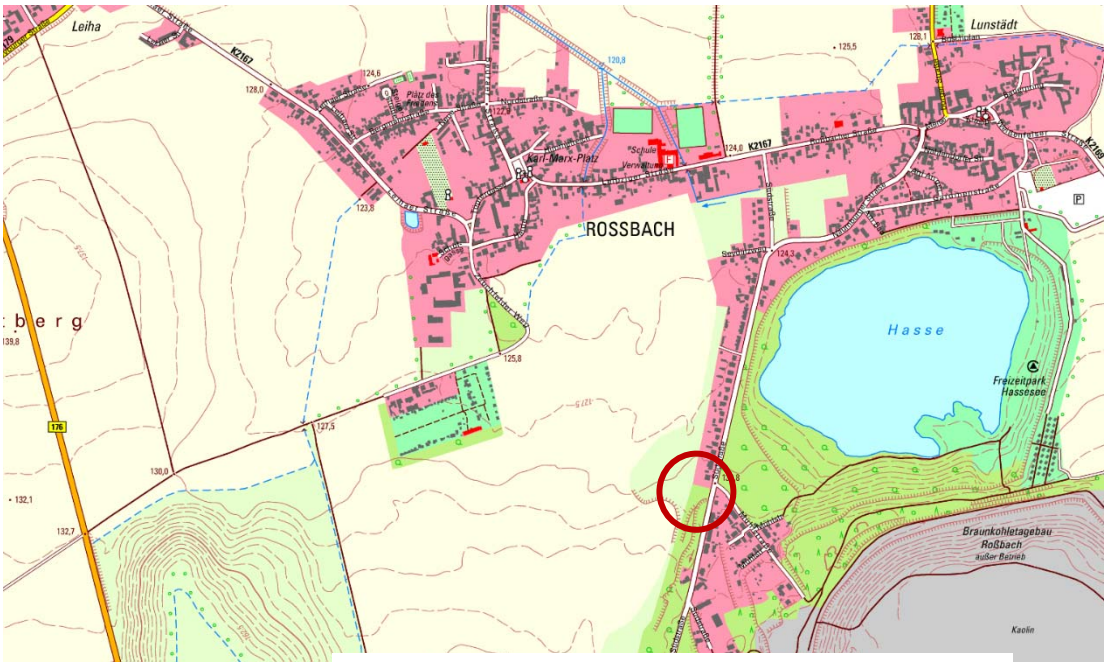
Stadt Braunsbedra

Bebauungsplan Nr. 14
„Wohnbebauung Südstraße Roßbach“
nach § 13b BauGB



Geobasisdaten/Stand 2011 © LVermGeo LSA A 18-8006324-11-8

Begründung

Oktober 2021

Stadt Braunsbedra
Markt 1
06242 Braunsbedra

Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Stadt Braunsbedra
Bebauungsplan Nr. 14
„Wohnbebauung Südstraße Roßbach“

Plangeber: Stadt Braunsbedra
Markt 1
06242 Braunsbedra

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 - 0
Mail: info@slg-stadtplanung

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbelange

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben-Nr.: 21-415

Bearbeitungsstand: **Planfassung für den Satzungsbeschluss**
Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 5
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB) 5
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) 5
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Gemeindegebiet 5
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 5
3. Planverfahren 6
3.1 Grundlagen 6
3.2 Verfahrenschritte 7
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation 9
4.1 Übergeordnete Planungen 9
4.1.1 Landes- und Regionalplanung 9
4.1.2 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal 11
4.1.3 Flächennutzungsplanung 12
4.2 Planungsrechtliche Situation 13
5. Städtebauliche Bestandssituation 14
5.1 Eigentumsverhältnisse 14
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung 14
5.3 Verkehrserschließung 15
5.4 Technische Infrastruktur 16
5.4.1 Wasserversorgung 16
5.4.2 Entwässerung 16
5.4.3 Energieversorgung 17
5.4.4 Telekommunikation 18
5.4.5 Abfallentsorgung 18
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten 19
5.5.1 Naturräumliche Einordnung 19
5.5.2 Pflanzen und Tiere 19
5.5.3 Klima/ Luft 20
5.5.4 Wasser 20
5.5.5 Topographie 20
5.5.6 Boden, Baugrund und Altlasten 20
5.5.7 Landschaftsbild/ Erholung 20
5.6 Immissionen 20
6. Planungskonzept 21
6.1 Städtebauliches Zielkonzept 21
6.2 Planungsalternativen 21
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans 22
7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen 22

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 24
7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB) 25
7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 25
7.2 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 25
7.3 Ver- und Entsorgung 26
7.4 Natur- und Artenschutz 27
7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 27
7.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB) 27
7.5 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, sonstige Hinweise 28
7.5.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) 28
7.5.2 Sonstige Hinweise 30
8. Flächenbilanz 31
9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften 31
10. Planverwirklichung 31
10.1 Bodenordnung 31
10.2 Städtebaulicher Vertrag 31
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB) 32

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Roßbach der Stadt Braunsbedra. Anlass der Planung ist die Absicht zur Errichtung von bis zu vier Einfamilienhäusern an der Südstraße. Damit soll die derzeit nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße geringfügig erweitert werden.

Da die Fläche westlich der Straße derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt werden muss, ist eine ergänzende Wohnbebauung nicht möglich. Die Kommune beabsichtigt zur Schaffung von Planungsrecht und zur Gewährleistung einer künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das gewählte Verfahren nach § 13b BauGB ermöglicht es, einzelne Außenbereichsflächen für eine ergänzende Wohnbebauung einzubeziehen. Daher kann die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt und von einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde begleitet.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet Bestandteil einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan soll nach Erlangen der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Gemeindegebiet

Die Stadt Braunsbedra liegt ca. 25 km südlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt. Administrativ ist die Stadt in die Kernstadt Braunsbedra und die vier Ortsteile Krumpa, Roßbach, Frankleben sowie Großkayna gegliedert. Die Stadt Braunsbedra hatte zum 31. Dezember 2019 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 10.533 Einwohner sowie eine Fläche von 7.432 ha.

Nachbargemeinden sind die Goethestadt Bad Lauchstädt im Norden, die Städte Merseburg und Leuna im Osten, die Ortschaft Storkau der Stadt Weißenfels im Süden sowie die Stadt Mücheln (Geiseltal) im Westen.

Das Stadtgebiet wurde über viele Jahrzehnte durch den Abbau und die Verarbeitung von Braunkohle geprägt sowie nach deren Aufgabe in jüngerer Zeit durch die Gestaltung der Folgelandschaften, u.a. mit dem Geiseltalsee als größtem See Sachsen-Anhalts im nördlichen Stadtgebiet.

Der Ortsteil Roßbach befindet sich im Süden des Stadtgebietes.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche von ca. 0,5 ha Größe im Randbereich des ehemaligen Tagebaus Roßbach.

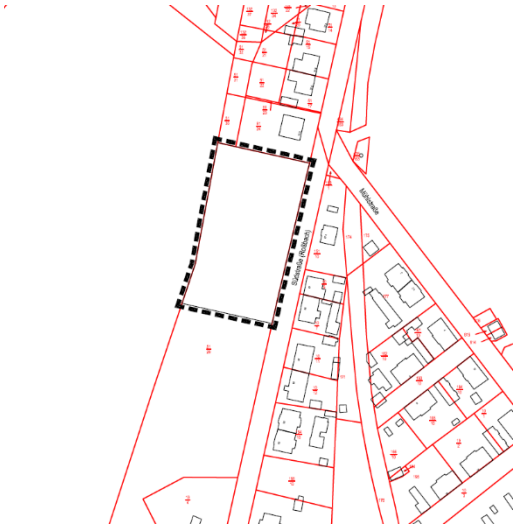
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung Südstraße 37D sowie im Osten durch die Südstraße und die angrenzende Bebauung Nr. 66, 67 und 67A begrenzt. Im Süden bildet

der innerhalb des Flurstücks zusammenhängender Gehölzbestand die Grenze, im Westen ein ebenfalls mit Gehölzen bestandener Ackerrandstreifen.

Der Geltungsbereich umfasst innerhalb der Flur 9 der Gemarkung Roßbach eine Teilfläche des Flurstücks 51/29.

Abb. 01 **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10** der Stadt Braunsbedra (ohne Maßstab)



Quelle: Abgrenzung des Geltungsbereichs, Grundlage ALK

Die Grenze wird wie folgt gebildet:

- Im Norden durch die Flurstücke 51/30 und 51/24 (Wohnbebauung Südstraße 37D)
- Im Osten durch das Flurstück 109/45 (Südstraße)
- Im Süden innerhalb des Flurstücks 51/29 (Gehölzbestand)
- Im Westen durch das Flurstück 51/6 (überwiegend Ackerfläche)

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Kartengrundlage des Bebauungsplans ist die amtliche Liegenschaftskarte.

Die Stadt Braunsbedra verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften (Geobasisdaten/Stand 2013 © LVermGeo LSA A 18-8004860-2013-8). Dem Übersichtsplan wurde die digitale topografische Karte (DTK 10) zu Grunde gelegt, dem Bebauungsplan ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte. Bestandteil dieser Vereinbarung ist auch eine Vervielfältigungserlaubnis.

3. Planverfahren

3.1 Grundlagen

Die Planung wird gemäß § 13b BauGB als **Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Flächen in den Innenbereich** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern,

durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.000 m². Die max. zulässige Grundfläche liegt schon allein aufgrund der Größe des Plangebietes unter 10.000 m².

Damit ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Es gibt keine Bebauungspläne im Umfeld, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und mitzurechnen wären.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie) berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Weiterhin lässt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen.

Unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll. Dies trifft auch für die vorliegende Planung zu. Der § 13b bezieht sich darüber hinaus ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

3.2 Verfahrenschritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23. Oktober 2019 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 52 am 22. November 2019.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 16. Juni 2021 wurde der Entwurf in der Fassung vom 19. März 2021 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 14 hat mit Begründung in der Zeit vom 29. Juli 2021 bis 30. August 2021 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 27 vom 7. Juli 2021. Zusätzlich wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht.

Im Rahmen der Offenlage wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 9. Juli 2021.

In den Stellungnahmen der Behörden wurde der Planung überwiegend zugestimmt.

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellt fest, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und daher auch keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Die *Regionalen Planungsgemeinschaft* verweist auf die fehlenden Angaben zum Umgang mit der Vorbehaltsfunktion Wald und äußert darüber hinaus Bedenken, dass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die einzige Planungsalternative zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse darstellt *(siehe dazu Pkt. 4.1.1 bzw. Pkt. 6.2).*

Seitens des *Landkreises, SG Städtebau* wird auf die gesetzlichen Vorgaben der BauNVO sowie die fehlende städtebauliche Begründung zum Ausschluss verschiedener Nutzungsarten in Verbindung mit dem Gebietscharakter (Unterscheidung zwischen Allgemeinem und Reinem Wohngebiet) verwiesen *(siehe dazu Punkt 7.1.1).*

Die *untere Naturschutzbehörde* stimmt der Planung zu. Die *untere Bodenschutzbehörde* äußert Bedenken gegen eine Inanspruchnahme von Gehölz- bzw. Waldflächen und fordert im Vorfeld einer Waldumwandlung eine Prüfung des Standortes nach Bodenfunktions-bewertungsverfahren. Da sich im Plangebiet keine Gehölzflächen befinden und es sich nicht um natürliche Böden handelt, wird der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* sowie die *Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH* verweisen auf die Betroffenheit von Rand-böschungen eines Altbergbaugebietes und die zwingende Berücksichtigung der besonderen Baugrundverhältnisse bei der künftigen Errichtung baulicher Anlagen *(siehe dazu Pkt. 7.5.1).* Die Flächen werden im Plan gekennzeichnet. Da bereits im Entwurf auf eine Betroffenheit durch den Altbergbau und die noch ausstehenden Stellungnahmen verwiesen wurde, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Von den *Versorgungsträgern* werden Unterlagen zu Leitungsnetzen übergeben, die nachrichtlich in die Planung übernommen wurden. Bezüglich der Erschließungsmodalitäten wird die Begründung ergänzt.

Diese und weitere Anregungen wurden in die vorliegende Satzungsfassung übernommen. Zu den Inhalten wird auf die jeweiligen Gliederungspunkte der Begründung verwiesen. Die getroffenen Festsetzungen werden unverändert beibehalten, so dass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

Der Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie zur Satzung ist in der Sitzung des Stadtrates am 1. Dezember 2021 vorgesehen.

Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Braunsbedra tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2617)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit dem 01.07.2015
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010, GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
  genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

  Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben.

  Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wurde mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten.

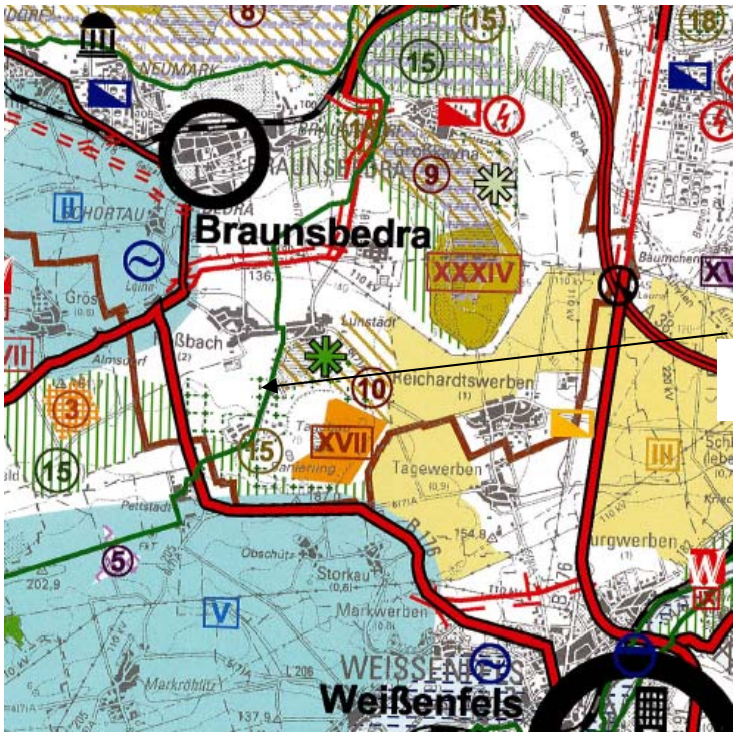
  Die Planänderung liegt als „Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020" vor.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes für Wiederbewaldung Aufforstung Geiseltal (15). Gemäß Ziel 5.7.5.1 werden zur Erhöhung des Waldanteiles Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung festgelegt. Aufforstungen werden dabei u.a. zur Renaturierung von Bergbaufolgelandschaften und zur Schutzwaldbegründung vorgesehen. Sie sollen naturnah, standort- und funktionsgerecht erfolgen.

Für diese Gebiete wird unter 5.7.5.2. als Grundsatz benannt, dass die Schaffung von Wald in waldfreier, offener Landschaft zum Schutz des Bodens vor Erosion oder Austrocknung in Anbindung an vorhandene Gräben, Wege, Feldgehölze, Hecken und Windschutzstreifen im besonderen Maße zu unterstützen ist. Sukzessionale Prozesse sowie kleinere naturschutzrechtlich wertvolle Bereiche in den Vorbehaltsgebieten sind zu belassen.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle



Im Umfeld finden sich darüber hinaus:

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Nr. 5.3.6.4. Z):
  - *XVII. Tonlagerstätte Roßbach*
- regional bedeutsame Standorte für Großflächige Freizeitanlagen (Nr. 5.5.4.1. Z):
  - *Hasse Roßbach*
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (Nr. 5.7.2.5. Z):
  - *10. Hasse-Roßbach*
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (Nr. 5.7.3.4. Z):
  - *15. Geiseltal*

Unter Nr. 5.9.4 ist angrenzend im Verlauf der Südstraße ein Überregional und regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg dargestellt.

Mit Beschluss III/01-2014 hat die Regionalversammlung der RPGH beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt gemäß Beschluss III/04-2014 in einem Sachlichen Teilplan **„Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“**, der im März 2020 in Kraft getreten ist.

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu Grunde zu legen. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Pkt. 3.1.2.2, Z 2).

Braunsbedra wird die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des abgegrenzten Grundzentrums.

Gemäß Z 26 LEP LSA 2010 ist in den übrigen Orten (außerhalb des Zentralen Ortes) die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. In der Begründung zu Z 26 LEP LSA 2010 wird die Eigenentwicklung definiert. Dort heißt es, dass Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt, zu verstehen ist. Darüberhinausgehende Entwicklungsabsichten sind unzulässig.

Zur Begründung des Bedarfs wird auf die Ausführungen unter den Punkten 4.1.3 zum Flächennutzungsplan bzw. 6.2 zu Planungsalternativen verwiesen.

Das **Planänderungsverfahren** wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15. Mai 2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPlG LSA eingeleitet. Die Regionalversammlung (RV) der RPG Halle hat in der Sitzung am 10. Dezember 2019 mit Beschluss V/51-2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30. November 2017) eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden aufgrund wesentlicher Änderungen einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und einer Öffentliche Beteiligung/Eiloffenlage zugeführt. Diese erfolgte vom 22. Februar 2021 bis 24. März 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen (vgl. Beschluss-Nr. V/16-2021).

Die vorliegende Planung ist davon nicht betroffen.

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellt fest, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 14 nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Die *untere Landesentwicklungsbehörde* gibt darüber hinaus keine Hinweise.

Seitens der *Regionalen Planungsgemeinschaft* werden gegen den Bebauungsplan Nr. 14 Bedenken geäußert. Zum einen ist der Nachweis zu erbringen, dass der festgelegten Vorbehaltsfunktion für Wiederbewaldung in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen wurde. Des Weiteren kann den Aussagen zu Planungsalternativen nicht gefolgt werden. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen in den Außenbereich als einzige Alternative zu den aus dem rechtswirksamen FNP nicht umsetzbaren Flächenentwicklungen zu sehen, stellt einen Widerspruch zu dem Grundsatz dar, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Zu beiden Punkten wurde die Begründung zu Planungsalternativen unter Pkt. 6.2 ergänzt.

4.1.2 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal

Das Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Geiseltal wurde am 25.04.2000 beschlossen (MBl. LSA Nr. 21/2000 vom 07.07.2000). Lt. REP Halle 2010 gelten die im TEP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung fort und sind nach Inkrafttreten des REP fortzuschreiben.

Zum Planungsraum gehört das gesamte Gebiet der heutigen Stadt Braunsbedra.

Im TEP Geiseltal werden u. a. die im (zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden) Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle benannten für die Planung relevanten Vorranggebiete und Standorte präzisiert und ergänzt.

Danach wird das Vorsorgegebiet für Aufforstung für den Teilraum des ehemaligen Tagebaus Roßbach für Böschungsflächen und angrenzende Bereiche präzisiert (Pkt. 3.4.2.3 d) aa)).

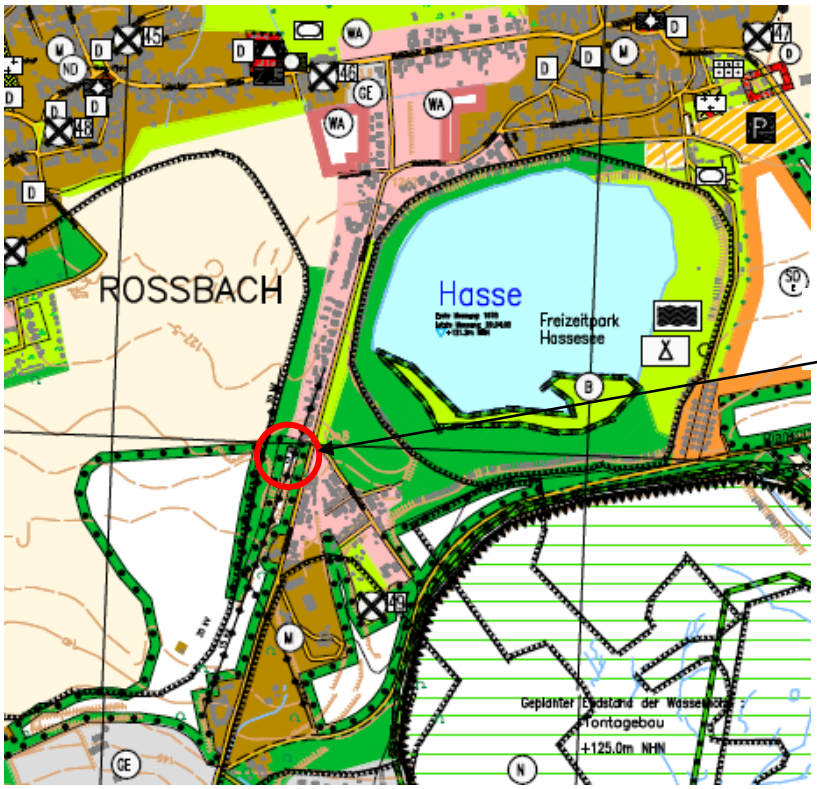
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 10. Dezember 2019 den Beschluss gefasst, das TEP Geiseltal zu ändern. Gegenstand des Verfahrens ist die Überprüfung, Änderung bzw. Ergänzung der Festlegungen sowohl in Anpassung an das LEP 2010 als auch durch Berücksichtigung neuer Raumnutzungsansprüche sowie weiterer raumordnerischer Erfordernisse in der Bergbaufolgelandschaft.

4.1.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass ein Bebauungsplan gleichzeitig zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann somit vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Braunsbedra liegt rechtswirksam vor[1].

Abb. 03 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes



[1] Stadt Braunsbedra, Flächennutzungsplan, Stand 28. Juni 2006, BIG, Braunsbedraer Ingenieurgesellschaft bR

Er wurde noch ohne die (ehemalige) Gemeinde Krumpa erstellt, die als letzter Ortsteil 2007 der Einheitsgemeinde beitrat. Dieser (Teil)Flächennutzungsplan gilt bis zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes bzw. dessen Ergänzung um den OT Krumpa fort.

Darin befindet sich das Plangebiet im Randbereich einer Fläche, die im Sinne des Naturschutzrechts ohne Flächenfüllung umgrenzt ist. Die im Norden und Osten unmittelbar angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet im Bestand ausgewiesen. Weiter südlich sind eine gemischte Baufläche sowie ein Gewerbegebiet dargestellt.

Die innerhalb des Plangebietes dargestellte Freileitung wurde zwischenzeitlich verkabelt.

Darüber hinaus sind im FNP die Flächen des Altbergbaus gekennzeichnet, die den Standort bzw. die angrenzende Siedlung in der Vergangenheit weitgehend umschlossen haben.

Der Flächennutzungsplan weist lt. Begründung im Ortsteil Roßbach geplante Standorte mit einer Fläche von 2,55 ha für eine künftige Wohnbebauung aus.

Die Fläche „An der Naumburger Straße“ mit 0,75 ha wurde zwischenzeitlich teilweise mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der B-Plan Nr. 2 „Am Hasser See“ (Gebiet am Seidlitzweg, mit 1,8 ha in die Bilanz eingestellt) wurde noch von der Gemeinde Roßbach erstellt, jedoch nie zur Rechtskraft geführt. Hier ist absehbar keine Entwicklung möglich, da es sich um schwierige Eigentumsverhältnisse handelt und die Stadt bisher keine Einigung mit den Eigentümern erzielen konnte.

Entlang der Leihaer Straße als Verbindung zwischen den Ortslagen Roßbach und Leiha wurde in den 1990er Jahren von der Gemeinde Roßbach der Bebauungsplan Nr. 1 „Windmühlengebreite“ mit insgesamt 3,0 ha aufgestellt und später durch Stadtratsbeschluss aufgehoben. Es handelt sich um Ackerflächen und darüber hinaus um eine Kaltluftschneise, die nach Möglichkeit nicht überbaut werden sollte. Die Fläche ist in der Bilanz nicht erfasst. Hier wurde unmittelbar angrenzend an die Ortslage für eine Teilfläche (0,27 ha) die Einbeziehungssatzung „Leihaer Straße“ nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt, die 2021 Rechtskraft erlangte. Die Fläche ist vergeben.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind zwar noch einzelne Baulücken vorhanden. Die Flächen werden jedoch landwirtschaftlich genutzt und standen bzw. stehen auch mittelfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Damit dient die Planung dem vorhandenen Eigenbedarf *(siehe auch Pkt. 6.2).*

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Davon macht die Kommune Gebrauch. Im Zuge der Berichtigung ist eine geringfügige Verschiebung der Nutzungsartengrenze erforderlich.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Die Fläche befindet sich im Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Zur Erschließung kann an die Südstraße angebunden werden. Die Fläche selbst ist jedoch dem Außenbereich zuzuordnen.

Da es sich bei der geplanten Wohnbebauung nicht um ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben handelt, ist das Vorhaben derzeit nicht zulässig.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung mit der Umgebung unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 des BauGB. Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt *(siehe dazu auch Pkt. 3.1)*.

Die Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geregelt.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnbebauung Südstraße Roßbach“ betrifft den nördlichsten Teil des in privatem Eigentum befindlichen Flurstücks 51/29 der Flur 9 der Gemarkung Roßbach. Das schmale Flurstück setzt sich straßenbegleitend Richtung Süden fort und ist außerhalb des Plangebietes mit Wald bestanden.

Östlich grenzt die Südstraße (Roßbach) innerhalb des kommunalen Flurstücks 109/45 an.

Mit Umsetzung der Planung ist eine Unterteilung beabsichtigt.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Im Süden des Geiseltaler Reviers, dem Roßbacher Becken, wurde in den Tagebauen Roßbach „Gustav Hasse“ und „Gute Hoffnung“ zwischen 1911 und 1936 bzw. 1951 Braunkohle gefördert und mit Unterbrechung bis 1974 fortgeführt. Ein Teil von Roßbach wurde im Jahr 1963 umgesiedelt und 1966 devastiert. In diesem Tagebaufeld wird heute noch hochwertiger Ton abgebaut. Ein weiteres, kleines Abbaufeld wurde in den 1970er Jahren erneut aufgeschlossen und ausgekohlt. An dieser Stelle befindet sich heute der Hassesee.

Die Südstraße bildete mit der angrenzenden Siedlung an der Mühlstraße sowie dem Standort der ehemaligen Brikettfabrik eine schmale Landzunge zwischen den Tagebauen.

Abb. 4: Luftbild Plangebiet mit Abgrenzung des Bebauungsplans

Quelle: Gemeindeverwaltung

Die Anfang der 1980er Jahre errichtete Wohnbebauung westlich der Südstraße endet im Norden des Plangebietes. Auf der östlich dem Plangebiet gegenüberliegende Seite der Südstraße schließt sich entlang der Mühlstraße eine ehemalige Werkssiedlung aus den 1920er Jahren an, die bis zur Grenze des verbliebenen Ton-Tagebaus reicht.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und in weiten Teilen von einer Gras-Stauden-Flur bedeckt.

Die Wohnbebauung im Umfeld reicht vom gegenüberliegenden Neubauernhaus über Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern mit Nebengelassen. Die unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich benachbarten Einfamilienhäuser entstanden in jüngerer Zeit zur Abrundung.

Darüber hinaus sind auch in Verbindung mit der Wohnnutzung einzelne Dienstleister und Klein(st)gewerbe angesiedelt. Am Ausgang der Südstraße befinden sich ehemalige Tagebauanlagen, der Betriebsstandort Roßbach der MEG (ehem. Mitteldeutsche Erfrischungsgetränke GmbH Co. KG) sowie die Koalin- und Tonwerke.

Die Gebäude wurden in offener Bauweise errichtet und verfügen über eine einheitliche Flucht zu den Straßen. Sie sind ein- und zweigeschossig überwiegend mit ausgebauten Sattel- bzw. Krüppelwalmdach. Die Gestaltung entspricht der Entstehungszeit.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Südstraße an. Sie bindet im Norden in die K 2167, die die zu Roßbach gehörenden Ortsteile Leiha und Lunstädt in Ost-West-Richtung verbindet. In östlicher Richtung führt die K 2169 über Reichardtswerben zur B 91.

Durch Leiha verläuft die L 179 Richtung Norden nach Braunsbedra, unmittelbar südlich bindet die L 180 in die B 176 ein.

Bei der Südstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße, für die die örtliche Verkehrsbehörde zuständig ist.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein durchgehender Gehweg. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

5.4 Technische Infrastruktur

Durch den unmittelbar angrenzenden Bebauungszusammenhang ist der Standort vollständig erschlossen. Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise der Versorgungsträger insbesondere zu den im öffentlichen Raum verlaufenden Netzen gegeben. Sie bilden die Grundlage der folgenden Ausführungen. Der jeweilige Leitungsbestand wurde nachrichtlich in seiner ungefähren Lage in den Bebauungsplan übernommen. Er dient lediglich der Information.

5.4.1 Wasserversorgung

Die ***Trinkwasserversorgung*** in Roßbach erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal (ZWAG). Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich eine Hauptversorgungsleitung des Verbandes. Es besteht die Möglichkeit, einzelne Baugrundstücke anzuschließen und die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Voraussetzung ist, dass im Vorfeld zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAG konkrete erschließungsvertragliche Regelungen zu vereinbaren sind.

Für die ***Löschwasserversorgung*** ist nach geltenden Rechtsvorschriften die Kommune zuständig.

Für den Grundschutz in Wohngebieten wird gemäß Punkt 5 des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gefordert. Die Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen. Die zukünftige Löschwasserversorgung ist im Umkreis von 300 m zur Wohnbebauung sicherzustellen.

Eine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist nicht gewährleistet. Abstimmungen im Vorfeld ergaben, dass auf einem kommunalen Flurstück im Umfeld eine Zisterne eingeordnet werden soll. Sollte das nicht möglich sein, soll die Errichtung auf dem Flurstück 51/29 der Flur 9, jedoch außerhalb des Plangebietes erfolgen. Dazu laufen zurzeit Untersuchungen. Die an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet auftretende Problematik wird durch die Bereitstellung eines speziellen Tankwagens überbrückt.

In seiner Stellungnahme teilt das Ordnungsamt des Landkreises, SG Brandschutz mit, dass dem Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirrischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 4210 „Löschwasserteiche“, der DIN 14220 „Löschwasserbrunnen" bzw. der DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter" eingehalten werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen. Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Braunsbedra, die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreises Saalekreis.

5.4.2 Entwässerung

Die Ableitung von ***Schmutzwasser*** erfolgt ebenfalls in Zuständigkeit des ZWAG.

Im öffentlichen Bereich der zu erschließenden Teilfläche befindet sich eine Hauptschmutzwasserleitung (Vakuumsystem) des Verbandes. Die Möglichkeit, einzelne Baugrundstücke daran anzuschließen und die Schmutzwasserentsorgung zu gewährleisten ist unter der Maßgabe gegeben, dass im Vorfeld zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAG konkrete erschließungsvertragliche Regelungen zu vereinbaren sind.

In der Stellungnahme des ZWAG wird darauf hingewiesen, dass sich mit dem künftigen Anschluss des Baugebietes an die zentralen Schmutzwasseranlagen und -einrichtungen des ZWAG schmutzwasserbeitragsrechtliche Verpflichtungen ergeben.

Niederschlagswasserbeseitigung

An der nördlichen Grenze verläuft noch innerhalb des Plangebietes eine nicht grundbuchlich gesicherte Niederschlagswasserleitung der Größe DN 400. Derzeit laufen Abstimmungen der Beteiligten zur Kappung der Leitung. Innerhalb der angrenzenden Straßen befinden sich Leitungen zur Entwässerung der öffentlichen Straßenbereiche sowie einzelner privater Grundstücksflächen.

Die Stadt ist für ihr Gebiet Hoheitsträger und verantwortlich für die Straßenentwässerung. Der ZWAG ist zuständig für die private Grundstücksentwässerung.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBI. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde/Verband nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Der ZWAG geht in seiner Stellungnahme davon aus, dass das anfallende Niederschlagswasser wie in der Nachbarschaft auf den Grundstücken versickert werden kann und damit auch vorzugsweise auf den Grundstücken zu belassen ist.

Jedoch weist das LAGB in seiner Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund der bergbaulichen Vorbeanspruchung ein zuverlässiges und langzeitstabiles System der Fassung und Ableitung von Oberflächenwässern erforderlich ist.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben sind, auch im Ergebnis der notwendigen Baugrunduntersuchungen - objektkonkrete Lösungen abzustimmen – wie etwa eine Rückhaltung auf dem Grundstück in Verbindung mit der Einleitung begrenzter Mengen ins Netz.

Westlich außerhalb des Plangebietes verläuft eine ***Abwasserpumpleitung***, über die die Grundwasserhaltung des südöstlich gelegenen Tagebaus betrieben wird.

5.4.3 Energieversorgung

Strom

Die Stadt Braunsbedra wird aus dem Netz der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) mit Strom versorgt. Betreiber ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

Die ursprünglich über das Grundstück führende Mittelspannungsfreileitung wurde verkabelt. Sie verläuft ebenso wie Niederspannungskabel zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung im nördlichen Randbereich des Plangebietes. Der Leitungsbestand wurde in den Plan übernommen und mit einem Leitungsrecht versehen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf

Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.

Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Anschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors bzw. Kunden.

Generell wird darum gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

Gasversorgung

Die Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITNETZ GAS), die den Ortsteil gastechnisch versorgt, verfügt in der Südstraße über eine Gasmitteldruckleitung. Die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" sind verbindlich zu beachten.

Die gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche (Mitteldruckleitung mittig 2 m) nicht freigehalten werden können, sind die dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

5.4.4 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH betreibt ein ***Telekommunikationsnetz*** innerhalb des Stadtgebietes.

Die Anlagen der Telekom verlaufen unmittelbar angrenzend an das Gebiet im öffentlichen Bereich der Südstraße. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist durch die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebietes möglich. Dazu ist eine rechtzeitige Einbindung in die weitere Erschließungsplanung sowie die Beantragung von Hausanschlüssen erforderlich.

5.4.5 Abfallentsorgung

Entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen.

Der Landkreis Merseburg-Querfurt ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Eine Zufahrt ist über die Südstraße gegeben.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt[2] liegt Braunbedra im Bereich der Querfurter Platte. Das Plangebiet liegt zudem im Randbereich der Tagebauregion Geiseltal.

5.5.2 Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Plangebietes dominiert eine Gras-Stauden-Flur, die im südlichen Bereich durch Calamagrostis geprägt wird. Durch das Plangebiet zieht sich deutliche eine Fahrspur, innerhalb derer Grasartige wachsen. In den Randbereichen des Plangebietes sind einzelne Gehölze vorhanden. Es kommen neben Esche, Ahorn und Eichen auch Nadelbäume vor.

Blick von Nordwest nach Südost

Fahrspuren

östliche Geltungsbereichsgrenze von Nord nach Süd

westliche Geltungsbereichsgrenze von Süd nach Nord

(alle Fotos: SLG)

Im Hinblick auf vorkommende Tiere ist eine Potenzialeinschätzung vorgenommen worden. Demnach weist das Plangebiet eine Eignung für Brutvögel und Zauneidechsen auf (*vgl. auch Anlage 1*).

[2] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001

5.5.3 Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des mitteldeutschen Trockengebietes im Lee der Mittelgebirge. Im langjährigen Mittel werden 498 mm Jahresniederschlag erreicht. Die Temperaturen mit einem Jahresmittel um 8,5 °C, einem Julimittel von 18 °C und einem Januarmittel von 0 °C zeigen Ansätze eines langsam zunehmenden kontinentalen Klimaganges.

5.5.4 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Jedoch war das Gebiet von der Grundwasserhaltung bzw. dem Grundwasserwiederanstieg nach Abschluss der Tagebaue betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete einschließlich Überschwemmungsgebieten sind von der Überplanung nicht betroffen.

5.5.5 Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Zu den Ackerflächen im Westen verläuft eine leichte Böschung.

5.5.6 Boden, Baugrund und Altlasten

Boden/ Baugrund

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Randbereich eines Altbergbaugebietes, in dem zwischen 1911 und 1936 Braunkohle im Tagebau abgebaut wurde. Die Auskohlungsgrenze reichte im Westen bis an das Plangebiet heran. Damit wird der Baugrund überwiegend von Kippenböden bestimmt. Bei einer Belastung ist von ungleichmäßigen Setzungen auszugehen, so dass im Vorfeld der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen erforderlich sind *(vgl. dazu Pkt. 7.5.1)*.

Für die Fläche liegt kein Eintrag im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) vor. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

5.5.7 Landschaftsbild/ Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Ortsrand bestimmt. Nach Süden und Westen erstreckt sich der freie Landschaftraum.

Insgesamt wird das Landschaftsbild um Roßbach durch den früheren Bergbau geprägt. Der Braunkohlenabbau ist im Bereich von Roßbach bereits vor Jahrzehnten aufgegeben und die betroffenen Flächen saniert bzw. renaturiert worden. Östlich der Ortslage ist beispielsweise in einem Restloch die Hasse entstanden, die als Naherholungsgebiet genutzt wird.

Das Plangebiet selbst weist keine Erholungsfunktion auf.

5.6 Immissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung die obere Immissionsschutzbehörde zuständig ist.

Damit werden Belange der Störfallvorsorge von der Planung nicht berührt.

Von maßgeblichen Vorbelastungen des Gebietes durch Gewerbe oder Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe …) ist nicht auszugehen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich südöstlich des Plangebietes der in Betrieb befindliche Tontagebau Roßbach befindet. Unter Umständen können von dort Staub- und/oder Lärmimmissionen auftreten.

Darüber befinden sich im Umfeld – insbesondere westlich - landwirtschaftliche Nutzflächen, bei deren Bewirtschaftung saisonbedingt Lärm-, Staub- und/oder Geruchsbelästigungen auftreten können. Das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten* weist auf das sich daraus ergebende Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz der künftigen Bewohner hin. Es sind geeignete Maßnahmen – wie das Anpflanzen eines Gehölzstreifens – vorzusehen, um die Auswirkungen zu mindern.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der vorliegenden Planung soll die Bebauung westlich der Südstraße in Roßbach geringfügig erweitert werden. Dabei wird als Grenze der Gehölzbestand im Süden des Grundstücks angenommen.

Die geplante Wohnbebauung soll in Anlehnung an die angrenzenden Einfamilienhäuser aufgelockert und durchgrünt erfolgen. Die westlich zur Ackerfläche ausgebildete Heckenstruktur soll beibehalten werden.

Als Nutzungsart ist als Herleitung aus der Umgebung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt.

6.2 Planungsalternativen

Die Planung dient der Sicherung des Bedarfs der Stadt Braunsbedra und hier speziell des Ortsteils Roßbach im nachgefragten Wohnsegment von Einfamilienhäusern.

Diese Entwicklungen sollten zunächst auf den zentralen Ort – das Grundzentrum Braunsbedra - konzentriert werden. Darüber hinaus besteht aber auch seitens der in Roßbach ansässigen Bevölkerung Bedarf nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Auf die im rechtswirksamen Teil-FNP im OT Roßbach für diesen Zweck ausgewiesene und noch nicht entwickelte Fläche „Am Hasser See“ besteht für die Kommune mittelfristig kein Zugriff *(siehe dazu Pkt. 4.1.3).* Damit muss auf andere Flächen ausgewichen werden.

Vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sind grundsätzlich die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung zu prüfen. Dazu ist festzustellen, dass andere für eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB noch in Frage kommende Grundstücke im Ortsteil zwar vorhanden, aber mittelfristig nicht verfügbar sind. Es handelt sich dabei zudem überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Fläche mit hochwertigen Böden. Auch Wohnungsleerstände sind in Roßbach kaum zu verzeichnen.

Mit der vorliegenden Planung werden durch den ehemaligen Tagebau überprägte Kippenböden in Anspruch genommen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, kann auch die Versiegelung von Flächen auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden.

Hinsichtlich der im REP Halle ausgewiesenen Vorbehaltsnutzung für Aufforstungen ist festzustellen, dass diese Fläche nur im Randbereich und in einer geringen, nicht raumbeanspruchenden Form in Anspruch genommen wird. Die angrenzenden Flächen, auf denen sich sukzessiv Wald entwickelt hat, werden von der Planung nicht berührt.

Aufgrund der umgebenden intensiven Landbewirtschaftung und der Einschränkungen durch den (ehemaligen) Tagebau stehen auch keine geeigneteren Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung.

Mit der Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb des bereits erschlossenen und durch die Vornutzung überprägten Plangebietes kann der aktuelle Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung gedeckt werden, ohne dass wertvolle Böden in Anspruch genommen werden.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines WA leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten, sowie dem Charakter der umgebenden Bebauung ab, die derzeit nach § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen ist. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen auch im Rahmen der geringfügigen Erweiterung nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um vor allem den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. So können beispielsweise Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus integriert werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Läden, Schank und Speisewirtschaften grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind gezielt an anderer Stelle im Stadtgebiet anzusiedeln. Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 können ausnahmsweise zugelassen werden. Hier wird eine Ansiedlung innerhalb der Ortskerne angestrebt. Dazu wird festgesetzt:

TF 1.2 *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.*

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Das *SG Städtebau des Landkreises* weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass § 1 Abs. 5 BauNVO den Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen bzw. die nur ausnahmsweise Zulassung dieser ermöglicht, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Für die Festsetzung eines WA unter Ausschluss aller nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen fehlt die Rechtsgrundlage. Das Plangebiet wäre als Reines Wohngebiet (WR) zu beurteilen und der Plan damit fehlerhaft. Da jedoch nicht alle Nutzungen ausgeschlossen werden, geht die Kommune vorliegend nicht davon aus.

Die angrenzenden Flächen sind nach § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Neben dem überwiegenden Wohnen sind auch verschiedene gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungen (wie Gastronomie, Frisör, Makler/Versicherung, Hausmeisterdienste, Garten- und Landschaftsbau u.a.) anzutreffen. Zudem befindet sich die Wohnbebauung im Übergang zu gemischten Bauflächen/(ehemaligen) Anlagen des Bergbaus sowie mit der MEG Roßbach GmbH und dem Tontagebau auch Betrieben mit umfänglicheren Emissionen. Um diese auch langfristig zu sichern, soll mit der geringfügigen Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung durch Festsetzung eines Reinen Wohngebietes kein erhöhter Schutzanspruch für das Umfeld erzeugt werden.

Darüber hinaus müssen städtebauliche Gründe die modifizierten Festsetzungen rechtfertigen.

Der Ausschluss von Läden und gastronomischen Einrichtungen im Plangebiet ist dadurch zu begründen, dass deren Ansiedlung an anderer Stelle im Stadtgebiet gefördert werden soll. Die Errichtung weiterer gastronomischer Einrichtungen soll gezielt auf den angrenzenden Hassesee gelenkt werden, dessen Funktion als regional bedeutsamer Standort für Freizeit und Erholung gefestigt werden soll. Darüber hinaus sind Läden auf den Ortskern und nicht auf Randlagen zu konzentrieren, um die dort vorhandenen baulichen Strukturen zu erhalten.

Weitere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen. Auch hier lässt sich ein Zusammenhang mit der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung herstellen.

Darüber hinaus können in einem WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Der Ausschluss von Ausnahmen bedarf keiner städtebaulichen Begründung, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

Er entspricht darüber hinaus den Anforderungen des § 13b BauGB, der ausschließlich für die Aufstellung von Bebauungsplänen angewendet werden kann, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind deshalb all diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden könnten, da diese generell in keinem Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen dabei in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan.

Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl mit 0,4 an der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzubeziehen. Die zulässige Grundfläche darf, wenn der Bebauungsplan nichts anderes regelt, durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für das Plangebiet sind keine abweichenden Regelungen erforderlich und die angeführten Überschreitungen damit nicht ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 und 16 BauNVO

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

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 im Plangebiet wird als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 28. September 2016 wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Zudem wird die Oberkante der Gebäude vorsorglich auf 9 m begrenzt. Dies erfolgt im Hinblick auf eine Sicherung des 2. Rettungsweges mit den derzeit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr (bis 8 m Brüstungshöhe). Sie könnte bei zwei Vollgeschossen für ein weiteres, anteilig ausgebautes Dachgeschoss relevant sein.

Als Bezugspunkt für die Höhe wird die erschließende Straße im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für das Plangebiet wird mit Bezug auf die Regelungen des § 22 BauNVO per Planeinschrieb eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der bezeichneten Hausformen ist nach BauNVO auf 50 m beschränkt. Damit kann eine aufgelockerte Bebauung und Einbindung in den Bestand gewährleistet werden.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen umschließen die einzelnen Baufelder und sind entsprechend vermaßt.

Mit der Baugrenze in einem Abstand von 8 m zur Südstraße wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet fortgeführt und von dieser ausgehend ein 20 m tiefes Baufenster bestimmt.

Im Norden wird die Baugrenze aufgrund des über das Grundstück verlaufenden Mittelspannungskabels entlang dessen Sicherheitsabstandes sowie im Süden zum Gehölzrand im Abstand von 3,0 m zur Geltungsbereichsgrenze geführt.

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf der außerhalb der Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gilt auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Das betrifft beispielsweise Garagen oder Schuppen.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Weitere Regelungen zur Hausform sowie Stellung baulicher Anlagen sind für die Bebauung im Plangebiet nicht erforderlich bzw. lassen sich städtebaulich nicht begründen.

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

An das Plangebiet grenzt im Osten mit der Südstraße eine öffentliche Verkehrsflächen an. Zur Klarstellung dieser Situation wird die folgende Textliche Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Damit ist die direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche und Erschließung des Standortes gesichert.

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises gibt zur weiteren Planung der Verkehrsanlagen ergänzend folgende Hinweise

- Die Richtlinien für Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind einzuhalten.
- Regelungen mittels Verkehrszeichen entsprechend des Verkehrszeichenkataloges sind durch die örtliche Verkehrsbehörde, hier die Stadt Braunsbedra, anzuordnen. Ein Verkehrszeichenplan muss der Antragsstellung beigefügt sein. Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.
- Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straßen innerorts müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der Stadt Braunsbedra beantragt werden.
- Für die Sicherung wird eine zertifizierte Fachfirma empfohlen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Dazu wird für eine örtliche Bauvorschrift erlassen, nach der für die geplante Einfamilienhausbebauung mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind. *(s. Punkt 9).*

7.3 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der technischen Erschließung wird auf die Ausführungen zum Bestand und die Hinweise der Netzbetreiber unter Punkt 5.4 der Begründung verwiesen.

Zur dauerhaften Sicherung des Leitungsnetzes der ***MITNETZ STROM*** innerhalb des überplanten Grundstücks wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers eingetragen. Ergänzend dazu sind privatrechtliche Regelungen erforderlich. Die innerhalb dieses Bereiches ebenfalls über das Grundstück verlaufende Regenwasserleitung soll zurückgebaut werden.

Aufgrund der anstehenden Kippenböden sind hinsichtlich der Beseitigung des ***Niederschlagswassers*** besondere Anforderungen an die Fassung und Ableitung des Niederschlagwassers zu stellen.

Unabhängig davon weist die *untere Wasserbehörde* darauf hin, dass die geplante Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke (auch mit Zwischenspeicherung durch eine Zisterne) mit anschließender Versickerung auf dem Grundstück nach § 46 Abs. 3 WHG i.V.m. § 69 Abs. 1 WG LSA keiner Erlaubnis oder einer Bewilligung bedarf, sofern das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Bei punktueller Versickerung der Hofflächen (z. Bsp. durch Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) ist demnach eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswassers erforderlich.

7.4 Natur- und Artenschutz

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im westlichen Randbereich eine private Grünfläche festgesetzt, die mit anderen Festsetzungen überlagert wird. Die Notwendigkeit für eine Festsetzung ergibt sich insbesondere aus dem Artenschutzrecht. Es sind auf der Fläche Ersatzhabitate für Zauneidechsen zu schaffen (vgl. Festsetzung 4.4). Um diese Ersatzhabitate langfristig zu sichern, wird daher eine Grünfläche festgesetzt.

7.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, deren Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag dargestellt werden (Anlage 1). Die darin hergeleiteten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen wie folgt in den Bebauungsplan übernommen.

TF 4.1 *Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

TF 4.2 *Zum Schutz der Brutvögel ist ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur von August bis März zulässig.*

TF 4.3 *Zum Schutz von Zauneidechsen ist vor erdeingreifenden Maßnahmen ein Fangen und Umsiedeln vorkommender Tiere durch einen Fachgutachter wie folgt durchzuführen:*

- *Auszäunen der Habitatflächen mit einem Reptilienschutzzaun*
- *Mahd der Flächen*
- *Fang mit Eimerfalle oder als Handfang einschließlich Ausbringen von Versteckmöglichkeiten*
- *Umsiedeln gefangener Tiere in vorbereitete Ersatzhabitate nach Festsetzung 4.4*
- *Fangzeitraum über mindestens 15 Tage mit geeigneter Witterung von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni), 2 Kontrollbegehungen im September/Oktober*
- *Abstimmen von Fang und Umsiedlung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, Dokumentation der Fangergebnisse*

TF 4.4 *Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ACEF 1 sind 3 Ersatzhabitate als Reptilienburgen wie folgt herzustellen:*

- *Herstellen vegetationsfreier Plätze als Sonnenplätze, Aufschichten von Versteckmöglichkeiten, z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen und Anlegen von Sandhaufen zur Eiablage*

- *Anzahl der Reptilienburgen ggf. an Fangergebnis nach Festsetzung 4.3anpassen*
- *Auswahl der Standorte der Reptilienburgen und Anlegen dieser sind durch einen Fachgutachter zu begleiten*
- *Anlage erfolgt vor Beginn der Umsiedlung nach Festsetzung 4.3*
- *Pflege der Reptilienburgen mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen aufkommender Gehölze*

Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

Im Bebauungsplan wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche befinden sich Gehölze, die als Zäsur zum angrenzenden Acker erhalten werden sollen. Zudem stellt dieser Bereich eine Teilfläche innerhalb einer zusammenhängenden Grünverbindung dar, so dass mit diesem Erhaltungsgebot der Verbund weiterhin gesichert wird.

TF 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.

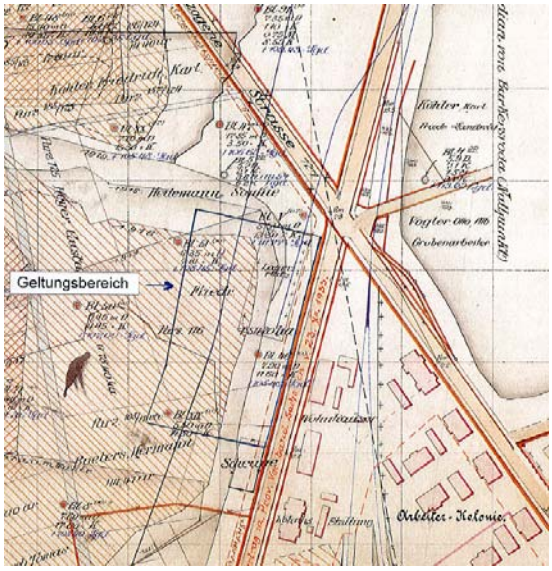
Innerhalb der Fläche sind die Bereiche, die nicht mit Gehölzen bestanden sind, mit einer Gras-Stauden-Flur bewachsen. Über eine weiterhin extensive Pflege soll diese erhalten werden und ein Ausbreiten der Gehölze auch vor dem Hintergrund der Zauneidechsen-Ersatzhabitate vermieden werden.

7.5 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, sonstige Hinweise

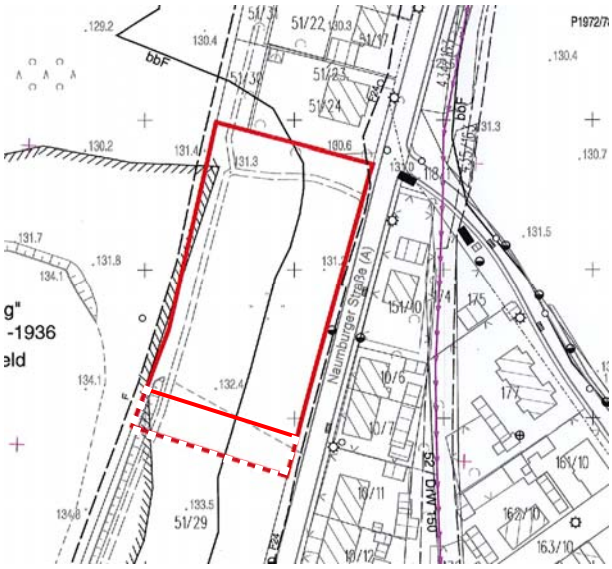
7.5.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig in einem Gebiet, in dem der Tagebau „Neue Anlage“ mit späterer Erweiterung zum Tagebau „Gute Hoffnung-Nordfeld“ bei Roßbach, ab 1945 nur Tagebau Roßbach (Reg.-Nr. ISAB 1205-24/04) betrieben wurde. Abgebaut wurde Braunkohle im Tagebaubetrieb. Der Aufschluss erfolgte 1911, der Abbau hier 1917/18 und die Auskohlung 1936. Die Abbauteufe lag im betroffenen Bereich zwischen 7 und 20 m.

Abb. 5: Abgrenzung Altbergbau



Ausschnitt aus Grubenbild von 1911
(Quelle: LAGB)



Risswerk LMBV

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Auskohlungsfläche des Tagebaus wurde vollständig überkippt. Im Untergrund ist mit Aufschüttungen wechselnder Mächtigkeit zu rechnen.

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Senkungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges mit zusätzlichen Senkungen zu rechnen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Eine sorgfältige Untersuchung des Baugrundes ist erforderlich. Das Ergebnis der Baugrunduntersuchungen sollte in einem Gutachten zusammengefasst werden.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

Im Plan gekennzeichnet ist die bergbaulich beanspruchte Fläche gemäß Risswerk der LMBV als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1).

Im Bereich des Plangebietes befindet sich kein aktiver Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV. Das Gebiet ist nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst.

Die LMBV weist ebenfalls darauf hin, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Satzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Weiterhin ist infolge des Grundwasserwiederanstieges auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten.

Das LAGB teilt in seiner Stellungnahme zudem mit, dass vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche am Planungsstandort nicht bekannt sind.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes (BBergG) unterliegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt.

7.5.2 Sonstige Hinweise

Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangenbiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass ausführende Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren sind.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Brand- und Katastrophenschutz

Das Sachgebiet Brandschutz weist darauf hin, dass bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen sind. 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 den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze 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).

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird auf Pkt. 5.4.1 der Begründung verwiesen.

Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Braunsbedra, die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreises Saalekreis.

Kampfmittel

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBI. LSA, Nr. 8/ 2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Die Flächen für das o.a. Projekt wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.

Eine Belastung der Flächen aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampfmitteln/Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM-GAVO die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 umfasst eine Fläche von **ca. 0,5 ha.**

Diese Flächen gliedern sich wie folgt:

	nach GRZ 0,4 bebaubar	*Bruttofläche, ca.*
Allgemeines Wohngebiet	1.620 m²	**4.050 m²**
Grünfläche		**900 m²**
Summe Plangebiet		**4.950 m²**

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die …*Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind,* … erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Da die Gemeinde nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück wie folgt geregelt:

TF 1.0 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA innerhalb des Baugrundstücks mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus unterzubringen.

Damit wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück eine ausreichende Mindestzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht und die Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden.

10. Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

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

10.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden vom Investor getragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Das betrifft auch die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen.

Für den kommunalen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt bzw. des Ortsteils

Mit der Planung wird ein Angebot an Baugrundstücken geschaffen und damit die Versorgung mit nachgefragtem Wohnraum gesichert. Die Planung dient somit dem Ziel, Bewohner im Ortsteil bzw. Stadtgebiet zu halten, die sich ein Eigenheim bauen wollen.

Da innerörtliche Flächen nicht zur Verfügung stehen, erfolgt dies durch eine geringfügige Erweiterung der angrenzenden Bebauung auf einer derzeit bereits erschlossenen Fläche.

Aufgrund der Größe des Plangebietes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. Mit der Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche und der Lage im Randbereich eines Vorsorgegebietes für Aufforstungen hat sich die Planung auseinandergesetzt. Eine Waldfläche wird für die Planung nicht in Anspruch genommen. Zudem steht im Plangebiet kein natürlicher Boden an.

auf Natur und Landschaft

Belange des Natur- und Artenschutzes sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht betroffen *(vgl. hierzu Pkt. 7.4).*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die einerseits auf die Inanspruchnahme von bislang unversiegelten, jedoch überprägten Bodenflächen und andererseits auf das Herausrücken des Ortsrandes in den Landschaftsraum zurückzuführen sind. Es wird jedoch mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche im Sinne einer Abrundung vorgenommen. Mit der festgesetzten Grünfläche wird der Übergang zur Ackerflur vermittelt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Unter Berücksichtigung des dabei einzuhaltenden Schwellenwertes ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Eingriffe in Natur und Landschaft kein Ausgleich nachzuweisen.

Für die Bewohner der benachbarten Siedlungsbereiche ist aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet und des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens nicht mit Auswirkungen, z.B. durch eine zusätzliche Lärmbelastung zu rechnen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

auf den Verkehr

Verkehrlich wird das Gebiet an das bestehende Straßennetz angebunden. Eine ergänzende Erschließung ist nicht erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen. Notwendige Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

auf die Belange der Bevölkerung

Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils mit nachgefragtem Wohnraum.

auf sonstige Belange

Die innerhalb des Plangebietes ehemals bergbaulich beanspruchten Flächen wurden gekennzeichnet und auf notwendige bauliche Vorkehrungen verwiesen. Weitere Belange des Bergbaus werden von der Planung nicht berührt.