

Stadt Braunsbedra



Begründung zur Einbeziehungssatzung „Wendenring, Seestraße in Großkayna“

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

planaufstellende Kommune: **Stadt Braunsbedra**
Markt 1
06242 Braunsbedra

Entwurfsverfasser: VDW Ingenieurgesellschaft für Vermessung, Dokumentation und
Wertermittlung mbH
Maxim-Gorki-Platz 1
04838 Eilenburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Uwe Hofmann
VDW GmbH

Planungsstand: 29. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	3
2	Lage, Abgrenzung	4
3	Bearbeitungsverfahren	5
3.1	Planungsverfahren	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landesplanung und Regionalplanung	6
4.2	Teilflächennutzungsplan	7
5	Bestandsaufnahme	8
5.1	Beschreibung des Plangebietes	8
5.2	Historie, frühere Bebauung	8
5.3	Flächen und Objekte nach Denkmalschutz	9
5.4	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	9
5.5	Altlasten	9
5.6	Katastrophenschutz, Kampfmittelverdachtsflächen.....	10
5.7	Immissionsschutz.....	10
6	Erschließung	11
6.1	Verkehrerschließung	11
6.2	Trinkwasserversorgung.....	11
6.3	Löschwasserversorgung, vorbeugender Brandschutz.....	11
6.4	Abwasserentsorgung	11
6.5	Niederschlagswasser.....	11
6.6	Erdwärme/Brunnen	12
6.7	Stromversorgung.....	12
6.8	Gasversorgung.....	12
6.9	Fernwärmeversorgung	12
6.10	Telekommunikation.....	12
6.11	Abfallentsorgung	12
7	Inhalte der Einbeziehungssatzung.....	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB].....	13
7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	13
7.3	Gliederung des Plangebietes.....	13
7.4	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO].....	13
7.5	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO].....	14
7.6	Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	15
7.7	Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	15
8	Eingriffs- und Ausgleichbilanz	16
9	Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	16
10	Artenschutz	16
11	Rechtsgrundlagen, Literatur.....	18

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat in seiner Sitzung vom 12.10.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wendenring, Seestraße in Großkayna“ beschlossen. Zuvor hatte die T&K Invest GmbH als Eigentümerin der Flurstücke 352 und 357 das Aufstellungsverfahren beantragt. Für das Plangebiet „Wendenring, Seestraße in Großkayna“ soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 352 (Teilfläche), 357, 358, 359, 434, 435, 436, 444, 445, 446 und 447 der Flur 1 der Gemarkung Großkayna.

Anders als im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, werden die Flurstücke 358 und 359 nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dadurch soll ein räumlicher Abstand zur östlich des Plangebietes befindlichen Pferdehaltung und zur Autowerkstatt gewährleistet werden. Ferner hat der derzeitige Grundstückseigentümer der Flurstücke 358 und 359 kein Interesse an einer Entwicklung dieser Grundstücke.

Im Plangebiet sollen maximal fünf Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet werden. Der Anschluss an das Verkehrsnetz zur Sicherung der Erschließung ist bereits von der Südstraße und von der Straße „Wendenring“ gegeben bzw. durch einen Ringschluss leicht herstellbar.

Die Einbeziehung des Satzungsgebietes dient der maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Großkayna und damit der Nachverdichtung und Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und der Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der Siedlung am nord-östlichen Rand des Ortsteils Großkayna ermöglicht und die Bebauung mit Eigenheimen geschaffen werden.

Abbildung: Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2022



Quelle: Geobasisdaten 2022 ©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8004860-13

2 Lage, Abgrenzung

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nord-östlichen Rand der Ortslage von Großkayna.

Im Westen schließt sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern an und bildet somit die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes Wendenring. Im Baugebiet Wendenring befinden sich ein- oder zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern. Südlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Seestraße an. Hier befinden sich ein- und mehrgeschossige Wohnhäuser mit sowohl flach als auch steil geneigten Sattel- und Walmdächern.

Nördlich des Plangebietes schließt sich das derzeit noch unbebaute Grundstück des Runstedter Sees an. Hierfür wurde durch den Stadtrat der Stadt Braunsbedra mit Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Runstedter See“ der Stadt Braunsbedra beschlossen. Ziel ist die Entwicklung von Teilen des Grundstücks als Campingplatz und Ferienhausresort.

Die Gemeinde kann Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die eingezogenen Flächen durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Prägung der Außenbereichsfläche entsteht durch die bereits vorhandene Bebauung im angrenzenden Innenbereich von Großkayna. Städtebaulich charakterisiert wird der Standort durch die angrenzende Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern. Im weiteren Verlauf der Seestraße befindet sich auch ein zweieinhalbgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus.

Das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück ist ungenutzt. Danach schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung für Pferdehaltung mit Pferdekoppel und Pferdestall an. In einem Abstand von ca. 50 m (kürzeste Entfernung) befindet sich eine Autoreparaturwerkstatt.

Die Fläche im Plangebiet ist derzeit nicht bebaut oder wird nicht anderweitig genutzt.

Abbildung: Übersichtsplan Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten 2023 ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8004860-13

3 Bearbeitungsverfahren

3.1 Planungsverfahren

Die Satzung wird auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 BauG erlassen. Die Eingliederungssatzung wird aus dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan FNP der Stadt Braunsbedra entwickelt. Das Plangebiet ist im Teilflächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes ist durch die Nutzung der westlich und südlich angrenzenden Bereiche geprägt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Eingliederungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 sind damit gegeben.

Gemäß § 34 Abs.5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Für die Satzung bedarf es demnach keines Umweltberichts. § 34 Abs. 5 BauGB regelt jedoch, dass bei der Ergänzungssatzung der § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelungen) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) anzuwenden sind.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Regelungen über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m § 10 Abs. 3 BauGB bedarf die Satzung keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Satzung tritt daher mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Tabelle: Verfahrensschritte

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	12.10.2022
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	§ 4 Abs. 1 BauGB	06.06. bis 07.07.2024
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	29.11.2023
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	08.01.2024 bis 09.02.2024
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	08.01.2024 bis 09.02.2024
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
8. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 Übergeordnete Planungen

Maßgebend für die Raumordnung in der Region im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz sind folgende Raumordnungspläne:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 13532808),
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010), Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2021, genehmigt am 27.11.2023, rechtskräftig seit 15.12.2023
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Bekanntmachung 28.03.2020.

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) formuliert Grundsätze und Ziele der Raumordnung auf Landesebene im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im rechtskräftigen Sachlichen Teilplan (STPI) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ist die Stadt Braunsbedra in der Einheitsgemeinde Braunsbedra gemäß Punkt 3.1.2.1. Z 2 als Grundzentrum festgelegt worden. Gemäß Z 26 des LEP2010 ist in den übrigen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Geiseltal (Gliederungspunkt 4.2.5) festgesetzt.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) ist das Plangebiet als Teil des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (Gliederungspunkt 5.7.3, 15.Geiseltal) dargestellt. Ferner sind benachbarte Flächen im Regionalen Entwicklungsplan als Standort für eine Spitzenstromerzeugungsanlage sowie als Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (Bestand) markiert.

Das Plangebiet berührt unmittelbar keine regionalplanerischen Festlegungen.

4.2 Teilflächennutzungsplan

Die Stadt Braunsbedra mit dem Ortsteil Großkayna verfügt über einen rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan FNP. Die genehmigte Fassung ist vom 28.06.2006. Weiterhin gibt es eine 1. Änderung zum Teilflächennutzungsplan vom 01.04.2009 und eine zweite Änderung des Teilflächennutzungsplanes vom 18.08.2023. Der hier in Rede stehende Planbereich der Satzung wird davon nicht berührt.

Im Teilflächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra ist das Einbeziehungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Für die Entwicklung der Stadt Braunsbedra mit ihren Ortsteilen ist eine stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Mit der Flächenzuweisung zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und für Gewerbe als wirtschaftliche Basis der Städtebaulichen Entwicklung soll diesem Entwicklungsziel Rechnung getragen werden. (Teilflächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra, Erläuterungsbericht Gliederungspunkt 1.2). Dazu gehört auch die Möglichkeit der Eigentumbildung, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau (Teilflächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra, Erläuterungsbericht Gliederungspunkt 3.5)

Durch die Eingliederung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt, die Einbeziehung in den Innenbereich entspricht den Planungszielen der Gemeinde.

Abbildung: Auszug Teilflächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra



Quelle: Teilflächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Fläche im Plangebiet ist derzeit nicht bebaut oder wird nicht anderweitig genutzt. Im Süden und Westen des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Bebauung, vorwiegend mit Wohnhäusern.

Das Gelände ist weitgehend eben auf einer Höhe zwischen 111,4 m bis 111,6 m ü. NHN. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt 3.918 m².

5.2 Historie, frühere Bebauung

Das Plangebiet war Bestandteil des Grundstücks der ehemaligen Brikettfabrik Großkayna. Nordwestlich und nördlich befanden sich Betriebsanlagen (z.B. Bunker, Kettenbahn, u.a.) sowie im Zentralbereich das Verwaltungsgebäude.

Die Betriebsanlagen wurden im Auftrag der LMBV generell nur bis 0,3 m unter GOK zurückgebaut, alle tieferliegenden Bauteile verblieben im Bestand. Die alte Verwaltung (heutige Flurstücke 445 und 446) wurde durch den Eigentümer zurückgebaut.

Für den Rückbau des Gebäudes wurde der Abbruch form- und fristgerecht durch den Eigentümer beim zuständigen Bauordnungsamt Merseburg des Landkreises Saalekreis angezeigt und im Jahr 2014 ausgeführt.

Bild: Alte Verwaltung Ansicht von Nord-Ost



Quelle: Böhme, privat . 2012

umgegangen werden, um die Funktionen des Bodens im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Im Planungsgebiet ist mit im Boden verbliebenen Fundamenten, Fundamentresten, Altleitungen und sonstigen Anlagenteilen zu rechnen.

Die LMBV hat nachrichtlich mitgeteilt, dass die Altlastenbearbeitung abgeschlossen ist.

5.6 Katastrophenschutz, Kampfmittelverdachtsflächen

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig. Die Flächen des Plangebietes sind gemäß der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis als Kampfmittelverdachtsflächen (Verursacherszenario Luftangriffe) eingestuft. Im Zweiten Weltkrieg erfolgten schwere Luftangriffe auf die umliegenden Chemiewerke Leuna, Addinol und Buna. Auch umliegende Ortschaften waren davon betroffen. Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar. Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA müssen die betreffenden Flächen vor Beginn der erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nr. 3 d SOG LSA auszuschließen.

Im Planungsgebiet sind somit Funde von Kampfmitteln möglich. Dies begründet den Verdacht, dass bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf solche Kampfmittel gestoßen werden kann. Ein solcher Fund würde, aufgrund der Explosionsgefahr der Kampfmittel, eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 3 Nr. 3 a SOG LSA darstellen. Diese müssen vor Beginn der Baumaßnahme überprüft und beseitigt werden.

Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen einzureichen bzw. eine kampfmitteltechnische Baubegleitung entsprechend nachzuweisen.

5.7 Immissionsschutz

In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Die genehmigungsbedürftige Spitzenstromanlage der envia Therm GmbH befindet sich ca. 400 m östlich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung. Schädliche Umwelteinwirkungen sind dadurch im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit nicht zu besorgen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Süd-Osten über die „Seestraße“. Von Westen wird das Plangebiet über die Straße „Wendenring“ erschlossen. Die Straße „Wendenring“ wird praktisch bis zur „Seestraße“ verlängert. Die Straße „Wendenring“ ist eine bisher nicht öffentlich gewidmete Privatstraße. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte sind daher noch zu sichern.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Großkayna über das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWAG).

Im Bereich der vorhandenen Privatstraße (Flurstück 399, Flur 1) und damit unmittelbar vor der gemäß Einziehungssatzung zu erschließenden Teilfläche befindet sich eine Hauptversorgungsleitung des ZWAG. Eine konkrete Lösung der Trinkwasserversorgung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Einzelgebäude zu beantragen.

6.3 Löschwasserversorgung, vorbeugender Brandschutz

Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Braunsbedra. Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzstelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen sind die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA sowie die dafür gültigen Regeln der Technik § 3 Abs. 1 BauO LSA zu berücksichtigen.

6.4 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers in Großkayna erfolgt durch den ZWAG.

Im Bereich der vorhandenen Privatstraße (Flurstück 420, Flur 1) und damit unmittelbar vor der gemäß Einziehungssatzung zu erschließenden Teilfläche befindet sich eine Schmutzwasserleitung des ZWAG. Eine konkrete Lösung der Abwasserentsorgung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Einzelgebäude nachzuweisen.

6.5 Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 79b Niederschlagswasserbeseitigung, des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, dass zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde / des Verbandes der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, soweit nicht die Gemeinde/ Verband 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. Von der Erforderlichkeit des Letztgenannten wird seitens des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal ZWAG derzeit nicht ausgegangen, da Grundstückseigentümer im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich das anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken versickern. Vor diesem Hintergrund ist das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Einziehungssatzung vorzugsweise auf den Grundstücken zu belassen.

Eine konkrete Entwässerungslösung ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Einzelgebäude nachzuweisen.

6.6 Erdwärme/Brunnen

An Anlagen zur Erdwärmennutzung sind gemäß WHG und AwSV spezifische Anforderungen zu stellen. Die Bohrung/Erdaufschlüsse für Brunnen oder Wärmepumpenanlagen sind vier Wochen vor Beginn mit dem entsprechenden Formblatt (erhältlich unter www.saalekreis.de) oder mit Hilfe des Geothermieportals (www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/geothermie) anzuzeigen.

Die Anzeigepflicht von Bohrungen/Erdaufschlüssen ergibt sich aus dem § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

6.7 Stromversorgung

Netzbetreiber für die Versorgung mit Strom ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Die Versorgung mit Strom ist grundsätzlich möglich. Eine konkrete Planung der Stromversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung für die Einzelgebäude.

6.8 Gasversorgung

Netzbetreiber für die Versorgung mit Gas ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH. Eine konkrete Planung der Gasversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung sofern die Wohngebäude mit Gas versorgt werden sollen.

6.9 Fernwärmeversorgung

Im Bereich des Plangebietes ist das Fernwärmenetz der Energie-, Wasser-, Abwassergesellschaft Geiseltal (EWAG) nicht ausgebaut und wird perspektivisch in nächster Zeit nicht erweitert.

6.10 Telekommunikation

Eine konkrete Planung der Versorgung mit Telefon und Internet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung der Einzelgebäude.

6.11 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung für das Gebiet der Stadt Braunsbedra obliegt dem Landkreis Saalekreis.

7 Inhalte der Einbeziehungssatzung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dies impliziert die Einbeziehung einer Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Eine künftige Bebauung muss sich in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen (Einfügungsgebot). Durch die Einziehung wird die Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen und eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Großkayna geschaffen. Das entspricht den Planungsabsichten der Stadt Braunsbedra.

Maßgebend für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sind die Bestimmungen des § 34 BauGB. Um die Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes weiter zu regeln, wurden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Wendenring, Seestraße in Großkayna“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

7.3 Gliederung des Plangebietes

Folgende Flurstücke der Stadt Braunsbedra, Gemarkung Großkayna, Flur 1 sind betroffen: 434, 435, 436, 444, 445, 446, 447, 357 und 352 tlw.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Allgemeines Wohngebiet (WA),
- » Straßenverkehrsflächen.

7.4 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:

- » Wohngebäude,
- » nicht störende Gewerbebetriebe.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung:

- » Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- » Anlagen für Verwaltungen,
- » Gartenbaubetriebe,
- » Tankstellen.

Begründung:

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ist vorliegend für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die vorliegende Satzung soll nicht nur einen ordnenden

Rahmen für die Grundstücksnutzung setzen, sondern auch und gerade die Entwicklung baulicher Nutzung in den Blick nehmen und leiten sowie die Entwicklung des Standortes vorbereiten.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Von dieser Modifizierung wird aus folgenden Gründen Gebrauch gemacht:

Da im umliegenden Umfeld des Plangebietes vorrangig Wohnnutzungen anzutreffen ist, das Plangebiet in seiner Größe keine Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unterbringen kann werden diese Festsetzungen nicht Bestandteil der vorliegenden Satzung.

Nicht störende gewerbliche Nutzungen, im Sinne von Kleingewerbe oder Büro- und Verwaltungsräume für Gewerbebetriebe stehen den Ansprüchen der nachbarlichen Wohnnutzung nicht entgegen und sollen deshalb gleichfalls zulässig sein. Aufgrund der Größe der Baufläche ergibt sich, dass der Anteil der gewerblichen Nutzung nur eine untergeordnete Flächengröße einnehmen kann.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Allgemeine Wohngebiet an weitere Allgemeine Wohngebiete gemäß Teilflächennutzungsplan angrenzt und mit diesen einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich bildet.

Auch wenn sich die Art der baulichen Nutzung im Grundsatz aus der Umgebungsnutzung ableiten ließe und damit in der Einbeziehungssatzung keiner Regelung bedürfte, ist es der Gemeinde wichtig, gewissermaßen zur Klarstellung, die vorstehende Regelung zu treffen.

7.5 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Umgebung durch eine angepasste bauliche Dichte einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung sind zeichnerisch zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) für das jeweilige Bau- gebiet festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl dienen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, Ermächtigungsgrundlage ist § 16 BauNVO. Die Überbaubarkeit der Einzugsfläche wird durch das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig d.h. die zulässige Grundfläche kann durch Flächen der Nebenanlagen wie Zuwegungen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie den Abstellflächen für Fahrräder oder Müllbehälter um 50 v.H. überschritten werden.

Für die Flurstücke 434, 435, 445 und 446 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Für das Flurstück 357 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass ein hinsichtlich der Größe des Baukörpers des Nachbargebäudes entsprechender städtebaulich integrierter bzw.

baulicher Gegenspieler errichtet werden kann, um ein optisch passendes Bild zu realisieren.

Auch wenn sich das Maß der baulichen Nutzung im Grundsatz aus der Umgebungsnutzung ableiten ließe und damit in der Einbeziehungssatzung keiner Regelung bedürfe, ist es der Gemeinde wichtig, gewissermaßen zur Klarstellung, die vorstehende Regelung zu treffen.

7.6 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA zeichnerisch mittels einer Baugrenze festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die städtebauliche Ordnung im Plangebiet unterstützt. Gleichzeitig soll den Bauherren ein Gestaltungsspielraum zu Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden. Die straßenseitige Baugrenze orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des westlichen Nachbargrundstücks und verläuft parallel zur privaten Erschließungsstraße. Der Abstand zwischen Baugrenze und Privatstraße beträgt 3 m. Dadurch ist gewährleistet, dass zwischen Baukörper und Erschließungsstraße ein Vorgarten entsteht, der gärtnerisch angelegt werden kann und so den durchgrünten Charakter des Quartiers unterstützt. Der Abstand zur hinteren Grenze der Baugrundstücke orientiert sich an der Mindesttiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO LSA und beträgt ebenfalls 3 m. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile der Hauseingänge, Erker, Treppeneingänge oder Balkone um bis zu 1 m ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA ausnahmsweise zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.7 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Flurstücke 436, 447 und 352 tlw. werden als private Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Dies dient der Sicherung der Erschließungsfunktion sowie der Verbindung von Wendenring und Seestraße.

Begründung:

Die verkehrstechnische und medientechnische Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Flurstücke 436, 447 und 352 tlw. Diese Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Es ist derzeit nicht vorgesehen die Straßenflächen öffentlich zu widmen. Dies bedeutet eine Trägerschaft der künftigen Vorhabenträger, da die privaten Verkehrsflächen ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Quell- und Zielverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen. Die Flächen werden deshalb als private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § Abs.6 BauGB) festgesetzt. Eine gesicherte Erschließung für die Baugrundstücke ist durch die Grundstückseigentümer zu regeln.

Für die geplante Verkehrsfläche liegt bereits eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2000 (Planstraße B, Antrag

vom 24.08.2000) vor. Zusätzlich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellenweise auf den betroffenen Flurstücken bereits dinglich gesichert worden.

8 Eingriffs- und Ausgleichbilanz

Für die Anwendung der Eingriffsregelung in Sachsen-Anhalt ist ein standardisiertes Verfahren (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) entwickelt worden. Es handelt sich hierbei um ein Biotopwertmodell, bei dem eine Bilanzierung über Wertpunkte pro m² vorgenommen wird. Der Zustand vor der Vorhabenrealisierung (Biotopwert) wird hierbei dem Zustand nach Umsetzung der Planung (Planwert) gegenübergestellt. Aus der Differenz der Bestandswerte und Planungswerte ergibt sich der Kompensationsbedarf.

Die Dokumente der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind in der **Anlagen A-1** beigefügt. Diese beinhalten:

- Biotop- und Strukturtypenkartierung,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie
- textliche Erläuterungen.

9 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auch als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Denn die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, die nicht bebaut werden sollen, haben bereits einen hohen Biotopwert und können daher nur wenig aufgewertet werden. Der Eingriff soll daher auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Die Stadt Braunsbedra kann innerhalb des Stadtgebietes keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen anbieten und hat deshalb zur Realisierung des Ausgleichs durch finanzielle Ablösung von Ökopunkten genehmigt.

Dafür steht die von der unteren Naturschutzbehörde anerkannte Ökokontomaßnahme „Anlegen einer Streuobstwiese sowie eines Waldrandes“ Gemarkung Zweimen, Flur 2, Flurstück 165/6 zur Verfügung (Ökokonto gemäß § 9 Naturschutzgesetz NatSchG LSA in Verbindung mit § 16 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG). Inhaberin des Ökokontos ist die T&K Invest GmbH.

10 Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen und potentiell zu erwartenden Arten werden auf Grundlage der Stellungnahme und Vorgabe des Landkreises Saalekreis, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz zum Vorentwurf dieser Einbeziehungssatzung folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1: Errichtung eines Reptilienzaunes

Zauneidechsen sind von der gesamten Fläche des Geltungsbereiches abzufangen. Die Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) einzuzäunen. Um ein Rückwandern der Zauneidechsen zu verhindern, ist der Zaun bis zum Bauende zu belassen. Zum Abfangen ist die eingezäunte Fläche unter Einbeziehung ggf. vorhandener Versteckplätze mindestens sechsmal und zu geeigneter Tageszeit und bei geeigneten Witterungsbedingungen zu begehen und die ermittelten Tiere per Handfang unter Anwendung eines Fangrahmens oder einer Schlinge zu fangen und umgehend in angrenzende geeignete Habitate freizusetzen. Als zauneidechsenfrei gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen mit geeigneten Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen mehr gesichtet bzw. gefangen wurden. Das Abfangen ist nur durch einen Fachgutachter auszuführen. Die Durchführung der Maßnahme hat im Zeitraum von April bis Juni (vor der Eiablage) oder August bis Mitte September (nach dem Schlupf und vor der Winterruhe) zu erfolgen. Die Maßnahme ist schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation, mit Anzahl der umgesetzten Tiere, ist der Naturschutzbehörde schriftlich zu übergeben.

V2: Fällverbot

Während der Brutzeit der europäischen Vogelarten im Zeitraum 01.03.-30.09 ist das Fällen von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung verboten.

V3: Ökologische Baubegleitung

Alle Arbeiten - Gehölzfällung, Baufeldfreimachung - sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

Durch die Projektträgerin, die T&K Invest GmbH wurde das Naturschutzzentrum Region Leipzig e.V. (NSI) mit der Ökologischen Baubetreuung zur vorgezogenen Artenschutzmaßnahme CEF – Zauneidechsenabfang und Umsiedlung am Runstedter See beauftragt. Die Maßnahme ist in der „Dokumentation der Abfangmaßnahme vorgezogene CEF-Maßnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG , B-Plan Nr. 19 „Runstedter See“ der Stadt Braunsbedra“ (NSI September 2023) dokumentiert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass während der Vor-Ort- Begehungen im Juni, Juli und August 2023 **keine** Zauneidechsen auf der untersuchten Fläche nachgewiesen wurden. Um ein Rückwandern der Zauneidechsen in die Einbeziehungssatzungsfläche zu verhindern, ist der Zaun bis zum Bauende zu belassen. Im Einzelnen wird auf die vorgenannte Dokumentation der Abfangmaßnahme - Anlage A-3 verwiesen.

11 Rechtsgrundlagen, Literatur

- [1] Baugesetzbuch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- [2] Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- [3] Bundesnaturschutzgesetz
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- [4] Umweltschadensgesetz
Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346).
- [5] Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- [6] Raumordnungsgesetz
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist.
- [7] Wasserhaushaltsgesetz
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- [8] Bundesberggesetz
Bundesberggesetz (BbergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760)
- [9] Bundesartenschutzverordnung
Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- [10] Naturschutzgesetz LSA
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- [11] Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16. Februar 2011

- abrufbar unter: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan-2010>
- [12] Landesbauordnung
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
- [13] Regionaler Entwicklungsplan Halle
Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle 2010) mit der Planänderung genehmigt am 27.11.2023, rechtskräftig seit 15.12.2023, Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt abrufbar unter: <https://www.planungsregion-halle.de/seite/673809/lesefassung-rep-halle-2023.html>
- [14] Sachlicher Teilplan (STPI)
Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Bekanntmachung 28.03.2020 2017) abrufbar unter: <https://www.planungsregion-halle.de/seite/440370/stpl-zentrale-orte.html>
- [15] Flächennutzungsplan Braunsbedra
Stadt Braunsbedra, Teilflächennutzungsplan und 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes abrufbar unter: <https://www.braunsbedra.de/de/flaechennutzungsplan.html>
- [16] Bundesanlagenverordnung
Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist"
- [17] Abfallentsorgungssatzung
Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (AbfS), Beschluss-Nr. 125-14/16 vom 31. August 2016 des Kreistages des Landkreises Saalekreis, zuletzt geändert am 28.10.2020, Beschluss-Nr. 104-10/20
- [18] Gefahrenabwehrverordnung
Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2014 (GVBl. LSA 2014)
- [19] Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Stand Februar 2008
- [20] Ökokonto-Verordnung
Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21. Januar 2005, veröffentlicht im GVBl. LSA 2005, S. 24, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21,22)