



# STADT WETTIN-LÖBEJÜN

## Bebauungsplan „Zum Wäldchen 1“

### Ortsteil Plötz



GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020]  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))

#### Planverfasser:

**Veit K. Jäger**  
Freier Architekt  
Gimritzer Weg 4  
06193 Wettin-Löbejün

**Dipl. Ing. Andrea Kautz**  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen

# **Bebauungsplan „Zum Wäldchen 1“ der Stadt Wettin-Löbejün, OT Plötz**

## **Begründung**

### **Inhalt**

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2.	Aufstellungsverfahren.....	1
2.	Ausgangssituation.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2	Rechtsgrundlagen.....	2
2.3	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	2
3.	Planungsbericht .....	4
3.1.	Städtebauliches Konzept .....	4
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	6
3.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
3.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	7
3.2.4	Verkehrerschließung.....	7
3.2.6	Umweltschutz .....	8
3.2.6.1	Naturschutz.....	8
3.2.6.2	Wasserschutz .....	10
3.2.6.3	Immissionsschutz.....	11
3.2.7	Ver- und Entsorgung.....	11
3.2.8	Hinweise .....	12
4.	Flächenbilanz.....	13

### Anlage

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Wäldchen“ in Wettin-Löbejün / OT Plötz (Saalekreis), Salix – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, 10.03.2023

# 1. Einleitung

## 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der zur Stadt Wettin-Löbejün gehörende Ortsteil Plötz war seit Jahrhunderten vom Bergbau geprägt. Die Ortsstruktur weist entlang der Haupteerschließungsachsen überwiegend geschlossene Bebauung auf. Am westlichen Ortseingang befindet sich ein ehemaliger Gutshof, dessen Gebäudesubstanz nur noch zum Teil erhalten ist, die Grundstücksflächen sind teilweise brachgefallen. Die Stadt Wettin-Löbejün ist sehr daran interessiert, diesen Standort mit neuen Nutzungen wiederzubeleben.

Der Ortsteil Plötz bietet auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage sowie seiner Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge gute Voraussetzungen zum Wohnen.

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke sind von einem privaten Unternehmen käuflich erworben worden. Der Eigentümer plant, die Fläche für die Errichtung von fünf Wohnhäusern zu erschließen. Die neu zu bildenden Parzellen werden für die individuelle Bebauung an die potenziellen Bauwilligen verkauft. Das vorhandene Wohnhaus am südlichen Plangebietsrand soll saniert werden. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Wettin-Löbejün ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem neben der Verpflichtung zum Bau der erforderlichen Erschließungsanlagen auch die Kostenübernahme sowie der Umgang mit den zu erwerbenden Ökopunkten verbindlich geregelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- Beseitigung des durch Leerstand entstandenen städtebaulichen Missstandes am Ortsrand von Plötz,
- planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Nutzung,
- Sicherung der Ver- und Entsorgung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB erarbeitet. Gemäß § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

## 1.2. Aufstellungsverfahren

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	25.06.2020
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB	01.10.1022 bis 01.11.2022
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB	28.09.2022
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans	

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Wäldchen 1“ befindet sich in der Stadt Wettin-Löbejün, am westlichen Rand des Ortsteils Plötz.

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Plötz, es liegt in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 605, 594, 590, 584, 585, 587, 588, 591, 592, 595, 596, 599, 601, 606, 607, 9/21, 9/22, 35/2, 35/3, 35/4, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13 und 32/2.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten von angrenzender Dorfbebauung,
- im Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im nördlichen Teil wird das Plangebiet vom Krosigker Graben, einem Gewässer zweiter Ordnung, geteilt, der Graben selbst ist nicht Bestandteil der Planung.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Ermächtigungsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind § 1 Abs. 3 S.1 BauGB und § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB. Diese Vorschriften konkretisieren, wie auch § 10 Abs. 1 BauGB, die Planungshoheit der Gemeinde.

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

#### Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (Bau-ROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

#### Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

### 2.3 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 gehört Wettin-Löbejün zum ländlichen Raum.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 10 „Fuhne“.

*„Die Fuhne verbindet als Fließgewässer in einzigartiger Weise die Saale mit der Mulde und stellt in der strukturarmen Ackerebene ein wichtiges Landschaftselement dar.*

*Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.“ (LEP)*

Südlich grenzt das Plangebiet an das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr.7 „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“.

*„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.“ (LEP*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich mit einem vorhandenen Wohnhaus sowie ruinösen Resten früherer Bebauung. Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung geschaffen, in die eine den Anforderungen an die Belange von Natur und Landschaft angepasste Ortsrandgestaltung integriert ist. Der vorhandene Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten.

Das Plangebiet besitzt für die Landwirtschaft keine Bedeutung.

Die Stadt Wettin-Löbejün geht davon aus, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Übereinstimmung steht.

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle),**

Gemäß dem REP Halle (5.2.19.Z) ist Wettin-Löbejün als Grundzentrum festgelegt. Der Ortsteil Plötz erfüllt keine grundzentrale Funktion.

*„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln“ (REP Halle, 5.2.18.Z).*

Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die vorgesehene Bebauung von 5 Wohnhäusern wird den Eigenbedarf des Ortsteils Plötz abdecken.

Südlich der Ortslage befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Punkt 5.7.1.1. Z verweist darauf, dass in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft *„den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist“ (LEP 3.5.1.).*

*„Grundsätzlich sind in Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine bedeutende Rolle zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft einnimmt, diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. langfristig zu sichern“ (5.7.1.4. G).*

Der Standort ist teilweise noch bebaut. Damit besitzt er für die landwirtschaftliche Nutzung keine Bedeutung.

Nördlich schließt sich an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Gemäß Punkt 5.7.3.1. G umfassen die ökologischen Verbundsysteme *„großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.“*

In Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist gemäß Punkt 5.7.3.2. Z *„den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (LEP LSA 3.5.3.)*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich mit einem vorhandenen Wohnhaus sowie ruinösen Resten früherer Bebauung. Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche

Neuordnung geschaffen, in die eine den Anforderungen an die Belange von Natur und Landschaft angepasste Ortsrandgestaltung integriert ist. Der vorhandene Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Plötz ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprochen.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### **Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Stadt Wettin-Löbejün**

Im IG EK wird im Ortschaftsprofil für Plötz in Bezug auf das Thema Wohnen empfohlen, zur Beseitigung von Leerstand ein Leerstandskataster anzulegen sowie parallel dazu Neubauflächen für die Wohnnutzung zu schaffen.

Die vorliegende Planung entspricht den Entwicklungsansätzen des IG EK.

## **3. Planungsbericht**

### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Die Bebauungsplanfestsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß, um genügend Raum für innovative Lösungsansätze offen zu lassen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet den benachbarten Strukturen entsprechend als Wohnbaustandort zu entwickeln. Diese Zielstellung wird mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO umgesetzt.

Der Standort bietet durch seine Lage am Ortsrand dafür gute Voraussetzungen.

Gleichzeitig sollen insbesondere zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung der Gehölzflächen am Ortsrand formuliert werden.

#### **Planungsalternativen**

Die Stadt Wettin-Löbejün ist bemüht, ihre Ortsteile dem aktuellen Bedarf entsprechend zu entwickeln. Ihr Augenmerk liegt dabei auf der Erhaltung vorhandener Strukturen sowie auf der Wiedernutzbarmachung vorhandener Bausubstanz.

Dennoch ist es notwendig, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten, die die individuellen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört u. a. auch die Möglichkeit, individuelle Wohnungswünsche zu erfüllen, die nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar sind. Darüber hinaus besteht auch ein Neubaubedarf von Qualitäten, wie z. B. altengerechte und generationenübergreifende Wohnformen oder andere familiengerechte Wohnungsangebote.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirt-

schaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Dementsprechend wurde der Standort „Zum Wäldchen1“ ausgewählt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Hofanlage. Die Flächen im Plangebiet sind zu großen Teilen anthropogen überprägt (z. B. mit Fundament- und Mauerresten und Pflasterung) sowie durch ehemalige gärtnerische Nutzung gekennzeichnet.

Die geplante Bebauung soll zum Teil im Bereich der vorhandenen Fundamentreste und im Bereich der offenen, vegetationsfreien Fläche erfolgen. Damit werden annähernd die Flächengrößen und die Standorte in Anspruch genommen, welche bereits früher bebaut waren bzw. genutzt wurden. Damit wird dem o. g. Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich an bestehenden verkehrlichen und stadtechnischen Erschließungssträngen, so dass die dort schon vorhandenen Erschließungsanlagen zur Kosten- und Flächenminimierung genutzt werden können und insbesondere das Schutzgut Boden geschont wird.

Von der ca. 1 ha großen Plangebietsfläche werden auf ca. 0,5 ha Wohnbauflächen festgesetzt, von denen bei Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,3, für den überwiegenden Teil der Bauflächen) nur 1.600 m<sup>2</sup> bebaut werden dürfen. Die Wohnbaufläche wird überwiegend auf anthropogen vorbelasteten Flächen festgesetzt. Auf allen übrigen Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bzw. können sich regenerieren, indem Schutt- und Müllablagerungen mit der Umsetzung der Planung beseitigt werden. Die Errichtung von Nebenanlagen wird allgemein nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig sein. Die Anordnung von überdachten Stellplätzen und Garagen wird nur innerhalb der im Plan vorgegebenen Bereiche zulässig sein. Darüber hinaus wird die Zahl der Stellplätze je Grundstück auf maximal 2 festgesetzt. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ soll als Zuwegung genutzt werden.

Landwirtschaftlich genutzte Fläche werden nur in sehr geringem Maße in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um Ungenauigkeiten in der Grenzziehung und betrifft damit nur geringfügige Randflächen. Der Eigentümer bewirtschaftet die Flächen nicht selbst und hat diese auch nicht zur Bewirtschaftung verpachtet. Die betroffenen Flächen werden den künftigen Festsetzungen entsprechend als private Grünfläche/Garten genutzt. Der Landbewirtschafter wird im Vorfeld rechtzeitig über die Inanspruchnahme der Flächen informiert.

Alternative Standorte, die geeignet wären, die gewünschte Anzahl von Wohngrundstücken zur Verfügung zu stellen, stehen innerhalb der Ortslage Plötz nicht zur Verfügung. Alternativen in anderen Ortsteilen sind nicht geeignet, um den anstehenden Wohnbedarf zu decken. Die Stadt Wettin-Löbejün geht davon aus, dass es für Bauinteressenten, die familiäre oder andere Bindungen zu dem Ortsteil Plötz haben, wichtig ist, in ihrer Ortschaft ein Baugrundstück zu finden. Sofern in ihrem Ort keine Angebote verfügbar sind, ist damit zu rechnen, dass bei einem notwendigen Wohnortwechsel auch Alternativen außerhalb der Region in Betracht gezogen werden.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des künftigen Bauherrn. Insofern sind die Flächen bestens geeignet, das dargestellte Nutzungskonzept umzusetzen. Somit stehen auch unter dem Aspekt der Flächenverfügbarkeit für den Bauherren keine Standortalternativen zur Verfügung.

Im Ergebnis können 5 Wohngrundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs, unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzend, untergebracht werden. Ein städtebaulicher Missstand am Ortrand wird durch eine neue, dem aktuellen Bedarf angepasste städtebauliche Neuordnung beseitigt.

Insofern ist der gewählte Standort zur Umsetzung der vorn genannten Planungsziele bestens geeignet.

## 3.2. Planinhalt und Festsetzungen

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

TF 1: **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*„Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO*

*Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im Ortsteil Plötz dominiert derzeit die Wohnnutzung. Auf Grund der vorhandenen baulichen Strukturen, u. a. durch das Fehlen von anderweitig nutzbarem Nebengelass, besteht im Bereich der privaten Baugrundstücke kaum Potential für abweichende Nutzungsarten. Lediglich die Hofanlage am westlichen Ortsrand verfügt über große Nebengebäude. Aktuell finden dort allerdings auch neben dem Wohnen keine alternativen Nutzungen statt. Somit entspricht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dem überwiegenden aktuellen Nutzungsspektrum der Umgebung.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Um zu gewährleisten, dass die verfügbaren Flächen für Wohnzwecke genutzt werden, wird die zulässige Nutzung auf die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen beschränkt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für die Unterbringung der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Einrichtungen sind an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Wettin-Löbejün bei Bedarf ausreichende Alternativen verfügbar.

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

TF 2: **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.*

*Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.*

Die Grundflächenzahl wird für die neu zu errichtenden Wohngrundstücke mit 0,3 festgesetzt. Damit soll im Plangebiet eine lockere Bebauung gewährleistet werden, in der die unversiegelten Flächenanteile überwiegen. Im Bereich des Bestandsgebäudes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um zum Bestand noch geringfügige bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auszuschließen, wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsgrad zu beschränken.

Die Gebäude in der näheren Umgebung sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Daran anknüpfend wird im vorliegenden Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls mit zwei Vollgeschossen geregelt. Eine Ausnahme gilt für das Bestandsgebäude "Am Wäldchen 4", für das der dreigeschossige Bestand festgesetzt wird.



Es wird davon ausgegangen, dass sich bei Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die künftige Bebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen wird.

### 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

#### TF 3: **Baulinien, Baugrenzen**

*Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig. Die zulässige Art der in Satz 1 bezeichneten Gebäudeteile und das zulässige Maß des Vortretens dieser Gebäudeteile richtet sich nach den Regelungen des § 6 Abs. 6 BauO LSA.*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen und Baulinien, die die maximal nutzbare Fläche umschließen, welche von Gebäuden oder deren Teilen überbaut werden darf.

Mit der Festsetzung der Baulinie soll gewährleistet werden, dass die Hauptbaukörper im zentralen Bereich in der vorgegebenen Flucht angeordnet werden. Mit der Festsetzung zum Vortreten einzelner Gebäudeteile soll eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen gewährleistet sowie die innovative Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen ermöglicht werden.

### 3.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

#### TF 4: **Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

*Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdige Terrassen und Schwimmbekken bis zu 100 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. Im Plangebiet ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA sind, außerhalb der Baufelder und der gekennzeichneten Flächen für solche Nebenanlagen nicht zulässig.*

#### TF 5: **Stellplätze und Garagen**

*Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der jeweiligen Kennzeichnung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Grundstück zwei Stellplätze zulässig.*

Mit den o. g. Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich ebenerdige Terrassen und Schwimmbekken, ebenso wie die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Gesamtensemble unterordnen. Gleichzeitig sollen die nicht bebaubaren Flächen als Vegetationsflächen entwickelt bzw. die bauliche Inanspruchnahme unversiegelter Flächenanteile minimiert werden.

### 3.2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Wohngebietes an das öffentliche Straßennetz wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Zum Wäldchen“ erfolgen.

Es ist vorgesehen, eine private Verkehrsfläche in das Plangebiet hineinzuführen. Dafür wird die Zufahrt zur Straße „Zum Wäldchen“ außerhalb des Plangebietes über eine nahezu gerade bzw. leicht abgewinkelte Fortführung der Zuwegung erfolgen, so dass ein Sichtdreieck innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Die private Verkehrsfläche wird so dimensioniert, dass die Anforderungen für einen Feuerwehreinsatz erfüllt werden.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb der privaten Baugrundstücke untergebracht. Für das bestehende Mehrfamilienhaus am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, auf der der ruhende

Verkehr untergebracht werden kann. Für Besucher und Lieferanten werden im zentralen Bereich Stellplätze eingeordnet.

### 3.2.6 Umweltschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erarbeitet.

Im vorliegenden Umweltbericht wird eingeschätzt, dass für die Schutzgüter Mensch/Erholung, Landschaft, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima/Luft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### 3.2.6.1 Naturschutz

##### Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gutshof mit einem aktuell sanierungsbedürftigen, bewohnten Wohnhaus, ruinösen Mauer- und Fundamentresten und überwiegend brachgefallenen nicht bebauten Grundstücksflächen, teilweise gepflastert.

Die Gehölze am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes bleiben erhalten. Der Krosigker Graben ist vom geplanten Bauvorhaben nicht betroffen und wird nicht verändert.

Das Umfeld wird von dörflichen Siedlungsstrukturen geprägt.

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

##### Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird der teilweise brachgefallene Standort einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt. Es ist vorgesehen, die Flächen neu zu parzellieren und mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu bebauen. Das vorhandene Wohnhaus bleibt erhalten bzw. wird saniert. Die Freiflächen innerhalb der privaten Baugrundstücke werden gärtnerisch gestaltet.

Der Gehölzbestand in den Randbereichen bleibt erhalten.

##### Eingriffsregelung

Die Eingriffsbewertung erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743), RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2.

Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

**TF 6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)**

##### **TF 6.1 Erhaltungsgebot**

*Gemäß Planeintrag sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz ist ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzarten vorzunehmen.*

**TF 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)**

*Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche/Gartenfläche zu gestalten.*

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ein Kompensationsbedarf entsteht, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Es ist vorgesehen, das Kompensationsdefizit in Höhe von 8.236 Wertpunkten monetär aus dem Ökopool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt gemäß dem Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen (Ökopunkte in Amtsberg bei Rotenburg) zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und der Stadt Wettin-Löbejün abzulösen. Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung einer artenreichen Grünlandvegetation in einer Ausprägung vom Halbtrockenrasen zu Beständen lockerer Glatthaferwiesen des LRT 6510 und ist Bestandteil eines Ökolpoolprojektes der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt. Die Maßnahme fläche befindet sich am Amtsberg in Rothenburg, einem Ortsteil der Stadt Wettin-Löbejün.

#### **TF 8 externe Ausgleichmaßnahmen**

*Ergänzend zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird das verbleibende Defizit in Höhe von 10.840 Wertpunkten monetär aus dem Ökopool gemäß dem Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen (Ökopunkte in Amtsberg bei Rotenburg) zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und der Stadt Wettin-Löbejün vom xxx abgelöst. Die Ablösung hat im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu erfolgen.*

Damit wird sichergestellt, dass der zu erwartende Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

#### Artenschutz

Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten.

Es wird gutachterlich eingeschätzt, dass insbesondere bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen Verletzungen der Verbote nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, da keine Tiere getötet oder verletzt werden, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden und keine erheblichen Störungen auftreten. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen von Arten wird nicht verschlechtert. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich.

#### **TF 9: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

##### **TF 9.1 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz von Gehölzbrütern - Bauzeitregelung**

*Im Zuge einer Baufeldfreimachung im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von Brutvögeln und ihrer Neststandorte eine Entfernung oder ein Schnitt von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. erlaubt (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Eine Abweichung von der Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Dazu muss vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Baufeldes auf Präsenz von mit Brutvögeln besetzten Nestern durchgeführt werden.*

Da davon ausgegangen werden kann, dass auch in den Folgejahren Brutvögel im Bereich des Plangebietes vorkommen werden, wird im Umweltbericht das Bauen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit empfohlen. Bei Einhaltung der gesetzlich geregelten Brut- und Aufzuchtzeit besteht keine Gefahr der Verletzung des Tötungs- und Schädigungsverbots für Brutvögel.

Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und streng geschützten Vogelarten nach BNatSchG konnten nicht erfasst werden.

##### **TF 9.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen – Vermeidung einer potenziellen Ansiedlung von Zauneidechsen während der Baumaßnahmen**

*Auf den in der Planzeichnung mit m(V) festgesetzten Flächen sind Ersatzhabitate für Zauneidechsen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind Natursteine und*

*Totholz bzw. auch Stamm- und dickeres Astholz in Form von je einem Steinhaufen oder einer Gabione als Sonnen- und Versteckplatz anzulegen. Die Mindestmaße der Stein- oder Holzhaufen oder der Gabione müssen 2 m<sup>2</sup> betragen. Die Errichtung der zwei Ersatzhabitate hat vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen.*

*In der Bauzeit sind abgelagerte Baumaterialien (z. B. Steine, Holz) zur Vermeidung einer Besiedlung mit Zauneidechsen abzudecken.*

Im Umweltbericht wird eingeschätzt, dass Zauneidechsen zwar nachgewiesen werden, jedoch in geringer Individuenzahl und augenscheinlich ohne Brutmöglichkeiten und nur im südlichen Randbereich des Plangebietes. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Plangebietsflächen mindestens periodisch zur Nahrungssuche aufgesucht werden, aber aufgrund fehlender grabbarer, besonnter Substrate jedoch keine Möglichkeit der Eiablage für Zauneidechsen besteht. Fortpflanzungsstätten sind demnach nicht betroffen. Mit der Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme kann nach Einschätzung des Umweltberichts eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG für potenziell einwandernde Zauneidechsen während der Bauarbeiten weitgehend ausgeschlossen werden. Erst nach Abschluss der Bauarbeiten werden die beschriebenen Ersatzhabitate angeboten. Zusätzlich wird empfohlen, abgelagerte Baumaterialien (z. B. Steine, Holz) abzudecken, um in der Bauzeit eine Besiedlung mit Zauneidechsen zu vermeiden.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes keine Quartiere für Fledermäuse gefunden worden. Daher sind Beeinträchtigungen oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Vorhabensfläche sind Beeinträchtigungen eines möglichen Jagdgebietes ebenfalls nicht zu erwarten. Fledermäuse, welche das Plangebiet und die Umgebung als Teil eines größeren Jagdhabitats nutzen, sind in der Regel Arten, welche regelmäßig auch in und um Siedlungen jagen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Arten während der Bauzeit und im Betrieb keine erheblichen Störungen entstehen und es somit zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen kommen wird.

Eine Betroffenheit bezüglich der Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG der überwiegend dämmerungs- und nachtaktiven sowie über große Flächen mobilen Fledermäuse kann damit ausgeschlossen werden. Spezielle Maßnahmen zum Schutz dieser Art sind nicht erforderlich.

### **3.2.6.2      Wasserschutz**

Außerhalb des Plangebietes befindet sich der Krosigker Graben, ein Gewässer zweiter Ordnung. Für Gewässer 2. Ordnung sind lt. § 50 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Im Gewässerrandstreifen ist es nach § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Das gilt auch für Einfriedungen. Weiterhin gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Gewässerrandstreifen wird, soweit er das Plangebiet berührt, in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Unterhaltung des Gewässers ist der Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne Ziethen“ zuständig.

Im Bereich des Krosigker Graben sind keine Veränderungen geplant, der dort angrenzende Gehölzbestand ist zu erhalten.

Die Flächen nördlich des Grabens werden anteilig den privaten Wohngrundstücken zugeordnet. Um die Erreichbarkeit zu ermöglichen, besteht bereits im Bereich des Plangebietes eine Brücke.

### **3.2.6.3 Immissionsschutz**

Die Bauleitplanung muss auch den Immissionsschutz berücksichtigen. Zur Bewältigung von bestehenden oder zu erwartenden Immissionskonflikten dient in erster Linie der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erzeugt werden, so dass keine expliziten Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Östlich grenzt das Plangebiet an die vorhandenen Siedlungsbereiche, die im Flächennutzungsplan als „gemischte Bauflächen“ dargestellt sind.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die geplante Bebauung konfliktfrei einfügen wird.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten bezüglich der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Grünbereiche festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass von den ackerbaulich genutzten Flächen, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, keine unzumutbaren Belastungen ausgehen.

### **3.2.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgen.

#### Trinkwasserversorgung/Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich über die Straße „Zum Wäldchen“ trinkwasser- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Die bestehende Wohnbebauung „Zum Wäldchen 4“ ist trinkwasser- und schmutzwasserseitig angeschlossen.

Zum Anschluss der zukünftigen Wohnbaugrundstücke an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserkanalisationen ist eine innere trinkwasser- und schmutzwassertechnische Erschließung mit Anbindung an die bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (äußere Erschließung) notwendig. Die Kosten der inneren und äußeren Erschließung sowie einer eventuellen Aufweitung des Bestandes sind vom zukünftigen Erschließungsträger zu tragen. Im Vorfeld ist hierzu zwischen Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung (NSW-BS) der Stadt Wettin-Löbejün ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wurde in der Stellungnahme vom 27.10.2022 empfohlen, dass, falls Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers geplant sind, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen, evtl. im Rahmen der Baugrunduntersuchung, nachzuweisen ist.

Im südlichen Teil wird das Plangebiet von einer Trinkwasserversorgungsleitung sowie von einer Schmutzwasserdruckleitung einschließlich der dazugehörigen elektrischen Kabelanlagen gequert. Dieser Bereich ist dadurch nur eingeschränkt bebaubar.

Für die Trasse wird zur Bestandssicherung im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalkreis (WAZV) Saalkreis festgesetzt.

*TF 10 Für die in der Planzeichnung mit „L“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalkreis festgesetzt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis ist berechtigt, auf dem Flurstück trink- und abwassertechnische Anlagen einschließlich Schächte und Zubehör zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Weiterhin sind der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis oder von ihm Beauftragte (Dritte) befugt, die beanspruchte Flurstücksfläche zur Ausübung/Durchführung von Wartungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und zu befahren.*

Mit der Festsetzung wird der Umgang mit den bestehenden Leitungen verbindlich geregelt.

### Löschwasserbereitstellung

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine ausreichende Löschwasserversorgung über vorhandene Erschließungsanlagen nicht abgesichert werden kann, ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne erforderlich. Der Standort dafür wird im zentralen Bereich, innerhalb der von privaten Verkehrsflächen eingeschlossenen Fläche festgesetzt. Die Größe der Löschwasserzisterne ist so auszulegen, dass eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden kann.

Im Bebauungsplan wird dafür die entsprechende Festsetzung aufgenommen:

### **TF 11 Löschwasserversorgung**

*Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine unterirdische Löschwasserzisterne zu errichten. Die Größe der Löschwasserzisterne ist so auszulegen, dass eine Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden kann.*

*Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Randbereich sind 2 Besucherparkplätze anzulegen.*

## **3.2.8 Hinweise.**

### Bergbau

Name	Steinkohlenbergwerk Plötz bei Löbejün
Abbautechnologie	Strebbruchbau
Abbauzeitraum	bis 1921
Abbauteufe	2. Abbausohle (Oberflöz) (60 – 65 m)
Abbaufeld	Thiem'sches Feld
Bodenschatz	Steinkohle

Unter dem zukünftigen potenziellen Bebauungsgebiet wurde bis 1921 Steinkohle im oberflächennahen Bereich in einer Teufenlage von 60 - 65 m gewonnen (siehe untere Abbildung). Die Steinkohle wurde nach dem Verfahren des Strebbruchbau abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem so genannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus. Einzelne Strecken wurden mit Handversatz versehen (östlicher Bereich Abbaufeld).



Abbildung: Ausschnitt vom Altbergbau unter Bebauungsgebiet (nicht maßstäblich)

Kartenlegende: braune Markierung = Steinkohlenabbau  
 pinke Markierung= Bebauungsgebiet

Bergschadenfälle wurden im Bebauungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung bislang nicht registriert, es wird jedoch auf potentielle Eintrittsschäden hingewiesen (Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB), 27.10.2022).

#### Geologie

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

#### Hydrogeologie:

Zumindest zeitweise ist das Auftreten oberflächennaher Grundwasserstände weniger als 3 m unter Gelände nicht auszuschließen.

Nach einer im LAGB vorhandenen historischen topographischen Karte (TK25) verlief der Krosigker Bach weiter östlich und querte das Plangebiet von Nordost nach Süd.

Falls Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers geplant sind, wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen, evtl. im Rahmen der Baugrunduntersuchung, nachzuweisen (Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, 27.10.2022).

## 4. Flächenbilanz

Plangebietsfläche (gesamt)		10.100 m <sup>2</sup>
davon	Allgemeines Wohngebiet	5.339 m <sup>2</sup>
	private Verkehrsflächen	470 m <sup>2</sup>
	private Grünflächen....	4.060 m <sup>2</sup>
	Fläche für Versorgungsanlagen	231 m <sup>2</sup>