



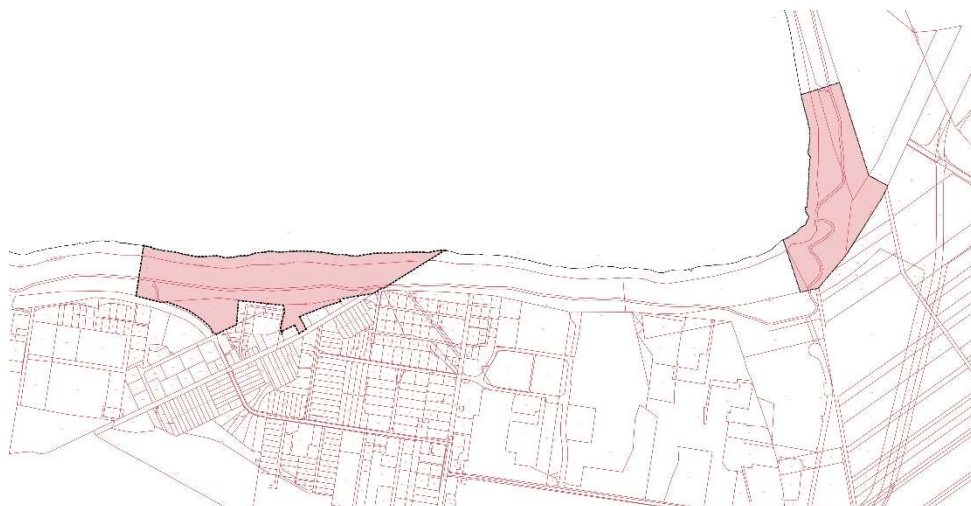
# STADT BRAUNSBEDRA

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans

### Begründung (Vorentwurf)

Übersichtskarte:

Änderungsbereich (rot) und  
dessen Lage



Planverfasser:

DNR Daab Nordheim Reutler  
Partnerschaft > Architekten  
Stadt- und Umweltplaner



Planfassung:

Stand September 2025

Auftragnehmer | DNR Daab Nordheim Reutler  
Partnerschaft > Architekten,  
Stadt- und Umweltplaner



Grimmaische Straße 21  
04109 Leipzig  
Telefon: 0341/2682-061  
E-Mail: daab@dnr-leipzig.de

Bearbeitung | Dr.-Ing. M.Sc. Karlfried Daab  
M.Sc. Leona Sandmann  
Dipl.- Ing., M.Sc. Cathleen Wentow

Bearbeitungsstand | **Vorentwurf der Begründung**  
**September 2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>2</b>
3.1	Räumliche Lage des Plangebietes	2
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
3.3	Bestandssituation	2
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA)	3
4.2	Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle)	5
4.3	Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal (TEP)	8
4.4	Masterplan Geiseltalseen	9
4.5	Flächennutzungsplan	10
4.6	Planfeststellungsbeschluss	11
<b>5</b>	<b>RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTISCHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE</b>	<b>11</b>
6.1	Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)	11
6.2	Klimaschutzkonzept	12
<b>7</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGSAalternativen</b>	<b>14</b>
8.1	Planungsvariante A (2021)	14
8.2	Planungsvariante B (2023) und Planungsvariante C (2025)	15
8.3	Planungsvariante D (2025)	17
<b>9</b>	<b>ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
10.1	Raumverträglichkeit des Wohnungsbauvorhabens	20
10.2	Lärmimmissionen	20
<b>11</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>22</b>
11.1	Zusammenfassung aus dem Teil B Umweltbericht der Begründung zum Teilbereich I des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“	22
11.2	Zusammenfassung aus dem Teil B Umweltbericht der Begründung zum Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“	23

## 1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Braunsbedra ist das Ziel der Stadt Braunsbedra, das Umfeld des Runstedter Sees als Wohn- und Ferienstandort touristisch zu entwickeln. Neben einem neuen Wohn- und Ferienquartier, das den Ortsrand mit dem Südufer des Runstedter Sees verbindet und diesen zugänglicher macht, soll am Ostufer des Runstedter Sees ein Campingplatz entwickelt werden. Dazu müssen Grünflächen und Waldflächen neu geordnet werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist derzeit zu großen Teilen unbebaut und ungenutzt.

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2021 die Einleitung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Braunsbedra beschlossen. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungspläne Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I“ und „Runstedter See – Teilbereich II“ zur touristischen Entwicklung des Runstedter Sees. Der FNP wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert, um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln zu können. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Plangebiet Grünflächen und Waldflächen sowie Teilstücke eines Wanderweges (Rundweg um den Runstedter See) dargestellt. Die Änderung des FNP hat folgendes Ziel der Darstellung der Flächen: im Teilbereich I des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ als Wohnbauflächen (WA), örtliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wanderweg, im Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ als Sondergebiet Campingplatz (SO Camping), örtliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wanderweg.

## 2 Verfahren

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ebenso wie die parallele Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 19 „Runstedter See -Teilbereich I“ und Nr. 19 „Runstedter See -Teilbereich II“ im zweistufigen Regelverfahren. Dies schließt eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Der Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Braunsbedra am 22.09.2021 gefasst. Folgende Verfahrensschritte werden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans Beschluss-Nr. xxx bekannt gemacht in der Drucksache Nr. xxx der Stadt Braunsbedra am xx.xx.xxxx	22.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. xxx der Stadt Braunsbedra am xx.xx.xxxx	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom xx.xx.xxxx	
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Braunsbedra am ..... sowie auf der Internetseite der Stadt Braunsbedra und im Landesportal Bauleitplanung	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom .....	
Satzungsbeschluss (§ 6 BauGB)	
Rechtskraft, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Braunsbedra am .....	

### **3 Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Räumliche Lage des Plangebietes**

Die Stadt Braunsbedra liegt ca. 25 km südlich des Oberzentrums Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Bundesland Sachsen-Anhalt. Administrativ ist die Stadt in die vier Ortsteile Krumpa, Roßbach, Frankleben sowie Großkayna und die Kernstadt Braunsbedra gegliedert. Die Stadt Braunsbedra hatte zum 30.06.2022 nach Angaben des Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 10.410 Einwohnende auf einer Fläche von 7.432 ha. Das Stadtgebiet wurde über viele Jahrzehnte durch den Abbau und die Verarbeitung von Braunkohle geprägt. Seit Beginn der 2000er Jahre ist die Gestaltung der aufgegebenen Tagebaulöcher als Bergbaufolgelandschaften prägend für die Stadt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich in den Ortsteilen Großkayna und Frankleben im Osten des Stadtgebietes von Braunsbedra. Im Jahr 2022 lebten 960 Menschen in Großkayna und 1.598 Menschen in Frankleben. Bei dem Teilbereich I in Großkayna handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche von ca. 7,3 ha Größe am nördlichen Rand des Ortsteils direkt angrenzend an das Ufer des Runstedter Sees. Bei dem Teilbereich II in Frankleben handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche von ca. 5,5 ha Größe im Randbereich des Runstedter Sees.

#### **3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen sind folgende Flurstücke der der Gemarkung Frankleben in der Flur 10: 34 (teilw.), 63 (teilw.), 79 (teilw.), 80, 81 (teilw.), 84, 91 (teilw.), 92 (teilw.) und 93; sowie folgende Flurstücke der Gemarkung Großkayna: 49, 50 (teilw.), 51, 52 (teilw.), 54 (teilw.), 55, 56 (teilw.) und 78 (teilw.) in der Flur 5 und 629 in der Flur 1.

Die Größe des Änderungsgebiets beträgt insgesamt ca. 12,8 ha.

Die Flurstücke 91, 92 und 97 befinden sich im Eigentum der LMBV mbH.

Alle weiteren Flurstücke befinden sich im privaten Besitz des Auftraggebers der Bebauungspläne.

#### **3.3 Bestandssituation**

Der Teiländerungsbereich I ist weitgehend unbebaut und ungenutzt. Es wird durch dichte Gehölzbestände und Waldflächen gem. § 2 LWaldG LSA geprägt. Im Übergang zur Ortschaft Großkayna werden einzelne Flurstücke anteilig als Gärten durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung genutzt. Auf dem Flurstück 49 befinden sich vier Garagenbauten, die vermietet sind und genutzt werden. Von Westen nach Osten quert der Rundweg um den Runstedter See das Plangebiet. Die Fuß- und Radverkehrsfläche ist gegenwärtig auf einer Breite von ca. 3 m ausgebaut und asphaltiert. Im Böschungshang befindet sich parallel dazu ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMB) zu Zwecken der Wartung und Instandhaltung der unterirdisch verlaufenden Flutungsleitung genutzt wird.

Der Teiländerungsbereich II ist weitgehend unbebaut. Es wird größtenteils durch dichte Gehölzbestände und Waldflächen gem. § 2 LWaldG LSA geprägt. Eine Jetski-Slipanlage, die die wassersportliche Nutzung des Runstedter Sees ermöglicht, befindet sich bereits im Plangebiet. Die wassersportliche Nutzung mit den zugehörigen Anlagen bleibt im Rahmen der Entwicklung erhalten. Um den Wasserzugang herum ist ein Teil des Uferbereichs bereits befestigt und versiegelt und wird als Verkehrs- und Aufenthaltsfläche genutzt. Von Norden nach Südwesten quert der Rundweg um den Runstedter See das Plangebiet. Die Fuß- und Radverkehrsfläche ist gegenwärtig auf einer Breite von ca. 3 m ausgebaut und asphaltiert. Im südwestlichen Bereich des Änderungsbereiches mündet der unbefestigter Wirtschaftsweg, der durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-

Verwaltungsgesellschaft mbH (LMB) zu Zwecken der Wartung und Instandhaltung der unterirdisch verlaufenden Flutungsleitung genutzt wird, in diesen Rundweg um den Runstedter See.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA) trat am 12. März 2011 in Kraft (GVBl. LSA Nr. 6/2011) und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt von 1999 ab. Derzeit befindet sich der LEP LSA in Neuaufstellung. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des LEP LSA beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Am 2. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Entwürfe der Fortschreibung liegen als Lesefassung bereits vor und werden mitbetrachtet.

Die gesetzliche Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans bleibt bis zur Rechtskräftigkeit der Fortschreibung weiterhin der LEP LSA 2010 (GVBl. LSA Nr. 6/2011).

Der LEP stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes dar. Er legt im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Regelungen die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung für die Landesentwicklung sowie für die Abstimmung und Koordination raumbedeutsamer Planungen fest. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) 2010 werden folgende für die Planung besonders relevante Ziele und Grundsätze formuliert:

**Z 144** Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestands an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

**G 142** Als Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung werden festgelegt:

#### 2. Geiseltal

**Begründung:** Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt. Der Geiseltalsee wird mit einer Fläche von ca. 1850 ha der größte See Sachsen-Anhalts werden und den Mittelpunkt einer sich entwickelnden ganzjährig nutzbaren Erholungslandschaft im künftigen Seenkomplex Geiseltalsee bilden.

Die Stadt Braunsbedra befindet sich gemäß der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA im „**Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Geiseltal**“ (Z 144). Die Zuordnung begründet sich durch die Zugehörigkeit zur Bergbaufolgelandschaft mit einem Schwerpunkt auf Aktiv- und Naturtourismus im Seenkomplex Geiseltal; Entwicklungsschwerpunkt ist der Geiseltalsee. Westlich grenzen im Bereich des Geiseltalsees Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z 119) an, die allerdings aufgrund der Entfernung des Änderungsbereiches zum Vorranggebiet von der Planung nicht betroffen werden.

Gemäß dem Umweltbericht zum LEP LSA sind für die Bergbaufolgelandschaft Geiseltal im Belastungs- und Ballungsraum Mücheln-Braunsbedra **Wiederbewaldungsmaßnahmen** vorgesehen, die nachhaltig die lufthygienische und bioklimatische Ausgleichsfunktion verbessern und stärken sollen. Gleichmaßen soll eine Aufforstung zur Aufwertung der landschaftlichen Erlebnis- und Erholungswirksamkeit beitragen (LEP LSA 2010, S. 58).

**LEP LSA 1. Entwurf der Fortschreibung** (Stand 22. Dezember 2023)

Die Fortschreibung des LEP LSA in der ersten Entwurfsfassung formuliert im Textteil für den Raumzuschnitt Geiseltal einen Grundsatz für „Vorbehaltsgebiete für Tourismus“ (neu: G 5.2-5).

Der Änderungsbereich wird zudem neu als „Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ ausgewiesen (neu: G 7.2.2-5).

**LEP LSA 2. Entwurf der Fortschreibung** (Stand 2. September 2023)

Der 2. Entwurf der Fortschreibung des LEP LSA weist gegenüber dem 1. Entwurf keine inhaltlichen Änderungen betreffend die Flächennutzungsplanänderung auf.

Der Runstedter See ist Bestandteil des Seenkomplex Geiseltalsee und liegt damit im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (Z 144, G142). Der Runstedter See bietet landschaftlich wie auch naturräumlich Potential für die Entwicklung touristischer Einrichtungen und kann als tragfähiges Tourismus- und Erholungsgebiet entwickelt werden, um so den Tourismusstandort Geiseltal zu stärken. Der Runstedter See ist besonders für Wassersportnutzungen geeignet, die sich auf die Seeoberfläche beschränken. Einhergehend mit der geplanten Aufwertung des Rundweges (Fuß- und Radweg) um den Runstedter See kann so der Aktiv- und Naturtourismus in der Region gefördert werden. Diese Entwicklungsabsicht entspricht sowohl dem Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal (vgl. Kap. 2.3) als auch den kommunalen Entwicklungszielen (IGEK) (vgl. Kap. 3.1).

Im Belastungs- und Ballungsraum Mücheln-Braunsbedra sind im Zuge der Transformation der ehemaligen Tagebaulandschaft Wiederbewaldungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sollen nachhaltig die lufthygienische und bioklimatische Ausgleichsfunktion verbessern und stärken. Gleichmaßen soll eine Aufforstung zur Aufwertung der landschaftlichen Erlebnis- und Erholungswirksamkeit beitragen (vgl. LEP LSA 2010, S. 58). Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Wiederbewaldungsgebiets sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ (vgl. Fortschreibung des LEP LSA, 2. Entwurf, G 7.2.2-8) werden Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die gewährleisten, dass die Grundsätze der Planung im Wesentlichen unberührt bleiben.

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es auf den Flurstücken 34, 79, 81, 97 (Teilbereich I) und 52 und 54 (Teilbereich II) Waldflächen gemäß § 2 LWaldG LSA. Die geplante Entwicklung greift in die bestehenden Waldflächen ein. Die geplanten baulichen Eingriffe beschränken sich auf kleine Teilflächen des Süd- und Ostufers des Runstedter Sees (s.a. Teilbereich II des Bebauungsplans). Damit bleibt ein wesentlicher Teil der Umgebung des Gewässers gänzlich frei von baulichen Eingriffen und kann als ökologisches Verbundsystem weiterentwickelt werden. Die Funktion des Runstedter Sees und seines Ufers als ökologisches Verbundsystem wird somit nicht beeinträchtigt. Zudem bleiben der Bestand an Waldflächen sowie die Gehölzflächen soweit wie möglich erhalten. Ergänzend werden Flächen zum Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchbepflanzung im Plangebiet im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Mit der Realisierung der geplanten Entwicklung sind Waldumwandlungen gemäß § 8 LWaldG LSA notwendig. Für die Eingriffe in die Gehölzflächen gemäß § 2 LWaldG LSA werden im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Runstedter Sees festgelegt. Dabei wird gewährleistet, dass eine zusammenhängende Waldfläche bestehen bleibt. Somit wird der

Grundsatz der Wiederaufforstung im Bereich Geiseltal nicht beeinträchtigt. Im Bereich des Runstedter Sees bleiben geeignete Lebensräume für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erhalten.

Im Sinne des Aufbaus und Erhalts eines ökologischen Verbundsystems wird ein durchgehender Uferstreifen mit mind. 10 m Tiefe von der Gewässerkante ausgehend von jeglicher Bebauung und antropogener Nutzung freigehalten. So werden die Röhrichte im Uferbereich und weitere Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten als durchgehende Grünstruktur erhalten. Die geplanten baulichen Eingriffe konzentrieren sich zudem auf das Süd- und Ostufer des Runstedter Sees. Damit bleibt ein wesentlicher Teil der Umgebung des Runstedter Sees unberührt und kann als ökologisches Verbundsystem und Waldflächen weiterentwickelt werden. Die Funktion des Runstedter Sees und seines Ufers als ökologisches Verbundsystem wird somit nicht beeinträchtigt. Waldflächen Gehölzflächen bleiben weitest möglich erhalten. Ergänzend werden Grünflächen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Mit der Realisierung der geplanten Entwicklung sind Waldumwandlungen gemäß § 8 LWaldG LSA notwendig. Für die Eingriffe in die Gehölzflächen gemäß § 2 LWaldG LSA werden im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dabei wird gewährleistet, dass eine zusammenhängende Waldfläche im Bereich des Runstedter Sees bestehen bleibt. Somit wird der Grundsatz der Wiederaufforstung im Bereich Geiseltal nicht beeinträchtigt. Im Bereich des Runstedter Sees bleiben geeignete Lebensräume für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erhalten.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

#### **4.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle)**

Der Regionalplan Halle 2010 (REP 2010) trat am 26. Oktober 2010 Kraft (Beschluss-Nr. III/194-2010). Die Regionalversammlung der Regionalplanungsregion Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-2012 am 27. März 2012 die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans (REP) Halle 2010 beschlossen. Mit Bescheid vom 27. November 2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde die Planänderung des REP 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 (Beschluss-Nr. I/2023-002) gemäß § 9 Abs. 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt, womit die Änderung des Regionalplans am selben Tag rechtskräftig geworden ist. Maßgeblich für die regionalplanerische Beurteilung des Flächennutzungsplanes ist somit die Fortschreibung des Regionalplans in der Fassung vom 22. August 2023. Die Stadt Braunsbedra ist darin als Grundzentrum innerhalb des ländlichen Raums dargestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des REP 2010 sind von Relevanz für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans:

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>G 4.1.1-7</b> | Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ergänzen die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und wurden aus den im LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Planungsregion Halle entwickelt. Folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:<br>15. Geiseltal (SK) |
| <b>G 4.2.2.1</b> | Aufgrund des sehr geringen Waldanteiles in der Planungsregion sind insbesondere vorhandene Waldbestände grundsätzlich von jeglichen Bebauungen freizuhalten.  |



<b>G 4.2.2-4</b>	Die dauerhafte Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Waldes, die Erhaltung und Vermehrung der Waldflächen sowie eine nachhaltige Waldbewirtschaftung sind von regionaler Bedeutung.
<b>G 4.2.2-6</b>	<p>Zur Erhöhung des Waldanteiles und im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft werden in der Planungsregion Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung festgelegt. Aufforstungen werden dabei insbesondere auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden, zur Renaturierung von Bergbaufolgelandschaften und zur Schutzwaldbegründung vorgesehen. Sie sollen naturnah, standort- und funktionsgerecht erfolgen. Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung festgelegt:</p> <p>im Saalekreis:</p> <p>15. Aufforstung Geiseltal</p>
<b>Z 4.2.3-4</b>	<p>Neben den Geltungsbereichen der TEP werden als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen weitere durch bergbauliche oder militärische Nutzung ausgeräumte bzw. in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigte Landschaften festgelegt. Als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen werden festgelegt:</p> <p><u>Sanierungsgebiete des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsraum der Bergbaufolgelandschaft Geiseltal (SK, BLK)</li> </ul>
<b>Z 4.2.3-5</b>	Für die räumlichen Geltungsbereiche der TEP [...] Geiseltal [...] gelten die dort festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung fort. Nach Inkrafttreten des Regionalen Entwicklungsplanes sind die in den TEP festgelegten raumordnerischen Erfordernisse erneut zu prüfen und ggf. fortzuschreiben.
<b>G 4.1.1-1</b>	<p>Im Rahmen der Gestaltung und Entwicklung der Region sind die Belange von Natur und Landschaft entsprechend zu berücksichtigen. Dabei sind die Großlandschaften Sachsen-Anhalts einschließlich ihrer Untergliederung in individuelle Landschaftseinheiten gemäß Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994, aktualisiert 2001) zu Grunde zu legen. Die Leitbilder der Landschaften orientieren sich am naturräumlichen Potential und der besonderen Eigenart der Naturräume, die sich aus den natürlichen Standortverhältnissen und der kulturhistorischen Entwicklung unter Beachtung der verschiedenen Nutzungsanforderungen. Für die Planungsregion sind folgende Großlandschaften und Landschaftseinheiten festgelegt:</p> <p><u>Bergbaufolgelandschaften:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tagebau Region Geiseltal</li> </ul>

Die Karte zum REP (s. Abb. 1) weist den Runstedter See als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Nr. 15, hellgrün) aus. Die Vorbehaltsfläche erstreckt sich über die Seefläche hinaus auf den südlichen Uferbereich. Es gibt räumliche Überschneidungen mit dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Das Südufer des Runstedter Sees ist als Vorbehaltsgebiet für Aufforstung ausgewiesen (Nr. 15, dunkelgrün), vgl. Abb. 1.

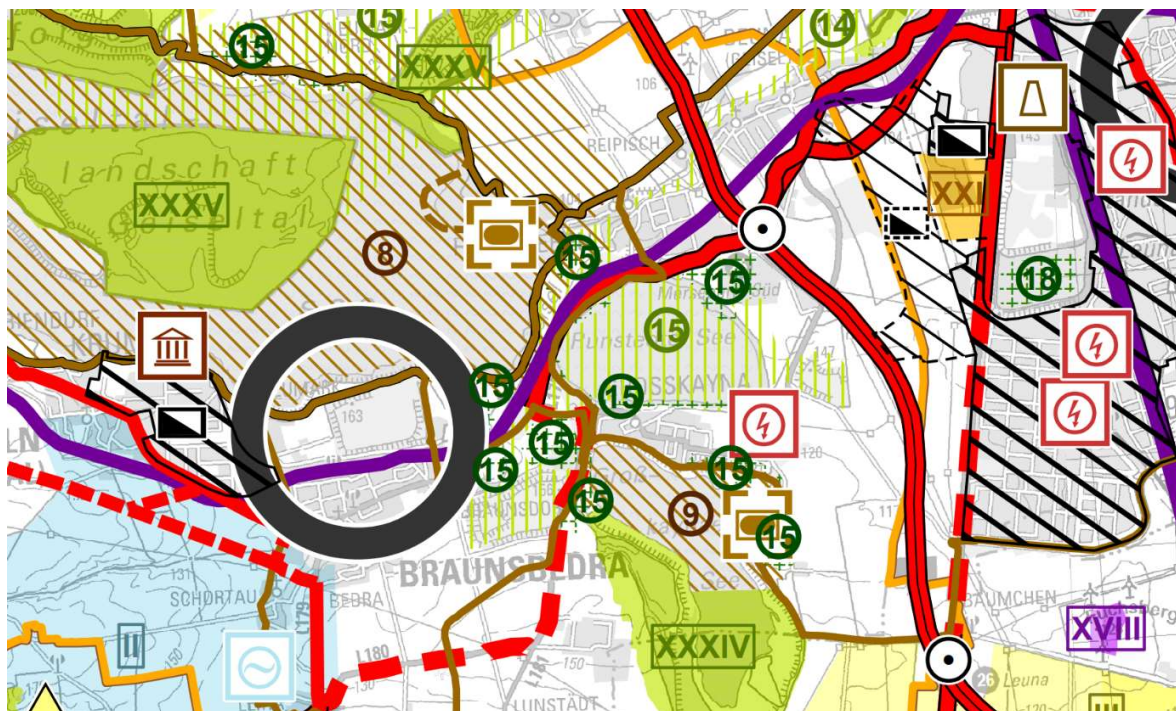


Abb. 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle - nicht verbindliche Lesefassung des REP (Regionale Planungsgemeinschaft Halle, 2023)

Der REP Halle hat für die angrenzenden Gebiete des Geiseltalsees, des Großkaynaer Sees und des Hassesees Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung, sowie vier regional bedeutsame Standorte für großflächige Sport- und Freizeitanlagen ausgewiesen. Davon befinden sich zwei Vorbehaltsgebiete und zwei Standorte für großflächige Freizeitanlagen in unmittelbarer Nähe zum Runstedter See. Im Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiselatal (TEP, s. Kap. 4.3) sind zudem vier Wassersportanlagen in diesem Planungsraum festgelegt. Der Runstedter See selbst ist weder im Regionalplan noch im TEP Geiselatal als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Aus regionalplanerischer Sicht wird seitens der Regionalen Planungsstelle Halle auch kein weiterer Bedarf festgestellt<sup>1</sup>. Der Masterplan Geiseltalseen hingegen (vgl. Kap. 4.4) verweist auf das Potential des Runstedter Sees für Nischenangebote an Wassersportnutzung. Auf diesem Potential baut die geplante Entwicklung auf. Aufgrund des Ausschlusses von Badenutzung im Runstedter See, ist dieser besonders geeignet für Oberflächennutzungen durch Wassersportgeräte. Die Nutzung von Jetski hat sich in den vergangenen Jahren bereits etabliert und die zukünftige Nutzung neuer innovativer Wassersportgeräte wird auch durch den Eigentümer begrüßt. Der Runstedter See bietet damit eine Potentialfläche für spezielle Nischenangebote mit Alleinstellungsmerkmal in der Region. Aufgrund des Nischenangebots, das über die vorhandenen und geplanten Standorte für Sport- und Freizeitanlagen in

<sup>1</sup> Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle Halle vom 19.08.2021

der Umgebung nicht gedeckt wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung im Geiseltal zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 4.1.1-7) und zur Wiederaufforstung (G 4.2.2-6, G 4.2.2-4, G 4.2.2-1) ist außerdem eine Abwägung bezüglich der Betroffenheit der Grundsätze der Regionalplanung für die Vorbehaltsgebiete durch die Planung erforderlich. Es werden Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die eine Beeinträchtigung dieser Grundsätze der Planung begrenzen:

Die geplante Entwicklung greift in bestehenden Waldflächen gemäß § 2 LWaldG LSA ein. Die geplanten baulichen Eingriffe beschränken sich auf kleine Teilflächen des Süd- und Ostufers des Runstedter Sees. Damit bleibt ein wesentlicher Teil der Umgebung des Gewässers gänzlich frei von baulichen Eingriffen und kann als ökologisches Verbundsystem weiterentwickelt werden. Die Funktion des Runstedter Sees und seines Ufers als ökologisches Verbundsystem wird somit nicht beeinträchtigt. Für die Eingriffe in die Gehölzflächen gemäß § 2 LWaldG LSA werden im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dabei wird gewährleistet, dass eine zusammenhängende Waldfläche im Bereich des Runstedter Sees bestehen bleibt. Somit wird der Grundsatz der Wiederaufforstung im Bereich Geiseltal nicht beeinträchtigt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans Halle und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

### 4.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal (TEP)

Die Regionalversammlung hat am 10.12.2019 (Beschluss-Nr. V/54-2019) die Änderung des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Geiseltal beschlossen. Gegenstand des Planänderungsverfahrens ist die Überprüfung, Änderung bzw. Ergänzung der Festlegung des TEP Geiseltal, sowohl in Anpassung an den LEP LSA 2010 als auch durch Berücksichtigung neuer Raumansprüche sowie weiterer raumordnerischer Erfordernisse in der Bergbaufolgelandschaft. Es liegt noch keine Entwurfsfassung vor. Das TEP Geiseltal im Regierungsbezirk Halle mit Beschluss vom 25.04.2000 hat weiterhin rechtsverbindliche Wirkung.

Folgende Ziele des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal (TEP) sind von Relevanz für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung:

„Eingestellt wurde die Einspülung von industriellen Rückständen in das Restloch Großkayna (1995) [...] Nach entsprechenden Sanierungs-, Sicherungs- und Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen soll im Restloch Großkayna ein Landschaftssee (Restsee Großkayna oder Runstedter See) entstehen.“ (S. 653)

- 3.4.2.1** Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (Restsee Großkayna (Landschaftssee) einschließlich Randbereiche im Gebiet Halde und Restloch Beuna und Kippendamm)
- 3.4.2.3** Vorsorgegebiet für Aufforstung (ehemaliger Tagebau Großkayna: Böschungsflächen und Randbereiche, einschließlich ehemaliges Restloch Beuna)
- 3.5.4** Ein regionales Radwegenetz soll entwickelt und stufenweise ausgebaut werden:
  - g) Rundweg Restsee Großkayna
- 3.7** Ziele für die Entwicklung des Wasserhaushaltes
  - d) Die Wasserqualität in den Tagebaurestlöchern soll mittelfristig die jeweiligen Nutzungsziele ermöglichen.

Das sind für den

  - bb) Restsee Großkayna: Naturraumentwicklung (Landschaftssee).

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Vorsorgegebiets (= Vorbehaltsgebiet) für Natur und Landschaft (3.4.2.1) sowie Aufforstung (3.4.2.3) ist eine Abwägung bezüglich der Betroffenheit der Entwicklungsziele für die Vorbehaltsgebiete durch die Planung erforderlich. Den Entwicklungszielen der benannten Vorbehaltsgebiete ist in der Abwägung von Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Aus regionalplanerischer Sicht soll eine intensive touristische Nutzung dem Geiseltalsee vorbehalten bleiben. Sanfter naturnaher Tourismus mit umweltverträglicher wassersportlicher Nutzung ist am Runstedter See jedoch nicht ausgeschlossen und damit vereinbar mit den übergeordneten Planungen. Seitens der regionalen Planungsstelle wird eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vorausgesetzt. Wie in den Kapiteln 4.1 und 4.2 beschrieben, nimmt die geplante Entwicklung auf diese Schutzbedarfe Rücksicht. Die Eingriffe werden auf zwei Zonen am Süd- und Ostufer des Runstedter Sees beschränkt, der gesamte verbleibende Uferbereich bleibt als zusammenhängender Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten.

Die Fortführung der Entwicklung des Runstedter Sees der vergangenen Jahre als nutzungsreduzierter Landschaftssee (TEP 3.7) mit sanftem Tourismus und wassersportlichem Nischenangebot wird mit der geplanten Entwicklung fortgesetzt. Im Bebauungsplan und dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden dazu Maßnahmen getroffen, die sicherstellen, dass die Entwicklungsziele des TEP nicht beeinträchtigt werden. Es wird mit dem Bestand an Waldflächen und Natur und Landschaft sensibel umgegangen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren festgelegt. Grünflächen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die Entwicklung des Runstedter Sees ist Bestandteil des Strukturwandels und trägt zu den Zielen der Sanierung einer ehemaligen Bergbaulandschaft bei (Z 4.2.3-4). Ebenso trägt die geplante Entwicklung zum Ziel 3.5.4 bei, der Entwicklung und dem Ausbau eines regionalen Radwegenetzes. Der Rundweg um den Runstedter See wird im Zuge der Entwicklung als öffentlich zugänglicher Fuß- und Radweg erhalten sowie abschnittsweise ausgebaut und bindet an das bereits bestehende Radwegenetz an.

Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramms (TEP) und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

#### **4.4 Masterplan Geiseltalseen**

Der Masterplan Geiseltalseen liegt in fortgeschriebener Fassung vom 15.05.2015 vor. Grundlage der Fortschreibung ist der bestehende Masterplan von 1996 sowie die Umsetzungskonzepte der LMBV.

Aufgrund der Einspülung teils hochgiftiger Industriiereststoffe der Leunawerke zwischen 1969 und 1995 und der Chemischen Werke Buna/Schkopau zwischen 1984 und 1987 ist der Runstedter See mit Altlasten belastet. Eine Tiefenbelüftung des Sees ist langfristig notwendig und eine Badenutzung kategorisch, auch für die Zukunft, ausgeschlossen.

Der Masterplan formuliert zwei Entwicklungsempfehlungen für den Runstedter See, ausgehend von der Problematik, dass der See durch die vorhandene Wasserbelastung nicht für eine nachhaltige touristische Entwicklung geeignet ist und zudem in Konkurrenz steht zum nahegelegenen Geiseltalsee mit ausgeprägtem touristischem Angebot (vgl. S. 12, 35 und 50):

##### **1. Entwicklung als Landschaftssee**

Eine Fortführung der Entwicklung der vergangenen Jahre als nutzungsreduzierter Landschaftssee mit sanftem Tourismus und ausschließlich umweltverträglicher wassersportlicher Nutzung bzw. explizit wassersportlichem Nischenangebot. Der Rundweg um den See ergänzt diese Nutzung.

##### **2. Entwicklung Nischenangebot Wassersport**

Hervorhebung der touristischen Bedeutung des Runstedter Sees für Wassersportler aufgrund seiner naturräumlichen Eignung für Segeln, Surfen, Tauchen und Angeln. Wassersportliche



Nischenangebote werden als Empfehlung ausgesprochen, um keine Konkurrenz um Attraktivität mit dem Geiseltalsee zu schaffen. Der Rundweg um den See ergänzt diese Nutzung.

Eine abschließende bauordnungs- und umweltrechtliche Einschätzung sei im Zuge des Masterplans Geiseltalseen nicht möglich, entsprechend verbleibt Spielraum in der Auslegung und Planung der Entwicklung des Runstedter Sees (vgl. dort S. 35). Beide oben benannten Entwicklungsempfehlungen schließen einander dabei nicht gegenseitig aus. Die geplante Entwicklung erfüllt dementsprechend die Zielvorgaben beider Entwicklungsempfehlungen: die Fortführung der Entwicklung der vergangenen Jahre als nutzungsreduzierter Landschaftssee mit sanftem Tourismus und wassersportlichem Nischenangebot sowie die fortführende Entwicklung als Potentialfläche für wassersportliche Nischenangebote. Der Rundweg um den See ergänzt beide Nutzungsarten sinnvoll.

Die Planung entspricht somit dem Masterplan Geiseltalseen.

#### 4.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra liegt einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen in der Fassung der Genehmigung vom 28.06.2006, zuletzt geändert mit Genehmigung vom 26.07.2023.

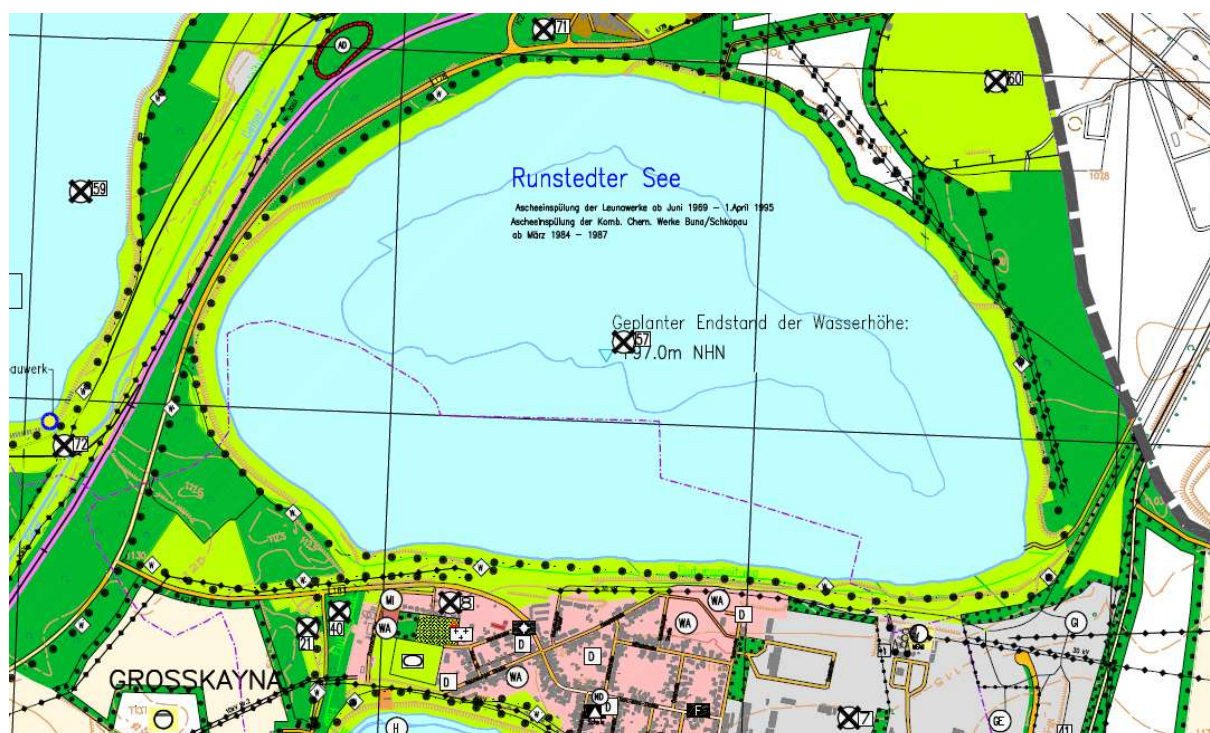


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra (Stadt Braunsbedra, Stand 28.06.2006)

Die Änderungsbereiche am Süd- und Ostufer des Runstedter Sees werden bisher als Grünfläche dargestellt (s. Abb. 2). Die östlich und westlich an die Änderungsbereiche angrenzenden Flächen sind als Grün- und Waldflächen dargestellt. Südlich grenzen Flächen für Wohnnutzung (WA) und gemischte Nutzungen von Wohnen und Gewerbe (MI), sowie Flächen für Gewerbe (GE) und Industrie (GI) an. Durch den Änderungsbereich verläuft ein Teilstück des Rad- und Wanderweges um den Runstedter See (Markierung „W“). Im Bestand werden Leitungstrassen einer Hochspannungsleitung dargestellt.

Auf dem Flurstück 63 (Wasserfläche und Uferbereich) gibt es Altlasten gemäß Nr. 57. Der Anhang zum FNP erläutert diese wie folgt: Industr. Spüldeponie TRL Großyayna, industr. Einspülung gesichert, geflutet, Altablagerungen nach § 2 (5) BBodSchG. Das Sanierungskonzept gilt es zu beachten. Als Nutzung ist eine Wasserfläche bzw. ein Landschaftssee vorgesehen. Eine Umnutzung zum

Badegewässer wird ausgeschlossen ebenso wie nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen.

Der geplante Endwasserstand der Wasserhöhe des Runstedter Sees beträgt 97,0 m ü. NHN (vgl. Abb. 2). Abweichend davon besagt der Planfeststellungsbeschluss einen Endwasserstand von + 98,0 / 98,5 m ü. NHN (vgl. Kap. 4.4).

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird für den Runstedter See auf die künstlich angelegte Röhrlichtzone verwiesen, die sich im Zeitraum bis zur Aufstellung des FNP als Lebensraum für die Avifauna entwickelt hat. Eine Bebauung in den Uferzonen ist nicht vorgesehen. Der FNP empfiehlt im Hinblick auf die Avifauna in der Uferzone die Prüfung eines Schutzstatus.

Der FNP wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert, um beide Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 19 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

#### **4.6 Planfeststellungsbeschluss**

Für die Flutung des Tagebaurestloches Großkayna - Herstellung Runstädter See (sic!, Runstedter See), im Landkreis Merseburg-Querfurt, auf dem Gebiet der Gemeinden Frankleben und Großkayna wurde am 19. April 2001 ein Planfeststellungsbeschluss (PFB)<sup>2</sup> erlassen. Darin werden folgende Zielgrößen für den prognostizierten Endzustand des Wasserspiegels festgeschrieben:

In Abhängigkeit von den klimatisch bedingten Schwankungen der Wasserhaushaltsgrößen oszilliert der Seewasserspiegel des Runstädter Sees (sic!, Runstedter See) in den berechneten Grenzen zwischen dem maximalen Seewasserspiegel von + 99,0 m ü. NHN und dem minimalen Seewasserspiegel von + 96,6 m ü. NHN.

Der im PFB prognostizierte Endzustand des Wasserspiegels im Tagebaurestloch Großkayna (Runstedter See) liegt bei + 98,0 / 98,5 m ü. NHN.

Der Endwasserspiegel ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erreicht, der Planfeststellungsbeschluss ist damit weiterhin in der Planung zu berücksichtigen.

Die Planung ist mit dem Planfeststellungsbeschluss vereinbar, die Zielgrößen für den Wasserspiegel werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **5 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Gegenwärtig besteht für beide Änderungsbereiche, Teilbereich I und II, kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **6 Städtische Entwicklungskonzepte**

#### **6.1 Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)**

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat am 12.10.2022 das Integrierte gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) beschlossen. Die Stadt Braunsbedra weist eine stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf (ca. -9,9 % zwischen 2011 und 2020). Der Ortsteil Großkayna ist dabei durch einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von ca. -20,4 % geprägt. Nach der amtlichen Bevölkerungsprognose wird auch weiterhin ein Bevölkerungsrückgang erwartet. Im Zeitraum von 2020 bis 2035 soll die Bevölkerung der Stadt Braunsbedra aufgrund der anhaltenden Alterung und der Wanderungsverluste um weitere 10,7 % sinken (vgl. IG EK S. 18 ff.). In der Folge verringert sich die

<sup>2</sup> Planfeststellungsverfahren für die Flutung des Tagebaurestloches Großkayna - Herstellung Runstädter See, im Landkreis Merseburg-Querfurt auf dem Gebiet der Gemeinden Frankleben und Großkayna, Regierungspräsidium Halle, Stand 25.04.2001.

Größe der Haushalte und die Wohnfläche pro Person steigt. Die Stadt Braunsbedra hat bereits neue Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen und schöpft gleichzeitig die Potenziale vorhandener Wohngebiete aus.

Um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken soll der Schwerpunkt auf der Diversifizierung des Wohn- und Investitionsangebotes liegen und anspruchsvolle Wohnungen, vorrangig für Familien, entstehen (vgl. IGEK S. 40). Im Rahmen der Realisierung neuer Baugebiete sollen durch vielfältige Bautypologien attraktive Wohnangebote geschaffen werden. Neben einer bedarfsgerechten Ausweisung von Einfamilienhausgebieten sind auch innovative Wohnbauprojekte zu prüfen, z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Baugemeinschaften. Auch der Ausbau des altersgerechten Wohnraumangebots soll verstärkt werden (vgl. IGEK S. 110).

Das Geiseltal und insbesondere der Geiseltalsee waren in den letzten Jahren Schwerpunkt touristischer Entwicklungen. Zwischen 2011 und 2017 ist die Zahl der angebotenen Betten um ca. 52 % auf 436 und die Zahl der Gästeübernachtungen um ca. 90 % auf 26.391 gestiegen. Zukünftig werden weiter steigende Übernachtungszahlen erwartet. Die bisherige Entwicklung konzentriert sich jedoch auf den Geiseltalsee, der Runstedter See ist noch nicht als touristische Destination erfasst (vgl. IGEK, S. 47f.). Die touristische Entwicklung des Runstedter Sees kann eine weitere Steigerung der touristischen Attraktivität und der Übernachtungszahlen fördern. Konkrete Maßnahmen für den Runstedter See und das Seeumfeld formuliert das IGEK nicht, verweist aber auf die Entwicklungsabsichten des privaten Eigentümers (vgl. IGEK S. 71). Die Entwicklung eines naturnahen Campingplatzes für Wohnmobile und Wohnwagen am Ostufer des Runstedter Sees kann das touristische Potential Großkaynas stärken und ein attraktives (Kurz-)Aufenthaltsangebot schaffen, das so bislang nur in sehr geringem Umfang angeboten wird in Braunsbedra. Die Entwicklung entspricht dabei einer Verstetigung gegenwärtiger Nutzungen der Fläche, die unter Sondernutzungsduldungen für Wassersportwettbewerbe und Übernachtungen genutzt werden darf. Die Eignung und Attraktivität der Flächen für eine Nutzung als Campingplatz sind somit bereits praktisch nachgewiesen.

Die gemischte Nutzung des neu entstehenden Quartiers als Wohn- und Ferienstandort trägt maßgeblich zur touristischen Entwicklung des Runstedter Sees bei und schafft gleichzeitig neuen, modernen Wohnraum, der den im IGEK formulierten Anforderungen entspricht. Insbesondere innovative Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnformen und Baugemeinschaften sollen erprobt werden, um die Attraktivität der Stadt zu fördern.

## **6.2 Klimaschutzkonzept**

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra hat 2009 beschlossen, im Rahmen des Förderprogramms des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept für Braunsbedra erstellen zu lassen. Mit Stand von Oktober 2010 liegt die fertigstellte Fassung dessen vor.

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept formuliert werden, sind die Folgenden:

### **Ü 14 Titel: Energiebewusste Bauleitplanung**

#### *Kurzbeschreibung*

Um den Heizenergiebedarf für die zukünftige Bebauung zu minimieren, werden Planungsvorgaben in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen im Wesentlichen:

- die Optimierung der Kompaktheit von Gebäuden,
- die Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen (Südausrichtung),
- die Sicherung von Standorten und Leitungen für umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen.

### **V 2 Titel: Reduzierung der Trennwirkung von Straßen**

### *Kurzbeschreibung*

Die Stadt Braunsbedra verbessert die objektive Überquerbarkeit sowie die subjektive Trennwirkung von Straßen durch:

- die Verlangsamung des Kfz-Verkehrs (z. B. Tempo 30 – wo diesbezüglich Potenziale liegen muss zuvor geklärt werden),
- den Abbau von baulichen Hindernissen,
- die Einrichtungen von sicheren Fußgängerüberwegen,
- die Bevorrechtigung von Fußgängern an Lichtsignalanlagen,
- eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums.

### **V 3     Titel: Erstellung eines Radwegekonzepts inkl. Umsetzung**

#### *Kurzbeschreibung*

Die Stadt Braunsbedra erstellt ein flächendeckendes Radwegekonzept und setzt dieses um. Es existieren bereits Radwegekonzepte, an denen die Stadt beteiligt ist:

- Dolmenweg,
- Goetheradweg,
- Salzstraße-Radwanderweg,
- Rundweg um den Geiseltalsee.

Die Maßnahme sollte an diese Konzepte und bereits realisierte Projekte anschließen. Ziel ist dabei die vollständige und lückenlose Erschließung des Stadtgebietes durch Radwege oder Radspuren. Dabei wird auf ausreichende Dimensionierung der Radwege sowie auf kürzeste Routenwahl geachtet. Zum Radwegekonzept gehört die Überprüfung der bestehenden Radwege auf Sicherheit (Übersichtlichkeit an Einfahrten, Busbuchten und Abzweigungen), auf Funktionalität (Bordsteinhöhe) sowie ggf. die Bevorrechtigung an Kreuzungen durch Aufstellflächen und LSA-Schaltungen usw. Für die wichtigsten Radverkehrsrouten wird eine Beschilderung eingeführt.

Die vorliegende Planung ist mit den städtischen Planungen und Entwicklungskonzepten vereinbar.

## **7     Ziele der Planung**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen am Süd- und Ostufer des Runstedter Sees.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar):

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern und Älteren (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), durch Bereitstellung eines vielfältigen Wohnraumangebots in attraktiver Wohnlage,
- Stabilisierung und Fortentwicklung des Ortsteils Großkayna durch Schaffung von attraktivem Wohnraum für verschiedene Bewohnergruppen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB),
- Sicherung der für die Altlastensanierung und als Lebensraum bedeutenden Röhrrietzzone am Runstedter See (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien durch geeignete Ausrichtung der Gebäude für die Nutzung von Sonnenenergie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und des Tourismusstandortes Geiseltal durch Ausbau des touristischen Angebots (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB),
- Erhaltung und abschnittsweiser Ausbau des Seerundweges für den Fuß- und Radverkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- Schaffung attraktiver Freiräume für Einheimische und Touristen am Runstedter See (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).



## 8 Planungsalternativen

Die geplante Entwicklung am Runstedter See wurde mehrstufig in unterschiedlichen Planungsvarianten betrachtet und gemäß der Anregungen durch die Träger öffentlicher Belange weiterentwickelt und angepasst an die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

### 8.1 Planungsvariante A (2021)

Ursprünglich geplant war die Entwicklung eines Campingplatzes und Ferienhausstandortes, der große Teile des südlichen, südwestlichen sowie einen Teil des östlichen Seeufers umfassen sollte (vgl. Abb. 3 und 4). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ beruht auf diesem Planstand. Im weiteren Verfahren wurde die geplante Entwicklung als disproportional in ihrer Dimensionierung sowie als städtebaulich unzureichend angepasst an den Ortsteil Großkayna erachtet.

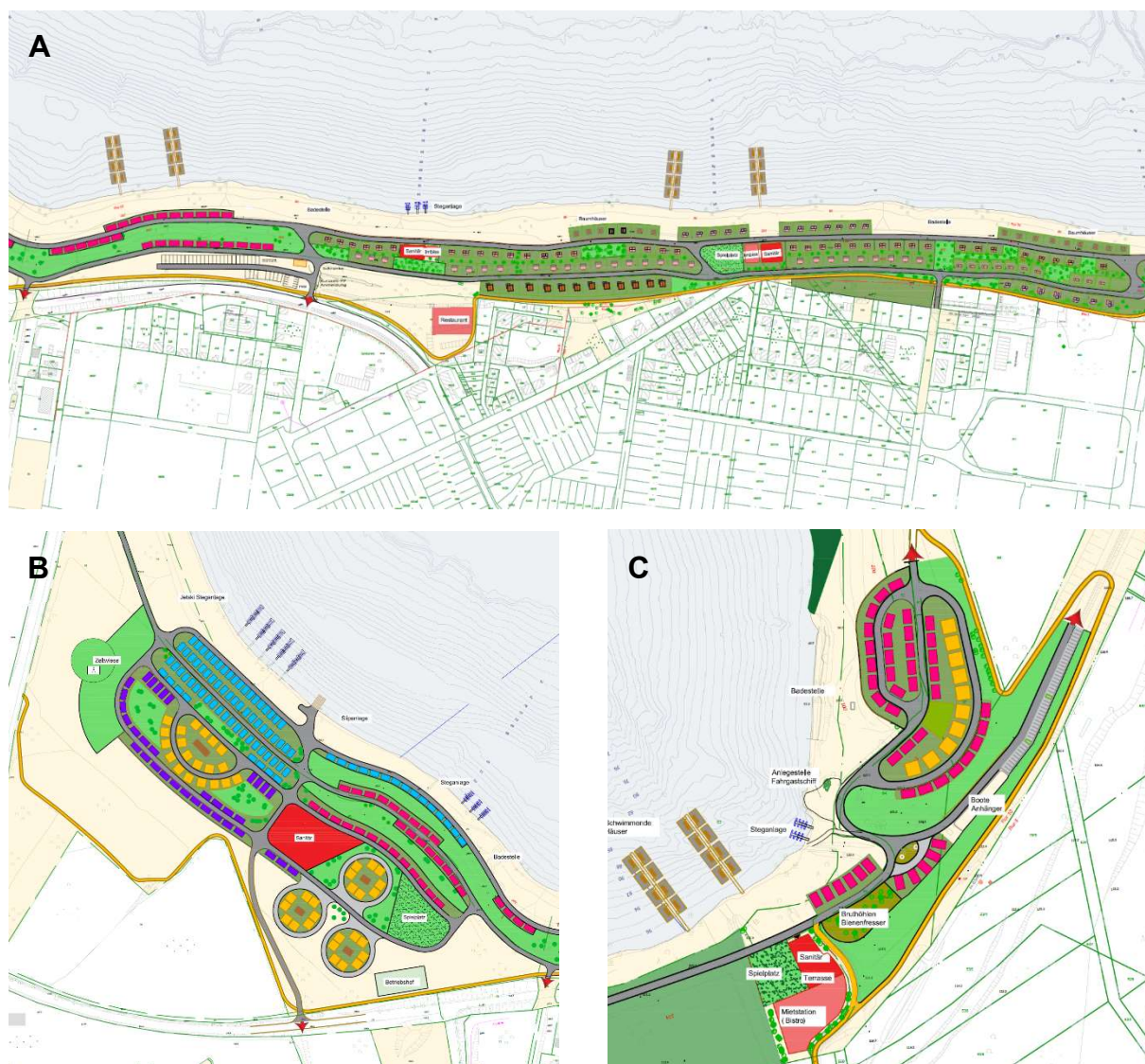


Abb. 3: "Camping- und Freizeitresort Runstedter See - Städtebauliches Konzept Nutzungsideoe" (George Glamp GmbH, Konzept und VDW GmbH, Planerstellung, Stand 31.05.2021)

- A – Südufer des Runstedter Sees (Camping)
- B – Südwestufer des Runstedter Sees (Camping)
- C – Ostufer des Runstedter Sees (Camping)

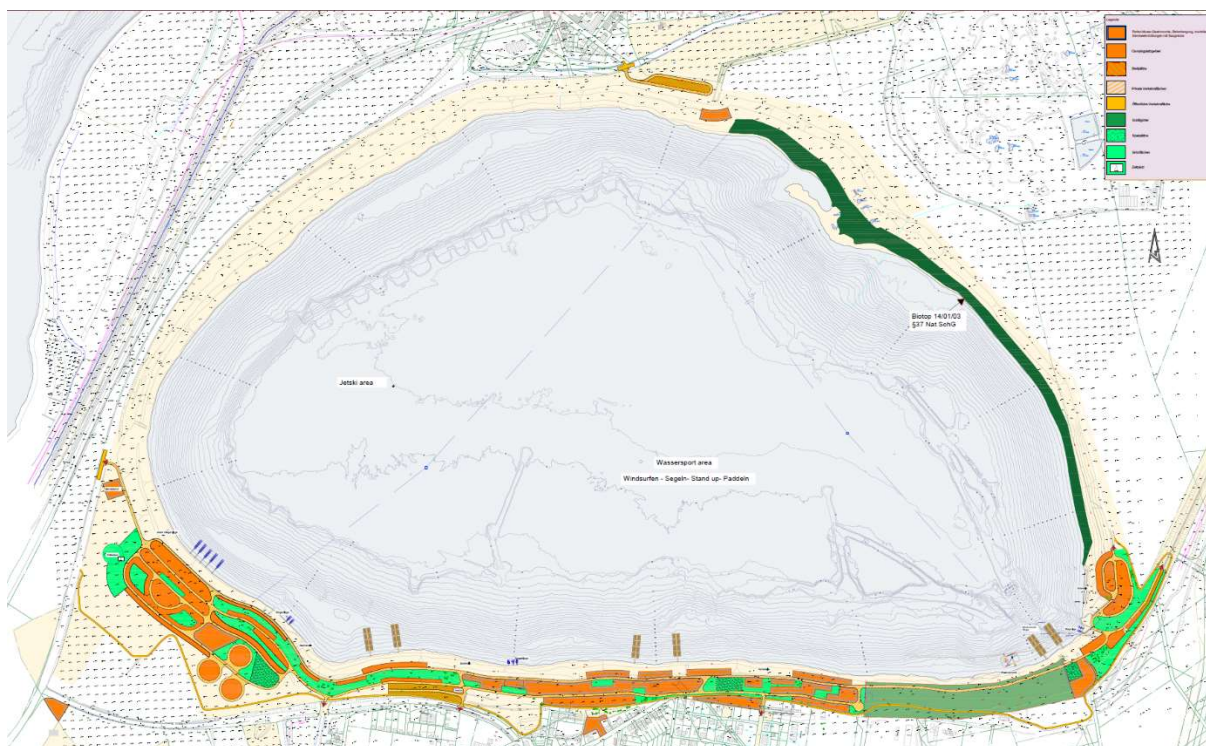


Abb. 4: "Camping- und Freizeitresort Runstedter See - Städtebauliches Konzept Nutzungs idee" – Gesamtdarstellung (George Glamp GmbH, Konzept und VDW GmbH, Planerstellung, Stand 08.02.2021)

Aus der Zeichnung (vgl. Abb. 4) wird erkennbar, dass annäherungsweise das gesamte Südufer sowie Teile des Südostufers des Runstedter Sees in die Planung integriert werden sollten.

Der Umgriff der geplanten Entwicklung verringert sich mit den weiteren Planungsvarianten wesentlich, um die Entwicklung am Runstedter See mit den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang zu bringen.

## 8.2 Planungsvariante B (2023) und Planungsvariante C (2025)

Die nachfolgende Planungsvariante B (vgl. Abb. 5) macht einen sensiblen Vorschlag zur Erweiterung des bestehenden Ortskerns Großkaynas durch Wohnbebauung in Richtung Seeufer, orientiert am Bestand und den historischen Wegeachsen. Der Umgriff der geplanten Entwicklung am Südufer des Runstedter Sees wurde dabei deutlich reduziert. Vier Wegeachsen, die in Stege über dem Wasser münden, machen den See für die gesamte Bevölkerung im Ortsteil erlebbar und zugänglich. Vorgesehen war dabei in der Planungsvariante B, sowie deren Konkretisierung in Planungsvariante C (vgl. Abb. 6), die Schaffung von bis zu 120 Wohneinheiten zur Dauerwohn- und Ferienhausnutzung in Geschosswohnungsbauten, Doppel- und Einzelhäusern. Am Ostufer des Runstedter Sees soll, wie in Planungsvariante A, ein Campingplatz mit Fokus auf Wohnmobilmutzung und Wassersport entstehen. Im Umfang und der Dimensionierung (ca. 60 Stellplätze) ähnlich, unterscheidet sich Planungsvariante B durch eine flächensparsamere Erschließung und Optimierung der Gesamtkonzeption.



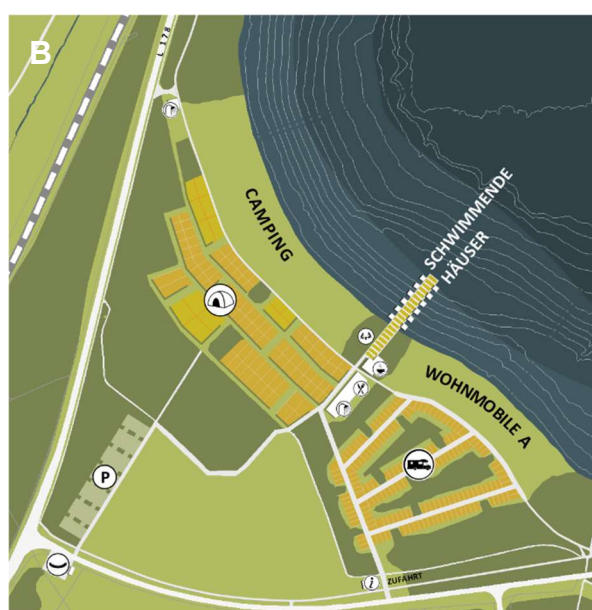
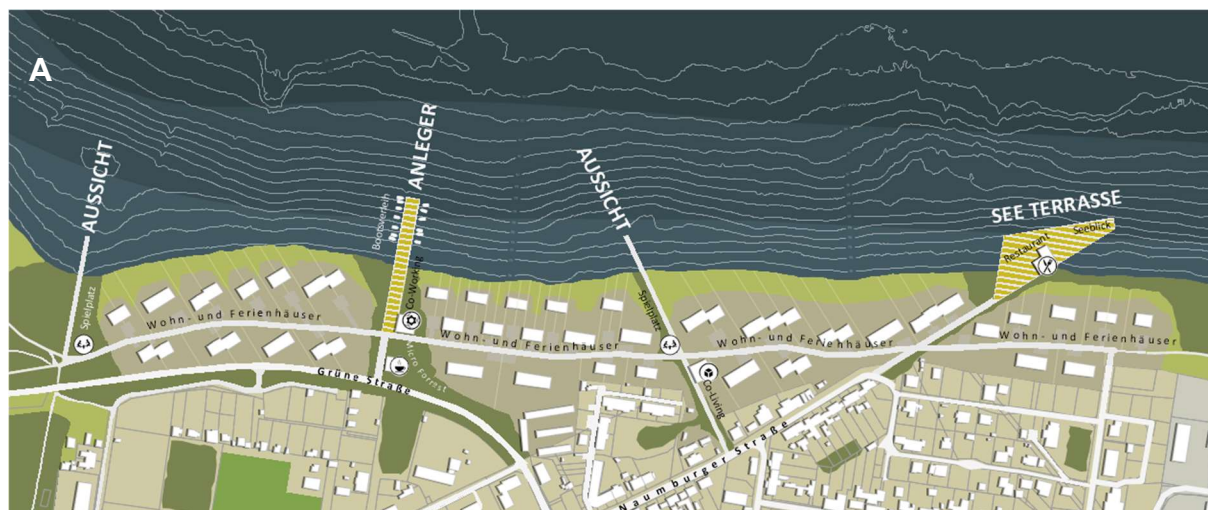


Abb. 5: "Entwicklungskonzept Runstedter See" - Planungsvariante B (DNR Part GmbH, Stand 01.12.2023)

- A – Südufer des Runstedter Sees (Camping)
- B – Südwestufer des Runstedter Sees (Wohn- und Ferienhäuser)
- C – Ostufer des Runstedter Sees (Camping)



Abb. 6: „Städtebaulicher Entwurf Südufer Runstedter See" - Planungsvariante C (DNR Part GmbH, Stand März 2025), Konkretisierung der Planungsvariante B

### 8.3 Planungsvariante D (2025)

Auf Anregung durch die zuständigen Landesbehörden wurde die Planungsvariante C erneut überarbeitet. Die abschließende Planungsvariante D berücksichtigt nun insbesondere die Raumverträglichkeit der Entwicklung neuen Wohnraums, nachgewiesen durch eine Wohnraumbedarfsprognose für den Standort Großkayna<sup>3</sup>. Das Gutachten empfiehlt die Entwicklung von insgesamt 70 neuen Wohneinheiten.



Abb. 7: „Städtebaulicher Entwurf Südufer Runstedter See“ - Planungsvariante D (DNR Part GmbH, Stand August 2025)

Die Planungsvariante D sieht für den Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ unverändert einen Campingplatz mit ca. 60 Stellplätzen für Wohnwagen und Wohnmobile sowie für den Teilbereich I die Entwicklung von nunmehr nur bis zu 70 Wohneinheiten vor. Diese verteilen sich auf verschiedene Bautypologien – Einzelhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau – und sprechen damit unterschiedliche Zielgruppen an. Annäherungsweise sind 15 Wohneinheiten zur Feriennutzung vorgesehen und 55 WE dienen dem Dauerwohnen.

Die der Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende Planungsvariante D ist somit Ergebnis eines sorgfältigen Abstimmungs- und Abwägungsprozesses.

Der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht durch die Darstellung von Grün- und Waldflächen sowie des Rad- und Wanderweges um den Runstedter See (Markierung „W“) die Entwicklung des Seeuferbereiches als ökologisches Verbundsystem vor, der zur Erholung genutzt werden kann. Der anteilige Erhalt und die Weiterentwicklung der Flächen als Grün- und Waldflächen ist aus städtebaulichen wie raumordnerischen Gründen weiterhin vorgesehen.

Im Zuge der geplanten Entwicklung und Aufwertung des Uferbereiches des Runstedter Sees durch dessen Nutzbarmachung ist eine räumliche Neuorganisation der Flächen im südlichen und östlichen Uferbereich notwendig. Die Entwicklung des Uferbereiches als Wohn- und Ferienstandort sowie Campingplatz mit Wassersportnutzung als Angebot kann dabei sinnvoll nur an den in der Planung vorgesehenen Teilräumen erfolgen. Sämtliche Planungsvarianten betrachten die gleichen Flächen, da diese aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung und Lage eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung des bestehenden Ortskerns hin zum Südufer des Sees darstellen. Am Ostufer des Sees befindet sich bereits eine Jetski-Anlage in Betrieb. Die Entwicklung eines Campingplatz mit Wassersportnutzung an dieser Stelle erweitert die vorhandene Nutzung folglich dort, wo bereits anthropogene Eingriffe in Natur und

<sup>3</sup> Wohnungsbedarfsprognose für den Ortsteils Großkayna, timourou, 19.05.2025

Landschaft stattgefunden haben. Weitreichende Teile des Uferbereiches bleiben gänzlich geschont von Eingriffen, die geplanten Entwicklungen konzentrieren sich auf zwei Teilbereiche.

Die Nullvariante – sprich keine Veränderung am Status Quo – bedeutet Folgendes für die betroffenen Teilbereiche: Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Biotoptypen inklusive der Waldflächen und nicht-heimischen Arten erhalten. Würde vom Vorhaben abgesehen werden, unterläge das Plangebiet weiterhin der standorttypischen Entwicklung. Langfristig würde ohne anthropogene Eingriffe die weitere Laubwaldentwicklung fortschreiten. Die vorherrschenden Böden würden zunehmend in typische Böden der Waldstandorte überführt. Die Durchwurzelung durch Gehölze würde sich intensivieren und tiefere Schichten als bisher würde erreicht werden. Die Bodenerosion durch Wasser würde sich weiter verringern. Das Wasserspeichervermögen würde sich verbessern. Die Umwelt- und Lebensraumbedingungen würden sich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere weiter verbessern. Das Artenspektrum bliebe erhalten und würde sich biotopbedingt weiter etablieren. Bezüglich der faunistischen Arten würden waldbewohnende Arten zunehmen. Der vorhandene nicht-heimische Laubbaumbestand wäre weiterhin strukturbestimmend. Auch die faunistische Artenausstattung in den Uferbereichen des Runstedter Sees würde sich weiter etablieren. Das Landschaftsbild in seiner bestehenden Form bliebe weiterhin prägend für den Standort. Zugleich bliebe der Zugang für die Öffentlichkeit zum Runstedter See weiterhin stark eingeschränkt. Der Rundweg für den Rad- und Fußverkehr um den Runstedter See würde nicht ausgebaut, auf Teilstücken saniert und in die überörtlichen Radwegenetze eingebunden werden. Die Altlastensanierung des Gewässers würde gemäß dem Planfeststellungsbeschluss unbeeinträchtigt von der Planung weitergeführt werden, eine Beseitigung von Altlasten im angrenzenden Uferbereich würde jedoch nicht stattfinden. Es fände keine Entwicklung des Uferbereiches des Runstedter Sees in Großkayna als Wohn- und Tourismusstandort statt, die zur Entwicklung des Ortsteils und der Gesamtstadt durch die Schaffung neues Wohnraums mit innovativen und flächensparsamen Wohnraumkonzepten positiv beitragen kann. Es würden keine standortgerechte Wiederaufforstungsmaßnahmen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen getätigt werden.

## 9 Änderungen des Flächennutzungsplanes

Planungsziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen am Süd- und Ostufer des Runstedter Sees (vgl. Kap. 7).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet als Grünflächen und Waldflächen sowie Teilstücke eines Wanderweges (Rundweg um den Runstedter See) dar.

Ziel der Änderung ist die Darstellung im Teilbereich I des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ (Südufer des Runstedter Sees) als Wohnbauflächen (WA), örtliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wanderweg sowie im Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ (Ostuf der Runstedter Sees) als Sondergebiet Campingplatz (SO Camping), örtliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wanderweg (vgl. Abb. 8).

Während der Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sind Widersprüche bzgl. der zeichnerischen Festsetzungen zur Größe der Wasserfläche des Runstedter Sees deutlich geworden, die im Rahmen der 5. Änderung des FNP zu klären sind. Die Wasserfläche gemäß der Planzeichnung des rechtskräftigen FNP entspricht der gesamten Größe des Flurstückes 63. Gemäß dem rechtskräftigen FNP soll der Endstand der Wasserhöhe des Sees nach Abschluss der Flutung +97 m ü. NHN betragen (vgl. Abb. 2 in Kap. 4.5 dieser Begründung). Die Kartengrundlage der LMBV mbH, die dem Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See“ zugrunde liegt, enthält Höhenlinien und Höhenpunkte. Hieraus lässt sich ablesen, dass die Höhenlinie +97 m ü. NHN mehrere Meter vor bzw. unterhalb der Grenze des Flurstückes 63 liegt. Der rechtskräftige FNP weist damit eine größere Wasserfläche aus als es einem Endstand der Wasserhöhe des Sees mit +97 m ü. NHN nach Abschluss der Flutung entsprechen würde. Gleichzeitig steht der rechtskräftige FNP im Widerspruch zum Planfeststellungsbeschluss, der einen Endstand der Wasserpegelhöhe von +98,5 m ü. NHN festsetzt,



was entsprechend der Höhenlinien und Höhenpunkten in der Kartengrundlage der LMBV mbH annäherungsweise der Grenze des Flurstücks 63 entsprechen würde. Von einem Erreichen des Soll-Wasserstandes von +98,5 m ü. NHN gemäß Planfeststellungsbeschluss ist jedoch aufgrund klimatischer Veränderungen nicht auszugehen. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I und II“ entspricht daher der aktuellen Wasserlinie, wie sie der Kartengrundlage der LMBV mbH entnommen werden kann. Im Zuge der Änderung des FNP wird daher im Änderungsbereich eine Verschiebung der Uferlinie vorgenommen, um die Planung an die realen Gegebenheiten des Gebietes anzupassen, sowie um im Uferbereich des Bebauungsplans ein Schutzgebiet für die schützenswerte Röhrichtvegetation (Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 22 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG LSA) festsetzen zu können. Im Teilbereich I des Bebauungsplans ist der Uferbereich darüber hinaus weitreichend von jeglicher Bebauung freigehalten, sodass im Fall einer Überflutung keine Schäden entstehen würden. Im Teilbereich II des Bebauungsplans sind nur im Zentrum des Gebietes Entwicklungen bis unmittelbar an die Wasserkante vorgesehen. Aufgrund der Topographie in diesem Teilbereich, mit einem großen Höhenunterschied zwischen den befestigten Flächen im Uferbereich und der Wasseroberfläche, besteht hier ein sehr geringes Risiko der Überflutung. Die Slipanlage befindet sich etwa auf Wasserhöhe und wird in ihrem Bestand übernommen. Die Änderung des FNP mit einem Versatz der Wasserlinie bildet damit den Status Quo ab.



Abb. 8: Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra mit schwarzer Umrandung der beiden Änderungsbereiche (DNR, Stand 11.09.2025)

## 10 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung wurden auch gutachterlich bewertet. Gutachterlich bewertet wurden die Raumverträglichkeit des Wohnungsbauvorhabens sowie die Lärmbelastung im Plangebiet.

### 10.1 Raumverträglichkeit des Wohnungsbauvorhabens

Der zukünftige Wohnraumbedarf bis 2035 für den Eigenbedarf in Braunsbedra wird auf rund 60 Einfamilienhäuser und rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschätzt<sup>4</sup>. In Braunsbedra befinden sich gegenwärtig vier Wohnbauflächen in Entwicklung; gemeinsam mit dem identifizierten Baulückenpotenzial sind diese Flächen ausreichend für die notwendigen Entwicklungen bis 2035. Eine Entwicklung des Projektareals am Uferbereich Großkayna ist somit für den Eigenbedarf in Braunsbedra bis 2035 nicht notwendig. Zudem sind die anderen Standorte im preiswerten Einfamilienhaussegment konkurrenzfähiger als das Projektareal.

Was das Plangebiet hingegen auszeichnet sind seine besonderen landschaftlichen Qualitäten und die Nähe zum gewachsenen Ortskern. Diese Qualitäten qualifizieren das Plangebiet für ein strategisches Zusatzangebot, mit dem andere Zielgruppen angesprochen werden können als mit den Konkurrenzstandorten in Randlagen von Braunsbedra, und somit mehr Zuzug generiert werden kann. Die geplanten Wohnbaufläche am Uferbereich Großkayna stellen damit keine Konkurrenz zu den anderen Wohnbauflächen in der Stadt Braunsbedra dar, sondern sind ein ergänzendes strategisches Angebot. Mit einer nachfragegerechten Entwicklungsstrategie kann in Braunsbedra somit ein besonderes Wohnungsangebot entwickelt werden, das es so in der Region bisher nicht gibt. Hier setzt die geplante Entwicklung an und bietet für verschiedene Zielgruppen sowohl höherwertiges Wohnen im Einzelhaus mit Seeblick, als auch modernen und barrierearmen Wohnraum in auf Kommunikation und Miteinander ausgelegten Wohnhöfen. Diese zeichnen sich durch eine Mischung von Bautypologien aus, die über einen gemeinsamen nutzbaren Wohnhof im Außenbereich miteinander verbunden sind. Es entstehen dabei anteilig Wohneinheiten für das dauerhafte Wohnen ebenso wie Ferienunterkünfte. Diese heben sich von den geplanten touristischen Entwicklungen am nahegelegenen Geiseltalsee insofern ab, dass der Fokus auf das ruhige Wohnen und Erholen am See und auch bei Ferienunterkünften auf eine dauerhafte Vermietung – entgegen der Kurzzeitznutzungen am Geiseltalsee – abgezielt wird. Die geplante Entwicklung stellt damit insgesamt eine attraktive Ergänzung zu anderweitigen Entwicklungen in Braunsbedra dar.

Das Gutachten empfiehlt folglich die Entwicklung von bis zu 70 Wohneinheiten für den Standort Großkayna, worauf die Planung entsprechend reagiert hat (vgl. Kap. 8.2 und 8.3).

### 10.2 Lärmimmissionen

Maßgebliche Geräuschemittenten, die von außerhalb der Bebauungsplangebiete auf diese einwirken, sind der Straßenverkehr der L181 (Verkehrslärm) und die Nutzung des Runstedter Sees durch Jetski-Boote (Freizeitlärm), sowie der nahegelegene Industrie-Gewerbepark Großkayna-Frankleben (Gewerbelärm) und ein Recyclinghof im Betrieb der MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgung GmbH (Gewerbelärm)<sup>5</sup>.

#### Verkehrslärm

Für die Ortsdurchfahrt Großkayna der Hauptverkehrsstraße L181 gibt es keine Straßenverkehrsanzahlwerte, diese gibt es lediglich für die L180 (Straßenabschnitt L180/L181 Abzweig nach Großkayna und L180/K2169 Abzweig nach Lünstädt). Eine annäherungsweise Berechnung des durch das Vorhaben verursachten Verkehrslärms ergibt keine nennenswerte Erhöhung der

<sup>4</sup> Wohnungsbedarfsprognose für den Ortsteils Großkayna von timourou vom 19.05.2025

<sup>5</sup> Gutachten ABD 44329-01/25 zum B-Plan Nr. 19, Teilbereich I „Runstedter See“, Akustik Bureau Dresden, 08.09.2025 und Gutachten ABD 44329-02/25 zum B-Plan Nr. 19, Teilbereich II „Runstedter See“, Akustik Bureau Dresden, 09.09.2025

Beurteilungspegel. Auch die von den nahegelegenen Fernverkehrsstraßen A38 und L178 emittierten Geräusche haben immissionsseitig keine Relevanz im B-Plan Nr.19-Gebiet, weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 von tags 55 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) werden durch den Beurteilungspegel für die Lärmart „Straßenverkehr“ in allen Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 19 Teilbereich TB II eingehalten.

#### Gewerbelärm

Die beiden Bebauungspläne Nr. 2 „Gewerbegebiet Großkayna“ mit den Teilgebieten TG1 bis TG8 und Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Frankleben“ mit den Teilgebieten TG1 bis TG4 aus dem Jahr 2003 weisen Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) aus. Die Berechnung der Orientierungswerte erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. In den Genehmigungsfassungen der beiden Bebauungspläne wird der Nachweis erbracht, dass die durch Optimierung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel an den untersuchten Immissionsorten in Großkayna zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen<sup>6</sup>.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 2 „Gewerbegebiet Großkayna“ und Nr. 5 „Industrie- und Gewerbegebiet Frankleben“ festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP der Teilgebiete führen an den Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 Teilbereich TB II zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch den Beurteilungspegel „Vorbelastung“. Die Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum durch den Beurteilungspegel der planerischen Vorbelastung  $L_{vor}$  werden unterschritten; somit ist eine TA-Lärm-Verträglichkeit gegeben.

#### Freizeitlärm

Es wurden verschiedene Varianten einer Motorboot-Nutzung auf dem See untersucht. Zur Betrachtung des Bootsverkehrs (JetSki) wird für die Variante A (Seefläche gesamt mit Abstandsbereichen zum Ufer) bzw. Variante B (Dritteltung der Seefläche) eine Anzahl der gleichzeitig verkehrenden Wassermotorräder (JetSki) ermittelt, die mit einer Einwirkzeit auf dem Wasser agieren. Um die Geräusche des Motorboot-Verkehrs quantifizieren zu können, sind an den nächstgelegenen seeseitigen Baufeldern der WA-Gebiete (WA1, WA4, WA6) des Teilbereiches TB I des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“ sowie den seeseitigen Baufeldern der SO-Gebiete (SO1, SO3, SO5) des Teilbereiches TB II Immissionsorte platziert worden. Auf iterativem Wege ist eine Anzahl gleichzeitig fahrender Motorboote (JetSki) jeweils für die Variante A bzw. B unter der Maßgabe ermittelt worden, dass der schalltechnische Orientierungswert an den ufernahen Immissionsorten von 55 dB(A) im Tagzeitraum nicht überschritten wird. Zurzeit findet kein Nachtverkehr (22 Uhr bis 6 Uhr) statt, auch kein Verkehr an Sonntagen. Die Antriebsentwicklung für Jetski wird auch im Hinblick auf leisere Motoren fortschreiten, so dass die vorliegend vorgenommen Berechnungen, auch bezüglich einer Anzahl gleichzeitig fahrender Boote, eine worst-case Betrachtung darstellen. Grundlage der Berechnungen waren motorisierte Wassermotorräder (Jetski). Weisen Fahrzeuge einen geringeren Schallleistungspegel auf, könnte eine höhere Anzahl gleichzeitig auf dem See fahren, ohne die schalltechnischen Orientierungswerte zu überschreiten. Um einen Störgrad durch den Motorbootverkehr abschätzen zu können, ist ein Momentum-Wert (Spitzenpegel  $L_{AFmax}$  in dB(A)) an den Immissionsorten des SO-Gebietes SO1 berechnet worden.

Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch den jeweiligen Beurteilungspegel sind nicht zu verzeichnen.



Aus schalltechnischer Sicht ist der Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich TB II“ unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise genehmigungsfähig.

## **11 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Für die parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I“ und Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich II“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB je eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem separaten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und auch kein Umweltbericht erstellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

### **11.1 Zusammenfassung aus dem Teil B Umweltbericht der Begründung zum Teilbereich I des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I“ wird die planerische Voraussetzung zum Bau neuer Wohngebiete geschaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet teilweise umgestaltet. Der bestehende Garagenkomplex bleibt erhalten. Vorgesehen sind ebenfalls die dazu notwendigen Erschließungsanlagen. Der Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebiets gedeckt. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird mittels Zisterne oder Teich zurückgehalten und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in das Einleitgewässer Runstedter See (Oberflächengewässer) eingeleitet. Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand der Waldflächen wird teilweise erhalten und auf den nördlich anschließenden Gehölzflächen standortgerecht und mit heimischen Baumarten weiterentwickelt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden umfangreiche Flächen für den Erhalt und die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich, um die Eingriffe in Arten und Biotope zu kompensieren. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 7,3 ha. Durch die geplanten baulichen Anlagen können bis zu 16.340 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes versiegelt werden. Der damit einhergehende Verlust von bestehenden Biotopen stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere dar. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses erfolgte im Rahmen der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“. Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Biotope werden neue Waldflächen angepflanzt sowie die Durchgrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen umgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt sowie bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Das Vorhaben wird insgesamt zu keinen erheblich negativen umweltrelevanten Auswirkungen führen, die der Realisierung von vornherein entgegenstehen könnten. Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

#### Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für Mensch und Gesundheit zu erwarten. Das Gebiet eignet sich für die Wohnnutzung.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit Umsetzung des Vorhabens wird in die bisherigen Vegetations- und Biotopstrukturen eingegriffen. Wertvolle Waldflächen, die gerodet werden, werden durch Waldneupflanzung kompensiert. Die geplante Versiegelung führt zu einem Verlust an Gehölzbiotopen, die als wichtiger Lebensraum für

wertgebende Arten nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Ersatzhabitate für wertgebende faunistische Arten werden neu angelegt.

Durch Maßnahmen der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Neuanpflanzungen werden auch weiterhin hohe Grün- und Freiflächenanteile im Gebiet gesichert. Daneben wird außerhalb des Plangebietes, durch die Schaffung neuer Biotoptypen, die Artenvielfalt der Flora und Fauna erweitert.

Das Vorhaben wird insgesamt zu keinen umweltrelevanten Auswirkungen führen, die der Realisierung von vornherein entgegenstehen könnten.

#### Schutzgut Boden

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass aufgrund der mittleren Wertigkeit der Bodenteilfunktionen die Flächen optional baulich nutzbar sind. Dieser Eingriff ist im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensierbar.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser (Fließ- und Stillgewässer) sowie das Grundwasser in tieferen Schichten (Festgesteinskörper) zu erwarten. Infolge der potentiellen Flächenversiegelung ist jedoch mit Auswirkungen auf die Bodenwasserverhältnisse, den Oberflächenabfluss sowie die Versickerung zu rechnen. Diese Eingriffe sind jedoch als nicht erheblich einzuschätzen und ausgleichbar.

#### Schutzgut Landschaft

Das bestehende Landschaftsbild, das von Waldbiotopen, umfangreichen Gehölzbeständen und Ufervegetation geprägt ist, wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verändert und umgestaltet. Es ist jedoch nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige schutzwürdige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Schutzgut Klima

Das Vorhaben wird, bezogen auf das Gesamtareal, zu vernachlässigbaren klimatischen Auswirkungen führen.

Das Vorhaben stellt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde im Kapitel 9 beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden. Dazu werden, wie beschrieben, zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen und weitere externe Ausgleichsmaßnahmen wird die Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs vollständig erreicht. Die Defizite von 41.530 Biotopwertpunkten für den biotopbezogenen Eingriff können durch die zu erzielenden komplexen Aufwertungen ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Es bestehen **keine** Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung** der weiteren Schutzgüter.

### **11.2 Zusammenfassung aus dem Teil B Umweltbericht der Begründung zum Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 19 „Runstedter See“**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich II“ wird die planerische Voraussetzung zur Anlage eines Campingplatzes mit Versorgungsgebäuden und Nebenanlagen geschaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet geringfügig umgestaltet. Die geplanten Gebäude

sollen zur Freizeitnutzung entwickelt werden. Vorgesehen sind ebenfalls die dazu notwendigen Erschließungsanlagen. Der Stellplatzbedarf soll durch entsprechende Stellplätze im Plangebiet abgesichert werden. Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand der Waldflächen wird größtenteils erhalten und zu standortgerechten heimischen Waldflächen weiterentwickelt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden umfangreiche Flächen für den Erhalt und die Bepflanzung von Bäumen festgesetzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, um die Eingriffe in Arten und Biotope zu kompensieren. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 5,5 ha. Durch die geplanten baulichen Anlagen können bis zu 7.082 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes versiegelt werden. Der damit einhergehende Verlust von bestehenden Biotopen stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere dar. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses erfolgte im Rahmen der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“. Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Biotope werden neue Waldflächen angepflanzt, bestehende nicht-heimische Waldbestände zu standortgerechten heimischen Waldbiotopen umgewandelt, sowie die Durchgrünung des Plangebietes durch weitere Gehölzpflanzungen umgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen.

Das Vorhaben wird insgesamt zu keinen erheblich negativen umweltrelevanten Auswirkungen führen, die der Realisierung von vornherein entgegenstehen könnten. Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

#### Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für Mensch und Gesundheit zu erwarten. Das Gebiet eignet sich für die Wohnnutzung.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit Umsetzung des Vorhabens wird in die bisherigen Vegetations- und Biotopstrukturen eingegriffen. Wertvolle Waldflächen, die gerodet werden, müssen durch Waldneupflanzung kompensiert werden. Die geplante Versiegelung führt zu einem Verlust an Gehölzbiotopen, die als wichtiger Lebensraum für wertgebende Arten nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Ersatzhabitate für wertgebende faunistische Arten müssen neu angelegt werden.

Durch Maßnahmen der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Neuanpflanzungen werden auch weiterhin hohe Grün- und Freiflächenanteile im Gebiet gesichert. Daneben wird außerhalb des Plangebietes, durch die Schaffung neuer Biotoptypen, die Artenvielfalt der Fauna erhalten, die vom Vorhaben betroffen sein werden.

Das Vorhaben wird insgesamt zu keinen umweltrelevanten Auswirkungen führen, die der Realisierung von vornherein entgegenstehen könnten.

#### Schutzgut Boden

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass aufgrund der mittleren Wertigkeit der Bodenteilfunktionen die Flächen optional baulich nutzbar sind. Dieser Eingriff ist im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planintern kompensierbar.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser in tieferen Schichten (Festgesteinskörper) zu erwarten. Infolge der potentiellen Flächenversiegelung ist jedoch geringfügig mit Auswirkungen auf die Bodenwasserverhältnisse, den Oberflächenabfluss sowie die Versickerung zu rechnen. Diese Eingriffe sind jedoch als nicht erheblich einzuschätzen und ausgleichbar.

### Schutzgut Landschaft

Das bestehende Landschaftsbild, das von Waldbiotopen, umfangreichen Gehölzbeständen und Ufervegetation geprägt ist, wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verändert und umgestaltet. Es ist jedoch nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige schutzwürdige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### Schutzgut Klima

Das Vorhaben wird, bezogen auf das Gesamtareal, zu vernachlässigbaren klimatischen Auswirkungen führen.

### Fazit

Das Vorhaben stellt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde im Kapitel 9 beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden. Dazu werden, wie beschrieben, keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen und weitere konkrete Maßnahmen zur Entwicklung standortheimischer Waldbiotope kann die Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs vollständig erreicht werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und biologische Vielfalt können durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Es bestehen **keine** Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung** der weiteren Schutzgüter.