

Stadt Leuna

Bebauungsplan Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“

Begründung

4. Entwurf

**Beschluss vom
30.10.2025**

Sachstand 20.06.2025



Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

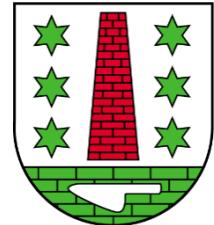
T: 03443 / 284390
M: info@wenzel-drehmann-pem.de

Plangeberin:

Stadt Leuna

Rathausstraße 1

06237 Leuna



Auftragnehmer:

Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels

T: 03443 / 284390

M: info@wenzel-drehmann-pem.de



0	Vorwort.....	5
1	Ausgangsbedingungen	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Rechtsgrundlage / Verfahren	6
1.3	Plangrundlagen.....	7
1.4	Geltungsbereich.....	7
1.5	Ziele der Raumordnung	7
1.5.1	Landesentwicklungsplanung	8
1.5.2	Regionalplanung	9
1.6	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	10
1.7	Weitere Planwerke.....	10
1.7.1	IGEK – Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept	10
1.7.2	Bebauungsplanung	10
1.8	Belange der Landwirtschaft.....	11
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	13
2.2.2	Grundflächenzahl.....	14
2.2.3	Anzahl der Vollgeschosse.....	14
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
2.3.1	Bauweise	14
2.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4	Verkehrsflächen.....	16
2.5	Flächen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser	17
2.6	Grünflächen	18
2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
3	Flächenbilanz.....	20
4	Technische Infrastruktur	21
4.1	Gas, Elektro, Fernmeldeverkabelung	21
4.2	Trinkwasser	21
4.3	Abwasser.....	21
4.4	Niederschlagswasser.....	21
4.5	Löschwasser.....	22
5	Hinweise	23
5.1	Kampfmittel.....	23
5.2	Bodendenkmale.....	23
5.3	Baugrund	23

Anlage 1 - Umweltbericht

0 Vorwort

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“ durchlief bereits die erforderlichen Schritte, welche sich aus den Anforderungen des § 13b BauGB ergeben haben. Es liegt ein Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 58 vom 25.11.2021 vor. Eine Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung erfolgte bisher nicht.

Im Ergebnis des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) steht die Feststellung, dass § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist und daher nicht mehr anzuwenden ist. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Leuna in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.11.2021 bedeutet dies, dass eine Inkraftsetzung auf Grundlage des durchlaufenen Verfahrens gemäß § 13b BauGB nicht mehr möglich ist.

Flächen im Außenbereich dürfen nicht (mehr) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Dies ist relevant, da mit dem Bebauungsplan Nr. 58 Flächen überplant werden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Der Bundesgesetzgeber hat zum 01.01.2024 § 13b BauGB aufgehoben und mit § 215a BauGB eine „Reparaturvorschrift“ eingeführt, welche die Möglichkeit der Heilung von Verfahren nach § 13b BauGB ermöglicht. Diese Heilungsmöglichkeit ist befristet, sodass ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 vorliegen muss. Mit Ablauf dieses Datums endete die Heilungsmöglichkeit im Sinne des § 215a BauGB. Im Ergebnis ist § 215a BauGB für das vorliegende Verfahren nicht mehr anwendbar.

Um die nachwievor bestehenden Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“ realisieren zu können, ist eine Überführung des Verfahrens in ein zweistufiges „Regelverfahren“ erforderlich.

Die mit dem noch aufzuhebenden Satzungsbeschluss des Stadtrates Leuna vom 25.11.2021 vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden inhaltlich fortgeführt und im Bedarfsfall an geänderte, aktuell geltende Gesetzmäßigkeiten angepasst. Die bisher durchgeführten Beteiligungsphasen der Öffentlichkeit sowie der Behörden werden hierbei als frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf eingeordnet.

Vor der Überleitung bzw. Fortführung des Verfahrens als Regelverfahren erfolgte eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht). Auf dieser Grundlage erfolgte die Erstellung des Entwurfs, welcher zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Leuna bestimmt ist.

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Kötzschau der Stadt Leuna. Auf einer Ackerfläche, die perspektivisch durch den derzeitigen Besitzer keine Nutzung mehr erfährt, soll Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die Fläche grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und soll einen geordneten Abschluss der Ortslage gegenüber der offenen Landschaft schaffen. Sie wird von drei Seiten (Westen, Süden, Osten) durch Wohnbebauung umgrenzt, in deren Lücke sich der Bebauungsplan einfügt und das Ortsbild städtebaulich kompletiert.

Der Geltungsbereich war bereits 1994 Bestandteil einer Planung für Wohnbebauung in großem Umfang. Die Planung wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht. Das Plangebiet blieb somit landwirtschaftliche Fläche. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befinden sich keine baulichen Anlagen auf der Planfläche.

Nördlich schließt weitläufiges Ackerland an.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ liegt im Norden der Ortschaft Kötzschau. Es handelt sich um eine ca. 1,6 Hektar (ha) große Ackerfläche.

Die von drei Seiten gefasste Fläche grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und komplettiert baulich das bestehende Wohnumfeld. Die verfügbaren Wohnbauflächen der Ortschaft Kötzschau sind erschöpft und es ist Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden. Dies wurde im Zuge der Aufstellung eines Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) von der Stadt Leuna umfangreich analysiert und eine Bedarfsermittlung durchgeführt (Veröffentlichung IGEK 09/2019). Außerdem sind für den Ortsteil Kötzschau insgesamt 26 Anfragen nach Baugrundstücken aus den vergangenen Jahren dokumentiert. Somit besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeinschaftliches Planungserfordernis.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leuna ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ als Wohnbaufläche dargestellt und daher planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorbereitet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsziele zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA),

- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

1.3 Plangrundlagen

Für den Bebauungsplan wurde ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur beauftragt, einen Lage- und Höhenplan zu erstellen. Dieser liegt der Erstellung des Bebauungsplanes neben der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) zu Grunde.

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Landwirtschaftsfläche;
- im Osten durch Wohngebiete und gemischte Bauflächen;
- im Westen durch Wohngebiete;
- im Süden durch die Straße Feldweg (Flurstücknummer 37) sowie durch die angrenzenden Wohng rundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 676, 679, 681, 683, 588 (teilweise), 613 (teilweise), 614 (teilweise), 10/18 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Kötzschau und weist eine Gesamtgröße von ca. 15.764 m² auf.

1.5 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat Sicherung der Landesentwicklung, Raumbeobachtung, Raumordnungskataster als oberste Landesentwicklungsbehörde, durch die Untere Landesentwicklungsbehörde des Burgenlandkreises und die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mitgeteilt.

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- Raumordnungsgesetz (ROG) [vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist];
- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) [LEP 2010 LSA vom 16.02.2011 ist am 12.03.2011 in Kraft getreten (GVBl. LSA vom 11.03.2011 S. 160], Hinweis: der LEP LSA befindet sich aktuell im Verfahren zur Neuaufstellung;

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle [am 27.05.2010 und 26.10.2010 genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Der Regionale Entwicklungsplan Halle ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten], Hinweis: der REP Halle liegt in der Fassung der Planänderung vom 15.12.2023 vor;
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel [Beschluss vom 25.06.2019, Beschluss-Nr. IV/16-2019].

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

1.5.1 Landesentwicklungsplanung

Die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt wird im LEP 2010 LSA gegliedert (die Ordnungsräume sind in der Beikarte 1 des LEP 2010 LSA festgelegt). Die Stadt Leuna liegt in der Planungsregion Halle (1.2. Planungsregionen Nr. 4 LEP LSA). Dieser wird in den Ordnungsraum (bestehend aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum) sowie den ländlichen Raum untergliedert, wobei sich die Ortschaft Kötzschau wiederum in dem den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum befindet (1.3.2. Den Verdichtungsraum umgebenden Raum LEP 2010 LSA). In diesem Zusammenhang finden sich im LEP 2010 LSA folgende Ziele wieder:

Z 11 Die Standortvorteile, über die diese Räume [den Verdichtungsraum umgebender Raum] aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Z 12 Die Gemeinden dieses Raumes [den Verdichtungsraum umgebende Raum] sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden.

Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bereits anthropogen überformte Ackerfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Ortschaft Kötzschau verfügt über eine gut ausgebauten Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten) und ist zudem an den öffentlichen Personennahverkehr (unter anderem mit direkter Verbindung an die Städte Erfurt und Leipzig) angebunden. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum trägt die vorliegende Planung zur

Bestandssicherung des Wohnstandortes Kötzschau bei, was zu einer Stabilisierung der örtlichen demografischen Entwicklung führen kann. In diesem Zusammenhang dient der vorliegende Bebauungsplan dazu, die bestehende Ortslage durch die Einbeziehung einer kleinen Außenbereichsfläche abzurunden. Das Plangebiet schließt sich nahtlos an vorhandene Siedlungs- sowie bereits vorhandene Infrastrukturen an.

Aktuell befindet sich der LEP LSA im Verfahren zur Neuaufstellung. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen (Bekanntmachung des MID vom 09.03.2022). In diesem Verfahren liegt aktuell der erste Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Landesregierung vom 22.12.2023 vor, welcher zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) bestimmt ist.

Aus der Sicht der Plangeberin beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“ keinen Konflikt zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen zum ersten Entwurf der Neuaufstellung des LEP LSA.

1.5.2 Regionalplanung

Das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) hat den Regionalen Planungsgemeinschaften Sachsen-Anhalt die Aufgabe der Regionalplanung als Teil der Landesentwicklungsplanung mit dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen räumlichen Entwicklung in den Planungsregionen übertragen. Im § 9 des LEntwG LSA ist der Mindestinhalt des Regionalen Entwicklungsplanes geregelt.

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans maßgebliche Regionale Entwicklungsplan [21.12.2010] ist vor dem Landesentwicklungsplan 2010 [13.03.2011] wirksam geworden. Am 15.12.2023 erfolgte die Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle über die Genehmigung der Planänderung des REP Halle 2010.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 30.10.2015 wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 12.12.2019 genehmigt. Die Genehmigung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wurde gem. § 10 Abs. 1 ROG

- für den Burgenlandkreis in der Mitteldeutschen Zeitung mit ihren Ausgaben Naumburger Tageblatt, Zeitz, Nebra und Weißenfels am 05.03.2020
- für die Stadt Halle im Amtsblatt Nr. 5 am 12.03.2020
- für den Landkreis Mansfeld- Südharz im Amtsblatt Nr. 3 am 28.03.2020
- für den Saalekreis im Amtsblatt Nr. 4 am 25.02.2020

sowie im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 3 am 17.03.2020 öffentlich bekannt gemacht. Er stellt in seiner Übersichtskarte Leuna als ein Grundzentrum dar.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich nicht innerhalb des räumlich abgegrenzten Grundzentrums der Stadt Leuna. Hinsichtlich einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Gemeindlichen Ent-

wicklungskonzeptes der Stadt Leuna eine Analyse und Bewertung der vorhandenen Potenzi ale und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten erstellt. Im Ergebnis ist die Ortslage Kötzschau (u.a.) ein Einzelstandort zur Stärkung der Eigenentwicklung und zur Entwicklung von Wohn bauflächen nach §13b BauGB¹. Demnach werden einige Ortslagen außerhalb der Kernstadt Leuna Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt (u.a. Kötzschau) zur kurzfristigen und kleinräumigen Baulandentwicklung. Das IGEK der Stadt Leuna dient als Planungsgrundlage, welche in Abstimmung mit den übergeordneten Ebenen der Regional- und Landesplanung erarbeitet worden ist. Konflikte zu diesen Planungsebenen bestehen demnach nicht.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinden zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leuna weist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche aus. Somit ist die Nutzung der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“ planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Der planungsrechtlich verbindliche Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des vorbereitenden Flächennutzungsplans der Stadt Leuna entwickelt.

1.7 Weitere Planwerke

1.7.1 IGEK – Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

Die Ortschaft Kötzschau wurde im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGEK) der Stadt Leuna (09/2019) als Ortsteil beschrieben, dessen räumlicher Schwerpunkt auf der Stärkung sowie nachhaltigen Weiterentwicklung von Wohnraum liegt. Neben dem Ausbau der bedarfsgerechten, familiennahen Infrastruktur soll die Wohlfunktion zur Bindung und zum Zug junger Familien führen und somit zur Stabilisierung der demografischen Entwicklung beitragen. Explizit wird hier auf den Ausbau von Wohnbauflächen entlang des Feldwegs verwiesen. Die Besonderheit der Ortschaft Kötzschau liegt in seiner überörtlichen ÖPNV Anbindung, die die umliegenden Wohnstandorte für Pendler sehr attraktiv macht und so zur Stabilisierung der örtlichen demografischen Entwicklung beiträgt.

1.7.2 Bebauungsplanung

Das Plangebiet selbst war bereits Gegenstand einer Bauleitplanung der ehemalig selbstständigen Gemeinde Kötzschau. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Kötzschau

¹ Die im IGEK 2019 Stadt Leuna aufgeführte gesetzliche Grundlage des § 13b BauGB ist nicht mehr anwendbar. Die Zielstellung zur Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgt auf den vorgehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen.

„Wohnanlage – Merseburger Straße“ wurde 1994 als Satzung beschlossen. Jedoch wurde dieser wegen Immissionen eines damals benachbarten Tierhaltungsbetriebes wieder aufgehoben und 1995 nur ein Teil des Bebauungsplanes (westlich an den Geltungsbereich angrenzend „Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kötzschau – Wohnanlage – Merseburger Straße“) rechtskräftig. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet liegt somit nicht vor.

1.8 Belange der Landwirtschaft

Der Nutzer der im Geltungsbereich befindlichen Ackerflächen ist die Agrargenossenschaft Bad Dürrenberg e.G. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche wird durch den Eigentümer bzw. Bewirtschafter dauerhaft eingestellt. Die Flächen werden durch die Eigentümer und Pächter für eine geeignete Nachnutzung zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis stehen die künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen für eine Nutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung.

Da die beschriebene Entwicklung in Abstimmung mit dem derzeitigen Agrarnutzer erfolgt, sind keine negativen Einflüsse auf die weiteren Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es infolge der im Umfeld des Plangebietes befindlichen aktiven landwirtschaftlichen Nutzung zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen für die künftigen Bewohner des geplanten Allgemeinen Wohngebietes kommen kann. Die damit verbundenen Auswirkungen sind für das Plangebiet nicht als höher einzustufen, als für die umliegende Wohnbebauung der Ortslage Kötzschau. Hierin spiegelt sich der dörfliche Charakter der Ortslage wider, welcher ein verträgliches Nebeneinander u.a. vom Wohnen mit landwirtschaftlicher Nutzung beinhaltet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen. Östlich der im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsfläche der Straße „Zum Holz“ schließt eine Altlastenverdachtsfläche an, welche in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landes Sachsen-Anhalt als Altlastenverdachtsflächen (Altstandort) unter der Kurz-Nr. 10305 „Z. ehem. Rinder/Schweinestall“ erfasst ist. Darüber hinaus befindet sich ca. 400 Meter weiter nordöstlich ein in Betrieb befindliches Futtersilo (Gemarkung Kötzschau, Flur 2, Flurstücke 521, 523), welches in der DSBA unter der Kurz-Nr. 10304 registriert ist.

Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten. Die aktive landwirtschaftliche Nutzung in ca. 400 Metern Entfernung weist eine Silonutzung mit geschlossenem Lufthallencharakter auf. Beeinträchtigungen aus der noch näher als 400 Meter liegenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Darüber hinaus befindet sich die landwirtschaftliche Silonutzung in nordöstlicher Richtung, weshalb durch die vorherrschende Hauptwindrichtung keine Beeinträchtigungen aus das Plangebiet zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß §§ 1 bis 15 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Textliche Festsetzung 1.1:

„Im Plangebiet ist das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.“

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf landwirtschaftlichen Fläche geschaffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der umliegenden Nutzungen, welche hauptsächlich im Wohnen bestehen. Die umliegende Nutzungsstruktur ist darüber hinaus von weiteren Nutzungen, wie beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe, der örtlichen Versorgung dienenden Läden und kleinen Dienstleister geprägt. Gerade diese die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen sind wichtig für die Ortslage und prägen in verträglicher Art und Weise die örtliche Wohnstandortqualität. Um ein städtebauliches Einfügen des Plangebiets in die umliegende Nutzungsstruktur zu gewährleisten, ist die Gebietskategorie des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geeignet. Diesbezüglich fügt sich das Plangebiet in seine Umgebung ein. Im Ergebnis sind sämtliche der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig und als standortverträglich eingeordnet. Der Ausschluss von örtlich als nicht verträglich bewerteten Nutzungen erfolgt ausschließlich über die textliche Festsetzung 1.2.

Textliche Festsetzung 1.2:

„Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen.“

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Kundenverkehr derartiger Nutzungen würde die Infrastruktur unverhältnismäßig belasten, einen hohen Bedarf an zusätzlichen Flächen (z.B. Parkflächen) mit sich bringen und zu unerwünschten Immissionen führen. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die vorliegende Planung ausgeschlossen, da diese sich nicht in die örtliche Nutzungsstruktur einfügen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung 2.1:

„Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Oberkante Straße) zu ermitteln.“

Im Plangebiet sind natürliche Höhenunterschiede von ca. 1,5 Metern vorhanden. Grundsätzlich sollen die künftigen Grundstücke dem Geländeverlauf folgen. Dies kann über die gewählte Festsetzung planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird in Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg (2020)² die Höhenlage der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Hierzu liegt eine technische Straßenplanung vor, welche die geplante Höhenlage (in m über NHN) von infrage kommenden geplanten Festpunkten (Kanaldeckel) beinhaltet. Diese sind in die Planzeichnung (Oberkante Straße) übernommen worden und sind für die Ermittlung (mittels Interpolation) der Bezugspunkte heranzuziehen. Der jeweilige Höhenbezugspunkt eines Baugrundstückes kann durch die beschriebene Vorgehensweise im Rahmen der Festsetzungen geometrisch eindeutig ermittelt werden. Maßgeblich sind hierbei die Werte, die mittels Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt sind, auch wenn die reale Höhenlage der errichteten Erschließungsanlagen geringfügig davon abweicht.

Textliche Festsetzung 2.2:

„Zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhe (FHmax) sowie die Traufhöhe (THmax) als obere Höhenbezugspunkte bestimmt. Bauliche Hauptanlagen sind so zu errichten, dass deren Firsthöhe mindestens 1,5 Meter über deren Traufhöhe liegt.“

Durch die Festsetzungen der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude wird Einfluss auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet genommen.

Die oberen Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhe (höchster Punkt des Dachfirstes) bzw. Traufhöhe (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut).

² vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. Neuauflage (Januar 2020), Kapitel B 28.1, Seite 3/4

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu errichtende Gebäude eine maximale Firsthöhe mit einem Wert von 9,00 Metern sowie einer maximalen Traufhöhe von 6,00 Metern festgesetzt.

Die Festsetzung 2.2 sichert, dass die Firsthöhe einer baulichen Hauptanlage mindestens 1,5 Meter über deren Traufhöhe liegt. Durch die Höhendifferenz zwischen First- und Traufhöhe wird erreicht, dass bauliche Hauptanlagen im Plangebiet in jedem Falle mit einem geneigten Dach errichtet werden. Diese Regelung für das Plangebiet folgt dem umliegenden Ortsbild.

2.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO definiert den möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstückes. Die Festlegung der maßgebenden Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO erfolgt für den Bebauungsplan gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Demnach gilt als maßgebende Grundfläche die Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist.

Textliche Festsetzung 2.3:

„Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Allgemeine Wohngebiet ein Wert von 0,4 festgesetzt.“

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ist verträglich für allgemeine Wohngebiete und entspricht der Bebauungsdichte der umliegenden Siedlungsstruktur.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die unter Satz 1 bezeichneten Anlagen (also bis zu einer GRZ von maximal 0,6) wird durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung nicht berührt.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzung 2.4:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.“

Hinsichtlich der Festsetzungen des Höchstmaßes der Anzahl zulässiger Vollgeschosse ergeht die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen. Für das Ziel der Stadt, eine kleinteilige Bebauung vorwiegend mit **Einfamilienhäusern** abzusichern, ist die Festsetzung von zwei Vollgeschossen zielführend.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Bauweise

Textliche Festsetzung 3.1:

„Gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) ist für den Gelungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.“

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Charakteristik der umliegenden Siedlungsstruktur entsprochen.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung 3.2:

„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.“

Textliche Festsetzung 3.3:

„Zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in diesen Bereichen zulässig, wenn sie eine bauliche Höhe von 120 cm nicht überschreiten.“

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ werden zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO Grenzen vorgegeben, die nicht überbaut werden dürfen. Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen und zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Auf diese Weise definieren die Baugrenzen Baufelder, die zur Bebauung mit den zulässigen Hauptanlagen vorgesehen sind.

Diesbezüglich werden die Mindest-Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht aufgegriffen und keine abweichenden Abstandsflächen durch die vorliegende Bauleitplanung festgesetzt. Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird nicht nur durch die Hauptgebäude geprägt – auch die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen sowie der überdachten Stellplätze beeinflussen das Ortsbild. Die textliche Festsetzung Nr. 3.3. setzt das Abrücken der überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen von der vorderen Grundstücksgrenze fest und verhindert so baugestalterische Beeinträchtigungen. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Ausschluss der überdachten Stellplätze, da nicht überdachte Stellplätze zulässig sein sollen. Über die Festsetzung werden darüber hinaus die Sichtverhältnisse im Straßenraum gesichert. Der Vorgartenbereich soll weitestgehend frei von Bebauungen gehalten werden, die die Sichtverhältnisse in diesem Bereich einschränken könnten.

Lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Höhe von 120 cm sind von der Beschränkung ausgeschlossen, da diese nutzungsbedingt und technisch erforderlich sein können und gestalterisch verträglich sind. Beispiele hierfür sind erforderliche Wege und Mülltonnenstellplätze.

2.4 Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung 4.1:

„Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.“

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Der Anschlusspunkt befindet sich im Osten (Straße „Zum Holz“ und anschließend „Alte Leipziger Straße“).

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes ist als Anliegerstraße und lediglich zur Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als Stichstraße mit Wendehammer im Westen ausgebildet.

Gemäß der zugrundeliegenden Erschließungsplanung wird folgende Trassierung vorgesehen:

Als Bezugsfahrzeug zur Bemessung der Anliegerstraße wird nach der RAST 06 ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

Als maßgeblicher Begegnungsfall wird für die Anliegerstraße die Begegnung Pkw/ Lkw bei verminderter Fahrgeschwindigkeit nach Rast 06 verwendet. Daraus ergibt sich eine Fahrbahnbreite für die Anliegerstraße von 5,50 m (Fahrbahnbreite einschl. Rundbord 5,80 m) ³

Im westlichen Plangebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche an den „Lerchenring“ angeschlossen, wobei eine Durchfahrt ausschließlich für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen ist. Um eine verkehrliche Belastung des westlich vom Plangebiet befindlichen Wohngebietes durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet auszuschließen, sind geeignete verkehrliche Barrieren wie z.B. Poller zwischen den Wohngebieten seitens der Plangeberin vorgesehen.

Textliche Festsetzung 4.2:

„Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF-1 ist die Zweckbestimmung Rad- und Gehweg festgesetzt. Neben der Zulässigkeit eines Rad- und Gehweges ist die Neuverlegung, die Erneuerung, die Unterhaltung, der Betrieb, der Besitz und der Rückbau von für die Nutzungen im Plangebiet erforderlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen für den Anlagenbetreiber zulässig.“

Ein für Kraftfahrzeuge nicht befahrbarer Weg nach Süden, von der in West-Ost verlaufenden geplanten Erschließungsstraße abgehend, verbindet das Gebiet für den Rad- und Fußverkehr mit der südlich zum Plangebiet verlaufenden Straße „Feldweg“.

Gleichzeitig dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF-1 als Fläche für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, welche zur technischen Erschließung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen benötigt werden. Diesbezüglich sichert der Bebauungsplan die entsprechenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Rahmen der textlichen Festsetzungen.

³ kursiver Text aus: Entwurfsplanung für die Erschließung eines Wohngebiets in Kötzschau zum Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Leuna, Henry Fritz Böhm GmbH, September 2020

2.5 Flächen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage gewährleisten muss oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist. Verunreinigungen des Grundwassers dürfen nicht zu befürchten sein sowie sonstige Belange nicht entgegenstehen. Dabei ist offen, wo und wie die Beseitigung zu erfolgen hat. Es ist jedoch zulässig, diese Verpflichtung als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufzunehmen.

Grundsätzlich besteht das Ziel der Plangeberin, die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen (durch die jeweiligen Grundstückseigentümer) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durchzuführen. Um die erforderlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen bzw. die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet zu prüfen, fand eine exemplarische Sondierung (3 Aufschlüsse) im Rahmen einer Baugrunduntersuchung⁴ statt. Gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 kann der Boden bei einem Durchlässigkeitsbeiwert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} als geeignet zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser eingeordnet werden.

Bei den im Plangebiet durchgeföhrten Versickerungsversuchen wurde lediglich im südwestlichen Bereich der als Grünfläche mit Versickerungsanlage festgesetzten Fläche ein zustimmungsfähiger Durchlässigkeitsbeiwert erreicht. Hier werden zumindest die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer versickert.

Bei den beiden übrigen Versickerungsversuchen wurden für eine örtliche Versickerung unzureichende Durchlässigkeitsbeiwerte nachgewiesen. Daher wird im Baugrundgutachten diesbezüglich empfohlen, die konkret zu bestimmenden Durchlässigkeitsbeiwerte im Rahmen von Sickerversuchen am direkten Versickerungsstandort zu ermitteln.

Im Ergebnis der vorliegenden Sachlage hat sich die Plangeberin dazu entschlossen, die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Regelfall zwar festzusetzen. Sollte jedoch in einem geeigneten Sickerversuch (auf der Vorhabenebene) nachgewiesen werden, dass eine Versickerung örtlich nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Infrastruktur südlich des Plangebietes verbracht werden. Dies soll als Abweichung im Sinne einer planungsrechtlich geregelten Ausnahme ermöglicht werden und sichern, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit verhütet werden kann (vgl. Wassergesetz Sachsen-Anhalt).

Im Ergebnis werden die folgenden textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen:

Textliche Festsetzung 5.1:

„Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen.“

⁴ Voruntersuchung nach DIN EN 1997-1, Leuna-Kötzschau, Untersuchung geplantes Baugebiet, G.U.T. Gesellschaft für Umweltanierungstechnologien mbH, 07.04.2020

Textliche Festsetzung 5.2:

„Eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 wird gewährt, soweit die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder die Leistungsfähigkeit von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen durch einen nachgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwert von geringer als 1×10^{-6} m/s bis in eine Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante nicht gegeben ist.“

2.6 Grünflächen

Textliche Festsetzung 6.1:

„Für die öffentliche Grünfläche GF-1 ist die Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Es ist z.B. die Errichtung von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsanlagen für das Plangebiet zulässig. Sie dient der Umsetzung der Maßnahme M3.“

Gemäß § 79b Abs. 2 WG LSA obliegt den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen deren Entwässerung. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan Nr. 58 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Niederschlagswasserbeseitigung* festgesetzt. Diese dient entsprechend ihrer Zweckbestimmung der Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers, welches auf den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Flächen anfällt. Hierfür sind z.B. die Errichtung von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zulässig.

Auf der Fläche GF-1 sollen neben der Niederschlagswasserbeseitigung auch Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Die hierfür maßgeblichen Maßnahmeninhalte sind verbindlich im Maßnahmenblatt M3 geregelt.

Textliche Festsetzung 6.2:

„Die Fläche GF-2 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Umsetzung der Maßnahme M5.“

In einer früheren Planfassung zum vorliegenden Bebauungsplan war diese Fläche als Verkehrsfläche (Bedarfsfläche) für den Fall einer perspektivischen Erweiterung des Wohngebiets nach Norden vorgesehen. Im Ergebnis des abgeschlossenen Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leuna besteht dieses kommunale Planungsziel nicht mehr. Aus diesem Grund ist diese Fläche nun als Grünfläche festgesetzt und zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gesichert (siehe Maßnahmenblatt M5).

Textliche Festsetzung 6.3:

„Für die privaten Grünflächen ist die Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Die privaten Grünflächen dienen der Umsetzung der Maßnahme M4“

Entlang des nördlichen Randes des geplanten Wohngebietes soll eine Heckenpflanzung erfolgen. Zu diesem Zweck wird die private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt eine Ortsrandeingrünung (Zweckbestimmung) durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme M4 (siehe Maßnahmenblatt M4).

2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels werden ggf. erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Dadurch soll ein Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung geleistet werden:

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- Bodenschutzklausel: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB.

In Anwendung der Bestimmungen des § 1a BauGB ist für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen, inwiefern im Geltungsbereich Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Folge der Planung begründet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der gültigen Fassung in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Aus diesem Grund beinhaltet der Umweltbericht zum Bebauungsplan eine Bilanzierung der planungsrechtlichen Eingriffe sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Als Grundlage der Bilanzierung findet das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt⁵ Anwendung.

Im Ergebnis der umweltbezogenen Untersuchungen sind Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich. Zu den einzelnen internen und externen Maßnahmen erfolgte die Erstellung von Maßnahmeblättern. Um die Verbindlichkeit der Maßnahmen zu sichern, werden die Maßnahmeblätter als Anhang den textlichen Festsetzungen beigefügt (separate Ausfertigung).

Gemäß Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes ist eine vollumfängliche Kompensation der Eingriffe in die Biotopestrukturen durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gesichert und bilanziell nachgewiesen. Weitere Erläuterungen zu den einzelnen erforderlichen Maßnahmen befinden sich im Umweltbericht.

⁵ RdErl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzung und zweite Änderung

3 Flächenbilanz

Die Bilanz über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ befindlichen Flächen gliedert sich wie folgt hinsichtlich deren Nutzungen:

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	11.825
davon überbaubar gemäß GRZ 0,4	4.730
Grünflächen	923
davon öffentliche Grünfläche GF-1	215
davon öffentliche Grünfläche GF-2	155
Davon private Grünflächen	553
Öffentliche Verkehrsfläche	3.016
davon Straßenverkehrsfläche	2.942
davon Rad- und Gehweg	74
Geltungsbereich gesamt	15.764

4 Technische Infrastruktur

4.1 Gas, Elektro, Fernmeldeverkabelung

Für das Plangebiet sind in den Anschlussbereichen am „Lerchenring“ und an der Gemeindestraße „Zum Holz“ die o.g. Versorgungsanlagen vorhanden. Eine entsprechende Versorgung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen kann durch Anschluss gewährleistet werden. Die konkreten Abstimmungen sind auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen vorzunehmen.

Die im Süden des Plangebiets verlaufende Niederspannungsleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Die vorhandene Leitung ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Im Falle von Bauvorhaben, die die vorhandenen Versorgungsanlagen tangieren könnten, ist die Mitnetz Strom in Kenntnis zu setzen.

4.2 Trinkwasser

Eine Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über einen Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen PE 90 am Lerchenweg und im Feldweg erfolgen. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass zwischen den beiden Anschlusspunkten ein Ringschluss herzustellen ist. Die konkreten Abstimmungen über Mengen sind auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen mit dem Ver- bzw. Entsorger vorzunehmen.

4.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal (M 69) im Feldweg gesichert werden. Die entsprechende Anschlussleitung in DN 250 ist nach Hinweis des Entsorgers bereits vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein separater Schmutzwasserkanal geplant, welcher an oben genannten Mischwasserkanal angeschlossen werden kann. Die konkrete Dimensionierung der erforderlichen Schmutzwasserleitungen für das Plangebiet erfolgt auf dem Bebauungsplan nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen in Abstimmung mit dem ZWA Bad Dürrenberg (Entwässerungsantrag). Ebenfalls sind die konkreten Abstimmungen über Mengen sind auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen mit dem Ver- bzw. Entsorger vorzunehmen.

4.4 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Straße „Zum Holz“ wird in einer Sickerleitung DN 350 gesammelt und soll in drei Versickerungsschächten versickern.

Das Oberflächenwasser der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird in einem Rohrkanal DN 300 gesammelt und einer zentralen Sickereinrichtung auf der westlich gelegenen Grünfläche zugeführt. Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen Nr. 5.1., 5.2. und 6.1. ist eine örtliche Versickerung auf den Baugrundstücken und durch die in der Grünfläche GF 1 z.B. zulässigen Regenrückhalte- bzw. Versicherungsanlagen planungsrechtlich gegeben.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll auf den Flächen, auf denen es anfällt, verbleiben und beseitigt werden.

4.5 Löschwasser

Auf der Grundlage des Regelwerkes des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist unter Zugrundelegung der Parameter der Nutzungsschablone für dieses Vorhaben ein Löschwasserbedarf von 48 m³/ h (800l/ min) sicherzustellen. Diese Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet herrschen derzeit folgende Leistungsfähigkeiten der Hydranten:

- Lerchenring 12 – 32,0 m³/h
- Lerchenring 26 – Wendeschleife – 32,0 m³/h
- Alte Leipziger Straße/Rathenaustraße – 48,0 m³/h
- Alte Leipziger Straße/Ecke Kirchstraße – 48,0 m³/h

Ausgehend von den Hydranten, an denen 48 m³/h anliegen, kann im Gebiet ein Brand durch das Legen von Schläuchen gelöscht werden.

Seitens des ZWA Bad Dürrenberg wird in der Stellungnahme vom 12.01.2021 darauf hingewiesen, dass es sich bei den ausgewiesenen Entnahmemengen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz um momentane Messergebnisse handelt und keine Garantie für die angegebenen Liefermengen übernommen werden kann.

Entstehungsbrände können darüber hinaus durch ein Löschwasserfahrzeug gelöscht werden.

Die Befahrbarkeit der öffentlichen Straße für die Feuerwehr ist mit der gewählten Dimensionierung gesichert.

Planungsrechtlich kann die Löschwasserbevorratung des Plangebietes demnach als gesichert angesehen werden.

5 Hinweise

5.1 Kampfmittel

Geschichtlich bedingt, ist das Stadtgebiet Leuna relevant für den Fund von Kampfmitteln. Daraus geht hervor, dass eine flächendeckende Oberflächensorierung bis zu einer Tiefe von 4 Metern unterhalb der Geländeoberkante des Plangebietes durchgeführt worden ist. Im Ergebnis wurden keine Kampfmittel gefunden und es ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche keine Kampfmittel mehr zu finden sind.

Mit Schreiben vom 05.11.2024 liegt ein Schreiben des Sachbereiches Katastrophenschutz des Landkreises Saalekreis vor. Daraus geht hervor, dass eine flächendeckende Oberflächensorierung bis zu einer Tiefe von 4 Metern unterhalb der Geländeoberkante des Plangebietes durchgeführt worden ist. Im Ergebnis wurden keine Kampfmittel gefunden und es ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche keine Kampfmittel mehr zu finden sind.

Nichtsdestotrotz ist darauf hinzuweisen, dass ein geringes Restrisiko zum Auffinden von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann.

5.2 Bodendenkmale

Hiermit werden die bauausführenden Betriebe auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

5.3 Baugrund

Um zu prüfen, ob der Baugrund für das beabsichtigte Vorhaben ausreichend tragfähig ist, wurde ein Baugrundgutachten (G.U.T. - Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH) erstellt. Für die Beurteilung des Baugrundes wurden im Bereich des Plangebiets 5 Aufschlüsse mit folgendem Ergebnis abgeteuft:

Im gesamten Gebiet liegt unter der Oberflächenbedeckung aus anthropogen verändertem Ackerboden Geschiebemergel, der einewitterungs- und wasserempfindliche Lockergesteinschicht darstellt. Lockergesteine sowie fluviale Kiese und Sande können in unterschiedlicher Mächtigkeit, Zusammensetzung und Form im Untergrund vorhanden sein. Unter dieser liegt eine Schicht Tertiär. Diese sowie die fluvialen Kiese und Sande weisen eine gute bis sehr gute Tragfähigkeit auf.

Eine Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäusern ist grundsätzlich möglich.

Weiterhin ist der Bau von Verkehrsflächen (ausgehend von einer Belastungsklasse Bk 1,0 gemäß RstO 12 [L 13]) möglich. Das Baugrundgutachten gibt als Mindestmaß an frostsicherem Straßenaufbau für die Verkehrsflächen 70cm an.

Die jeweiligen Gründungsempfehlungen sowohl für die Verkehrsflächen, als auch für die Bebauung, sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

In Bezug auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle bzw. Altlasten hält der geprüfte Boden alle Grenzwerte, welche innerhalb der LAGA Boden festgelegt sind, ein. Sollte ein Verdacht auf Bodenbelastungen im Zuge von Tiefbauarbeiten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auftreten, sind weitere Untersuchungen erforderlich.