderung treten Schall- und
- ⇒ Lichtemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr in unverändertem Umfang gegenüber der Emissionsbelastung der vergangenen 30 Jahre auf.
- ⇒ Es werden keinerlei Flächen neu versiegelt. Es werden keinerlei Eingriffe in den Boden oder Einwirkungen, die das Grundwasser betreffen, vorgenommen.
- ⇒ Es werden ebenso keine Eingriffe in die Natur oder Landschaft getätigt, so dass keinerlei Kompensationsbedarf zu leisten ist.

Verkehrsflächen und Parkflächen können Teil eines Bebauungsplans sein, solange sie sich in den Rahmen der Innenentwicklung einfügen und keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen (siehe hierzu die Publikation zum § 13 a von Prof. Dr. Krautzberger). Insofern stellt auch der dem Gebäude vorgelagerte Kundenparkplatz kein entgegenstehender Belang dar.

Um die Verträglichkeit mit den in der Umgebung ansässigen Handelseinrichtungen abzuklären sind in einer Wirtschaftlichkeits- bzw. Auswirkungsanalyse die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedlung des Baumarktes in Braunsbedra zu untersuchen. Das Ergebnis dieser Analyse ist mit dem zu erstellenden Planentwurf alsdann dem Stadtrat zur Entscheidung vorzustellen.

7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Zur formalen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 12.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden sodann in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit sowohl im Bauamt als auch ebenso auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Dadurch war gewährleistet, dass die Informationen zu jeder Tages- und Nachtzeit während der Auslegungsdauer zur Möglichkeit der Einsichtnahme uneingeschränkt zur Verfügung standen.

Das Ergebnis der Abwägung hat über den Vollzug des Bebauungsplanes entschieden. Soweit erforderlich, wurden die Hinweise und Anregungen von Fachbehörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt bzw. in die Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

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

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet betrifft den vorhandenen Standort des Einkaufsmarktes südwestlich der Straßeneinmündung der Stadtstraße „Am Stadion“ in die Landesstraße L 174 „Müchelter Landstraße“ am westlichen Ortseingang ins Stadtgebiet von Braunsbedra.

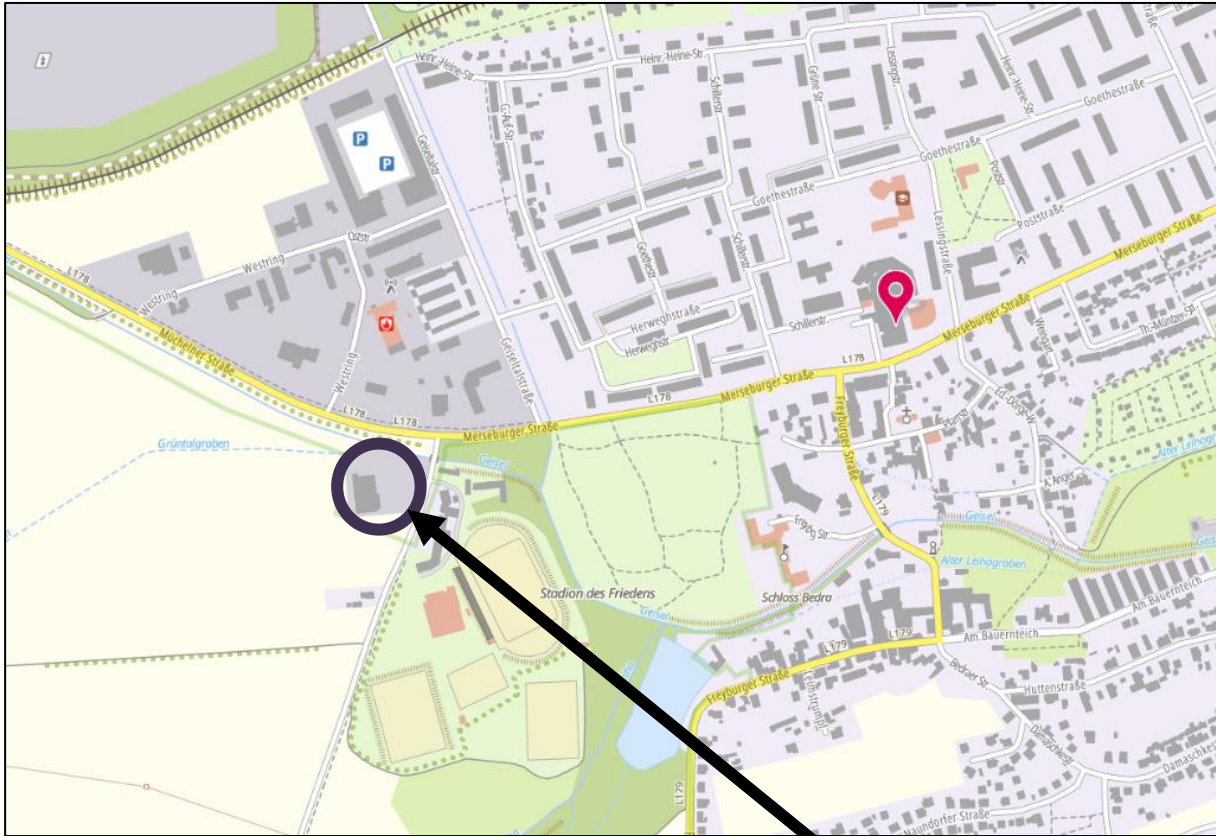
Unmittelbar entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches verläuft der Bachlauf der Geisel als Gewässer 1. Ordnung in einem schmalen Grünzug aus krautigem Bewuchs und Baumbestand. Parallel dazu befindet sich weiter nördlich die Landesstraße L 174 – Müchelter Landstraße.

Von Westen kommend mündet der Grüntalgraben als Gewässer 2. Ordnung in die Geisel. Diese Bereiche befinden sich komplett außerhalb des Planbereiches. Wenngleich die in Rede gestellte Planfläche erheblich von Starkregenereignissen betroffen ist und die Fließrichtung in Anlehnung an die Fließrichtung sowohl des Grüntalgrabens als auch der Geisel von West nach Ost vorzufinden ist.

Westlich und südlich des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet „Gröster Berge“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb und ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Auf der östlichen Seite der Straße „Am Stadion“ schließen sich die Sportstätten der Stadt mit dem Sportstadion und dem Sportlerheim an.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 6.170m².



Quelle: LVermGeo - Sachsen-Anhalt Viewer

Lage in der Ortschaft

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Grundstück wurde bislang durch einen Lebensmittelmarkt genutzt, welcher auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes „Braunsbedra – An der Geisel“ in den Jahren 1992/93 errichtet worden war. Die Verkaufsraumfläche des Marktes wird mit 815 m² angegeben, wobei die Kassenzone sowie der Windfang hierbei inkludiert sind.

Die Zufahrt zum Marktgelände ist von der Straße „Am Stadion“ gegeben. Entsprechende Kunden- und Personalparkplätze sind in vollem Umfang vorhanden.

Die Flächen des Marktgeländes sind seit 1992 voll versiegelt. Auf der Rückseite des Marktgebäudes, das heißt entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, wurden die grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt. Die Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen hat sich gut etabliert und wird im in Rede gestellten Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Gemarkung Braunsbedra Flurstücke 18/10 und Teilstück aus 14/2 sowie Teilstück aus 18/11 der Flur 1. Die den Planbereich umfassenden Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gröster Berge“. Da das LSG-Gebiet außerhalb des Plangebietes liegt, ist nicht mit negativen Auswirkungen durch die geplante Nutzungsänderung zu rechnen.

5. Hochwasserschutz

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

(Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

6. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen:

- Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

7. Katastrophenschutz

Entsprechend § 7 Nr.1 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 02. Januar 2025 (GVBl. LSA 2025, 312) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Nach Aussage der unteren Kampfmittelschutzbehörde des Landkreis Saalekreis ist das Plangebiet als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Das bedeutet, dass in Bombardierungsgebieten (Verursacherszenario Luftangriffe), soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition bestehen könnte.

Die dem Landkreis Saalekreis und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse und Informationen im Kampfmittelkataster stellen den jeweils aktuellen Stand der Auswertung von Kriegsluftbildern, Archivalien und der Erfassung von Räumberichten dar. Sie werden sukzessive aktualisiert, so dass zukünftige Beurteilungen und Empfehlungen von der derzeitigen Einschätzung abweichen können.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen muss ein Antrag bei der Fachbehörde mit Übersichtsplan, den Lageplan sowie eine kurze Beschreibung der Arbeiten eingereicht werden. Damit kann die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt und der Kampfmittelbeseitigungsdienst die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass § 4 Satz 2 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) zu beachten ist.

Nach dem § 4 der KampfM- GAVO müssen die privaten Kampfmittelräumfirmen die Tätigkeiten beim KBD des Landes Sachsen-Anhalt über die Sicherheitsbehörde Landkreis Saalekreis anzeigen. Die Räumstellenanzeige ist bei der Sicherheitsbehörde per Mail unter Katastrophenschutz@Saalekreis.de einzureichen.

8. Geologie

Informationen zum geologischen Untergrund hat im Rahmen der Beteiligung das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wie folgt gegeben.

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor.

Durch den Kontakt mit Wasser kommt es zur Aus- bzw. Ablaugung (Verkarstung, Subrosion) der wasserlöslichen Gesteine (Gips), wodurch sich darin Hohlräume bilden können, die, in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten, bei ihrem Verbruch an der Erdoberfläche zu Erdfällen oder lokale Senkungen führen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen sind am Standort als selten dokumentiert.

Für eine bessere Einschätzung empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt eine standortbezogene Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

D Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Umnutzung des bisherigen Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Nebenfunktionen zur Etablierung einer Handelseinrichtung aus dem Non-Food-Bereich im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den öffentlichen Belangen abgeglichen und letztendlich geschaffen werden.

Das Planvorhaben sieht für den Planbereich die Nachnutzung einer leerfallenden Immobilie in einen Baumarkt oder eine andere Handelseinrichtung aus dem Non-Food-Bereich mit einer Verkaufsfläche bis maximal 820 m² sowie einer zugehörigen Freiluftverkaufsfläche bis maximal 200 m² mit zugehörigen Stellplätzen und Anlieferung am Standort vor.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist beabsichtigt, dass das Grundstück durch einen Selbstbedienungsmarkt bzw. Discounter im Baumarktartikelbereich genutzt werden soll. Das Konzept dieses Sonderpreis Baumarktes wird durch ein einheitliches Erscheinungsbild des Einzelhandelsgeschäftes durch die eingetragene Marke bekräftigt.

Der stationäre Einzelhandel zeichnet sich durch eine nicht überdimensionierte Verkaufsfläche aus. Der potenzielle Betreiber des Marktes vertreibt nicht das komplette Sortiment eines konventionellen Baumarktes, sondern spezialisiert sich hauptsächlich auf den Verkauf von Verbrauchsartikeln.

Das zum Planungsstand Sept. 2025 beabsichtigte Sortiment gliedert sich in:

- Eisenwarenabteilung, ca. 22 %
- Gartenwerkzeug und Zubehör, ca. 18 %
- Farben und Malerzubehör, ca. 15 %
- Autozubehör und Pflegemittel, ca. 9 %
- Maschinen und Werkzeugzubehör, ca. 3 %
- Elektroinstallationsbedarf, Leuchtmittel, ca. 6 %
- Handwerkzeuge, ca. 14 %
- Sanitärinstallationsbedarf, ca. 9 %
- Ständig wechselnde Non-Food-Sonderposten, ca. 4 %

Die Gebietsfestsetzung als Sondergebiet Handel erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die bereits praktizierte, das heißt vorhandene Art der baulichen Nutzung des Grundstücks als Verkaufseinrichtung.

Es wird ausdrücklich betont, dass der Bebauungsplan auch über den aktuell avisierten Betreiber hinaus erstellt wird. Das bedeutet, dass die Festsetzung der Verkaufseinrichtung generalisiert erfolgt und nicht auf eine speziell ausgerichtete Sortimentsliste. Als einzige Ausnahme ist festzustellen, dass das Betreiben eines Lebensmittelmarktes ausgeschlossen wird. Hierzu wurden bereits Auswirkungsanalysen erstellt, welche die Etablierung von Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln in der Ortslage als hinreichend gedeckt einstuft.

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

E Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Folgenden wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

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

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

Das Planverfahren sieht die Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer ansonsten brachfallenden Immobilie geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Damit ist der festgesetzte Nutzungszweck stark eingeschränkt. Jedoch handelt es sich um eine Angebotsplanung. Das bedeutet, dass die Ausrichtung des Warenhandels im Non-Food-Bereich nicht konkretisierend auf ein spezifisches Sortiment festgelegt worden ist, wenngleich derzeit ein konkreter Marktbetreiber in Rede gestellt ist.

Zudem ist der Handel mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs nicht gestattet. Mit dieser Festsetzung sollen konkurrierende und marktwirtschaftlich zerstörerisch wirkende Mechanismen ausgeschlossen werden. Das heißt, mit dieser Festsetzung werden Nutzungen mit einem möglichen Beeinträchtigungspotential ausgeschlossen.

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

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

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Konzept schlichtweg darin, die Fläche des Plangebiets einer Nachnutzung zuzuführen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, bieten aber dennoch die Möglichkeit einer Nutzung durch verschiedene Handelseinrichtungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht nach §§ 16, 17 BauNVO bestimmt, sondern im Umkehrschluss mit der maximal zulässigen Größe der Verkaufsfläche definiert. Die Verkaufsfläche im Innenraum eines Gebäudes darf 820 m² nicht überschreiten.

Grundflächenzahl

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

Das das Grundstück bereits vollumfänglich bebaut ist und ausschließlich Nutzungsänderung nach der Art der baulichen Nutzung vorgesehen sind, ist die Ausweisung einer Grundflächenzahl entbehrlich.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosszahl orientiert sich am Bestandsgebäude. Aufstockungen durch ein weiteres Vollgeschoss sind nicht vorgesehen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Entwicklungszielen einer offenen Bauweise zur Nachnutzung des Standortes. Das Bestandsgebäude ist nach § 22 BauNVO in einer offenen Bauweise errichtet. Die Länge der Gebäude ist dabei auf höchstens 50 m begrenzt.

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

Baugrenzen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Wesentlichen auf das Bestandsgebäude bestimmt. Die Baugrenze umschließt die überbaubare Grundstücksfläche und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist entsprechend vermasst.

Darüber hinaus ist die Überdachung von verschiedenen baulichen Anlagen wie bspw. für Einkaufswagen, aber auch für Lieferbereiche oder Stellplätze erlaubt. Damit ist es prognostisch zulässig, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder bspw. mit Photovoltaikflächen überschirmt werden können.

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie die zulässige Freiluftverkaufsfläche (bis max. 200 m²) bzw. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll dem zukünftigen Nutzer ein gewisser Spielraum in der Anordnung dieser baulichen Anlagen gegeben werden.

Die Errichtung von Garagen oder Garagenkomplexen ist nicht zulässig, da dies nicht dem Nutzungszweck entspricht.

F Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der Ostseite über die Gemeindestraße „Am Stadion“. Die Straßenanbindung ist vollumfänglich hergestellt und bedarf keinerlei Änderung.

Das Plangebiet beinhaltet keine Erschließungsanlagen des öffentlichen Straßenverkehrs. Der Abstand zur Landesstraße L 174 nach Bundesfernstraßengesetz wird bereits durch die Ausgangssituation der Planaufstellung eingehalten.

Werden im Zusammenhang mit einer evtl. künftigen Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 25 hat die untere Verkehrsbehörde des Landkreises Saalekreis folgende Hinweise gegeben, die bei Änderungen der derzeitigen Bestandssituation zu berücksichtigen sind:

- *Regelungen mittels Verkehrszeichen entsprechend des Verkehrszeichenkataloges sind bei der örtlichen Verkehrsbehörde, hier die Stadt Braunsbedra (Hr. Hippe) zu beantragen.*
- *Ein Verkehrszeichenplan muss der Antragsstellung beigelegt sein. Es ist dabei zu beachten, dass es sich bei der im B-Plan ausgewiesenen privaten Fläche auf Grund ihrer Nutzung um eine tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche handelt.*
- *Damit dort aufgestellte Verkehrszeichen eine rechtliche Wirkung entfalten, müssen diese durch die zuständige Behörde verkehrsrechtlich angeordnet werden.*
- *Andernfalls handelt es sich um einen sogenannten „Nichtakt“, d.h. aufgestellte Verkehrszeichen sind nichtig und müssen nicht beachtet werden. Es ist sicherzustellen, dass sowohl die L 178 als auch die Straße „Am Stadion“, nicht rückwärts durch den Lieferverkehr befahren wird.*
- *Bei der Schaffung von Parkplätzen ist zu beachten, dass die Ausfahrtsbereiche so ausgeformt sind, dass ein Ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden.*
- *Gemäß § 32 (1) StVZO dürfen Personenkraftwagen eine Fahrzeugbreite von 2,50 m nicht überschreiten.*
- *Folglich sind Fahrzeugbreiten bis 2,50 m zulässig. Abweichend von der ISO-Norm 612-1978, Definition Nummer 6.2 sind bei der Messung der Fahrzeugbreite die Spiegel und andere Systeme für indirekte Sicht nicht berücksichtigt. Dies erhöht die tatsächliche Fahrzeugbreite nochmals erheblich (ca. 40 cm).*
- *Auf Grund der Tatsache, dass die Kraftfahrzeuge immer länger und breiter werden, sollten die Grundmaße für Parkplätze den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden. Die Anlage von Motorradstellplätzen sollte geprüft werden.*
- *Behindertenparkplätze sind mittels Zeichen 314 und dem Zusatzzeichen 1044-10 zu beschildern.*
- *Bei der Anlage von Schleppkurven im Objekt ist grundsätzlich der Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu veranschlagen (10,25 m lt. RAS 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 58). An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden.*
- *Über die Abmaße der im Brandfall möglicherweise eingesetzten Fahrzeuge durch die Feuerwehr ist sich zu informieren und ggf. der Wendekreis entsprechend zu vergrößern.*
- *Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu beschildern absolutes Halteverbot, (z.B. Feuerwehrezufahrt Halteverbot nach STVO).*

- *Im Zweifelsfalle sind die nach § 32d StVZO angegebenen Radien anzunehmen (siehe auch RAST 06, Pkt. 6.1.2.2 Bild 60/61) und der Wendekreis dementsprechend anzulegen.*
- *Sperrungen sollten im Bereich der Fahrbahn bzw. Gehweg auf ein Minimum beschränkt werden. Für die Sicherung ist eine zertifizierte Fachfirma zu nehmen bzw. ist die erforderliche Fachkenntnis nachzuweisen gern. RSA 21 Nr. 1.4 (3).*
- *Bei der Bauausführung muss stets eine Anbindung der Gewerbebetriebe gewährleistet werden.*
- *Eine Fußgängerführung ist immer abzusichern und es ist in einem Plan darzustellen, wie die Fußgänger geführt werden gern. RSA 21. Eine Anwohnerinformation hat im Vorfeld zu erfolgen.*
- *Verkehrsraumeinschränkungen bzw. Baustellenausfahrten im Bereich der kommunalen Straßen müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde, hier Stadt Braunsbedra beantragt werden - gem. RSA 21 und § 45 (6) StVO.*

G Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

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

1. Leitungsauskunft

Für evtl. zukünftig geplante Baumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

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

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen sind dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Die Stadt Braunsbedra ist Verbandsmitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG) mit Sitz in Braunsbedra.

- Der ZWAG als zuständiger Versorgungsträger wird am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden dann in die Planunterlagen zur Satzung aufgenommen.

Da der Planbereich ausschließlich das Grundstück bzw. den Betriebsbereich des bisher betriebenen Lebensmittelmarktes umfasst mit den gleichen Bedarfen, gleichen Abnehmer-Kennziffern und Verbrauchswerten, ist davon auszugehen, dass eine Versorgung des Standortes mit Trinkwasser auch weiterhin gewährleistet sein sollte.

Leitungsbestand:

Nach Rechercheergebnissen soll eine Hauptleitung zur Trinkwasserversorgung der Ortslage Braunsbedra das Grundstück und damit den Planbereich queren. Mit einer Nennweite von DN 300 beansprucht der Leitungsverlauf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden ist. Der korrekte Leitungsverlauf kann anhand der bisher vorliegenden Unterlagen nur nachrichtlich, d.h. nicht verbindlich wiedergegeben werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird dieser Sachstand überprüft.

3. Schmutzwasser

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Die Stadt Braunsbedra ist Verbandsmitglied im Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG) mit Sitz in Braunsbedra.

- Der ZWAG als zuständiger Entsorgungsträger wird am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zur Abwasserentsorgung werden dann in die Planunterlagen zur Satzung aufgenommen.

Da der Planbereich ausschließlich das Grundstück bzw. den Betriebsbereich des bisher betriebenen Lebensmittelmarktes umfasst mit den gleichen Bedarfen, gleichen Abnehmer-Kennziffern und Verbrauchswerten, ist davon auszugehen, dass eine Entsorgung des Schmutzwassers des Standortes auch weiterhin gewährleistet sein sollte.

4. Niederschlagswasser

Im § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Die vier genannten Optionen stehen dabei gleichrangig nebeneinander, ein gesetzgeberischer Vorzug lässt sich aus der genannten Reihenfolge nicht ableiten.

Die Art der Niederschlagsbeseitigung darf weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Dem Schutz des Grundwassers ist bei einer Versickerung und/oder Rückhaltung besondere Beachtung zu schenken.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) 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.

Der Regenwasserabfluss auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken sollte vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Da der Planbereich ausschließlich das Grundstück bzw. den Betriebsbereich des bisher betriebenen Lebensmittelmarktes umfasst mit den gleichen Bedarfen, gleichen Abnehmer-Kennziffern und Verbrauchswerten, ist davon auszugehen, dass eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers des Standortes auch weiterhin gewährleistet sein sollte.

Nach Informationen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Saalekreises wird das Niederschlagswasser des Standortes in die Geisel abgeleitet. Dazu erging am 01. Oktober 2021 unter Aktenzeichen 575/037/21; 15088065/144/21 die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis.

5. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Sondergebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löschezit von 2 Stunden angegeben.

Bei der Objektplanung handelt es sich um ein eingeschossiges Bauwerk. Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt worden. Im Falle einer imaginären Ermittlung würde die Geschossflächenzahl bei ca. 0,2 liegen und damit kleiner als 0,3 betragen.

Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl	≤ 3 $\leq 0,3 - 0,6$
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung: klein	→ 48 m³/h

Im zuvor genannten Technischen Regelwerk werden die Begriffe „Grundschutz“ und „Objektschutz“ wie folgt definiert:

- Grundschutz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschutz hinausgehender objektbezogener Brandschutz
 - z.B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, z.B. zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung brennbarer oder leicht entzündbarer Stoffe
 - für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z.B. Versammlungsstätten,
 - Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser
 - für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen wie Aussiedlerhöfe, Raststätten

Für das Bebauungsplangebiet beträgt der Grundschutz an Löschwasser nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes und bei Annahme einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen. Für diese Aufgabe können sie sich Dritter (z.B. Wasserversorgungsunternehmen - WVU) bedienen. Bestehen keine vertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt und dem Wasserversorgungsunternehmen kann grundsätzlich keine Verpflichtung zur Grundschutzabsicherung über das öffentliche Hydrantennetz hergeleitet werden.

Der zuvor genannte Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden des Landkreises Saalekreis hat die untere Brandschutzbehörde folgende Hinweise gegeben, die bei der Planung zu berücksichtigen sind:

- Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen.

- Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA)
- Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA).
- Die Straßen sind als Feuerwehrezufahrten auszubilden. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschl. der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen. Die Abstimmung über die Ausführung der Feuerwehrezufahrt ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein, (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)
- Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.
- Für das B-Plangebiet ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 „Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen“ anzufertigen und der Brandschutzdienststelle vor Inbetriebnahme zur Prüfung zu übergeben.

Das Ordnungsamt der Stadt Braunsbedra hat am 03.03.2026 den Grundschatz bzw. die Absicherung des vorzuhaltenden Bedarfs an Löschwasser von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden über das vorhandene Hydrantennetz bestätigt.

In der Straße „Am Stadion“
Befindet sich auf der
gegenüberliegenden Straßen-
seite vor der Nr. 3,
d.h. unmittelbar an den
Planbereich angrenzend
ein Unterflurhydrant DN 250.



6. Elektroenergieversorgung

Da der Planbereich ausschließlich das Grundstück bzw. den Betriebsbereich des bisher betriebenen Lebensmittelmarktes umfasst mit den gleichen Bedarfen, gleichen Abnehmer-Kennziffern und Verbrauchswerten, ist davon auszugehen, dass eine gesicherte Versorgung mit Elektroenergie des Standortes auch weiterhin gewährleistet sein sollte.

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen. Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten.

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

Die MITNETZ_{STROM} mbH teilt mit, dass sich im Planbereich Netzinfrastukturanlagen befinden. Folgende Hinweise werden zu Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS / NS) gegeben:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Bei Tiefbauarbeiten in der Nähe von MS-/NS-Masten ist ein seitlicher Abstand von mindestens 3,0 m zu gewährleisten. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit uns getroffen werden.
- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen.
- Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.

7. Abfallentsorgung

Der Landkreis Saalekreis nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr. Am Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter zu schaffen. Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis zu entsorgen.

Da der Planbereich ausschließlich das Grundstück bzw. den Betriebsbereich des bisher betriebenen Lebensmittelmarktes umfasst mit den gleichen Bedarfen, gleichen Abnehmer-Kennziffern und Verbrauchswerten, ist davon auszugehen, dass eine gesicherte Entsorgung des Abfalls, der Verpackungen und der Kartonagen am Standort auch weiterhin gewähr-leistet sein sollte.

Hinzu kommt, dass die Anlieferung von Waren in der Regel mittels kommissionierter Liefer-Bags vorgenommen wird. Das bedeutet, dass für die Marktbetreiber sowohl im Non-Food- als auch im Food-Bereich kaum Verpackungsmaterialien oder Kartonagen zu entsorgen sind. Der Umfang der zu entsorgenden Materialien hat sich in den vergangenen Jahren auf ein sehr geringes Mindestmaß reduziert.

8. Telekommunikation

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

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

H Naturhaushalt

Es liegen keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

1. Eingriffsregelung

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

2. Grünflächen

Um der Örtlichkeit bzw. dem vorhandenen Naturhaushalt gerecht zu werden, soll der vorhandene Gehölzbestand parallel zur Geisel sowie entlang der Westseite des Gebäudes erhalten bleiben und geschützt werden.

Evtl. abgängige Bäume (auch direkt angrenzende) sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bedarfsfall sind entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden (siehe Anlage zur Begründung).

3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Im Zuge der Nachnutzung sind an sich keine Eingriffe in den Boden vorgesehen. Sofern sich dennoch der Fall einstellen sollte, so gilt Folgendes: Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Nach der Bauordnung LSA müssen seit dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA).

4. Baumschutzsatzung

Auf Grund des Kommunalverfassungsgesetztes des Landes Sachsen-Anhalt sowie dem Naturschutzgesetz LSA i.V.m dem Bundesnaturschutzgesetz hat der Stadtrat der Stadt Braunsbedra im Jahr 2018 die „Baumschutzsatzung der Stadt Braunsbedra zum Schutz von Hecken und Bäumen“ (Baumschutzsatzung) beschlossen. Die Baumschutzsatzung ist auf der Internetseite der Stadt für jedermann einsehbar.

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

I Artenschutz

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

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

In der vorliegenden Planaufstellung verhält es sich so, dass der Regelungsinhalt fast ausschließlich in der Regelung der Nachnutzung im Hinblick auf die Art der Nutzung der Bestandsimmobile ausgerichtet ist. Eine bauliche Veränderung ist dem Grunde nach nicht vorgesehen.

Um den Belangen des Artenschutzes dennoch gerecht zu werden, wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Es wird eingeschätzt, dass mit den vorgesehenen Änderungen (minimale bauliche Veränderungen im Innenraum des Gebäudes sowie Austausch der Inneneinrichtung) die Belange des Artenschutzes insgesamt nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die im Ergebnis der Untersuchung erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dies betrifft Maßnahmen zum Lichtmanagement. Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies ist durch technische Maßnahmen umzusetzen, die unter Pkt. 5 in den Textfestsetzungen verankert worden sind.

Der Fachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25 „Baumarkt Am Stadion“.

J Umweltschutz

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Es handelt sich um die Nachnutzung eines Bestandsgebietes!

1. Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich einwirkender Geruchs- und Geräuschimmissionen auf das Schutzgut Mensch im Wirkungsraum des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nicht vorbelastet.

2. Boden und Fläche

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt. In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Mögliche Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges bisher unbebauter Flächen infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Neubebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als möglicher Standort für die Vegetation und Tierwelt

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Zuwegungen u. Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Anpflanzungen
- Ausweisung von Grünflächen

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden mit der Nachnutzung der Bestandsimmobilie und den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Grundsätzlich erfolgen keine Eingriffe in das Schutzgut Boden oder Veränderungen auf das Schutzgut Fläche.

2. Wasser

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

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

Grundsätzlich erfolgen keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

3. Klima, Luft und Lärm

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Anpflanzungen, durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

Grundsätzlich sind keine negativen Beeinträchtigungen zu den Schutzgütern Klima und Luft zu verzeichnen.

4. Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten finden sich in den §§ 23 bis 30 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotope gelten bundesweit einheitliche Standards.

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

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum beibehalten
- weitere Maßnahmen im privaten Garten können gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich bieten

Grundsätzlich sind keine negativen Folgen zu den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften zu verzeichnen.

5. Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

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

Durch die Planaufstellung sind keinerlei Veränderungen zum Schutzgut Landschaftsbild zu verzeichnen.

6. Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

Südwestlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gröster Berge“ (LSG 0058MQ). Das LSG-Gebiet liegt außerhalb des Plangebietes.

Die Beeinträchtigungen können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet,
- das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen
- Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen

Durch die Planaufstellung sind keinerlei Schutzgebiete und Schutzobjekte betroffen.

K Immissionsschutz

1. Lärm - Orientierungswerte DIN 18005

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3901), sind raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert am 01.06.2017)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Sondergebiet (SO) in Anlehnung an Gewerbegebiet (GE)	65	55

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Allgemeine Hinweise: Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Es gilt festzustellen: Es handelt sich um die **Nachnutzung eines Bestandsgebietes!**
Durch die Planaufstellung sind keinerlei Veränderungen gegenüber der bisherigen Nutzung zu verzeichnen. Im Hinblick auf eine Verlärmung der Umgebung sind grundsätzlich keine negativen Folgen zu den in Aufstellung befindlichen Planungsabsichten absehbar.

2. Lichtimmission

Um Lichtemissionen, die von dem Betreiben des Marktes ausgehen einzugrenzen und entsprechend den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden Beleuchtungsanlagen einer Regelung unterworfen.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 4 zur Begründung) wird auf das Lichtmanagement hingewiesen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSch zu vermeiden wird folgendes in den Textfestsetzungen verankert:

Lichtmanagement

- Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Insbesondere ist dieses durch technische Maßnahmen umzusetzen: Parkplatzbeleuchtung mit Abstrahlwinkel nach unten, nach oben geschlossenem Gehäuse und bei notwendiger Beleuchtung des Gebäudes Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen.
- Es ist eine Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, also außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes, Steuerung z.B. durch Zeitschaltuhren vorzusehen.
- Abschalten der dauerhaften Innenbeleuchtung des Marktes nach Marktschluss. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden zwingend erforderlich, ist diese über Bewegungsmelder zu steuern.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (insb. Natrium-Niederdrucklampen, auch ausgewählte LED-Leuchtmittel), hierbei ist insbesondere die Lichtfarbe entscheidend: Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K.

3. Luftimmission

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

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

L Gewässerschutz

An der nordwestlichen Grenze des Pangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Grüntalgraben. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) finden Anwendung.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Auch an dieser Stelle gilt es festzustellen: Es handelt sich um die **Nachnutzung eines Bestandsgebietes!** Durch die Planaufstellung sind keinerlei Veränderungen im Hinblick auf den Gewässerschutz gegenüber der bisherigen Nutzung zu verzeichnen.

Im Rahmen der Beteiligung hat die untere Wasserbehörde den Hinweis gegeben, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Schortau-Schalkendorf-Schutzzone III befindet.

Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf eine Gewässerbenutzung grundsätzlich der Erlaubnis. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) stellt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar.

1. Grundwasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 69 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen versickert werden, sofern negative Auswirkungen auf das Gewässer nicht zu erwarten sind.

Gemäß § 69 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt und die Baugrundverhältnisse eine solche Versickerung technisch zulassen.

Eine Versickerung erscheint auf Grund der Baugrundverhältnisse vor Ort als eher unwahrscheinlich. Zudem wird nach derzeitigem (leider ungesichertem) Kenntnisstand das Niederschlagswasser über einen Benzin- und Ölabscheider direkt in die Geisel als Vorfluter eingeleitet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird dieser Sachstand überprüft.

2. Gewässer im Näherungsbereich

Unmittelbar entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches verläuft der Bachlauf der Geisel als Gewässer 1. Ordnung in einem schmalen Grünzug. Von Westen kommend mündet der Grüntalgraben als Gewässer 2. Ordnung in die Geisel. Die Fließrichtung sowohl des Grüntalgrabens als auch der Geisel verläuft von Westen kommend nach Osten.

Beide Bereiche befinden sich komplett außerhalb des Planbereiches.

Im Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§ 50 WG LSA) sind Gewässerschutzstreifen als Pufferflächen zum Schutz der Gewässer vor Einträgen wie Dünger und Schadstoffen definiert. Die Breite dieser Streifen richtet sich nach der Gewässerordnung; für Gewässer I. Ordnung beträgt sie 10 Meter, für Gewässer II. Ordnung beträgt sie 5 Meter. Innerhalb dieser Zonen sind bestimmte Nutzungen, wie das Lagern wassergefährdender Stoffe oder das Umbrechen von Grünland, verboten.

M Bodenschutz

Analog zu den anderen Schutzgütern sei an dieser Stelle ebenfalls festzustellen: Es handelt sich um die **Nachnutzung eines Bestandsgebietes!** Durch die Planaufstellung sind keinerlei Veränderungen im Hinblick auf den Bodenschutz gegenüber der bisherigen Nutzung zu verzeichnen.

Im Sinne des Bodenschutzes bildet der vorliegende Fall das beste Beispiel ab, dass keine Neuversiegelungen von Böden und Flächen vorgenommen werden, sondern dass Bestandsimmobilien eine dauerhafte Nachnutzung erfahren.

Denn entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Der Vollständigkeit halber sei aufgeführt, dass für den Einbau von Bodenaushub die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten sind. Mit nachfolgend genannten bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz sofern evtl. zukünftig Maßnahmen im Geltungsbereich stattfinden sollten:

- Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen zu erfolgen. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

N Altlasten

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Für das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht vor.

O Landwirtschaftliche Nutzflächen

Angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche gesprochen, umfasst dies Ackerflächen und Grünland in seinen unterschiedlichsten Ausprägungen (intensiv bis extensiv genutzt).

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die Betreiber des Marktes hinzuweisen.

Den potenziellen Auswirkungen ist bereits in der Vergangenheit durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt worden indem zum einen ein hinreichender Abstand zwischen der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche und der Handelseinrichtung bzw. Markt eingeräumt worden ist. Zum anderen ist entlang der westlichen Grenze des Plangebietes, d.h. rückwärtig des Marktgebäudes ein Pflanzstreifen als Baum-Strauch-Hecke angelegt worden.

P Zusammenfassung

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Stadt Braunsbedra ihren Bestand zu stärken und dauerhaft zu sichern. Das Grundzentrum soll als solches erhalten bleiben und als Leitbild weiterentwickelt werden. Das Grundzentrum soll der Forderung nach einer Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge gerecht werden und der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung einer ansonsten wirtschaftlich brachfallenden Einrichtung zu schaffen.

Das Plangebiet soll für die Nutzung als Handelseinrichtung festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass keine Erweiterung oder ausufernde Entwicklung in bisher noch unbebaute oder unversiegelte Bereiche vollzogen wird.

Mit der Entwicklung des Sondergebietes für Einzelhandel sollen folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt werden

- Bereitstellung eines Angebotes an Verkaufsflächen im Einzelhandel
- Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung
- Stärkung des Grundzentrums
- Nachnutzung einer brachfallenden Immobilie
- Aktive Gestaltung und Steuerung der kommunalen Infrastruktur
- Verfolgen einer selbstbestimmten, kommunalen Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.