

STADT STOESSEN

Bebauungsplan Nr. 3 gemäß § 13a BauGB „An der Naumburger Straße“

Begründung

Planungsbüro

Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Graf-Stauffenberg-Straße 36
06618 Naumburg/Saale

Aktualitätsstand
der Planung:

18. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	4
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.3.	Ausgangssituation, Vornutzung	5
3.	Planverfahren	6
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	7
4.1.	Planungsrechtliche Situation	7
4.2.	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1.	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
4.2.2.	Neuaufstellung Landesentwicklungsplan	10
4.2.3.	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)	12
4.2.4.	Flächennutzungsplanung	12
4.3.	Sonstige Planungen	14
4.3.1.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	14
4.4.	Eigentumsverhältnisse	14
4.5.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	14
4.5.1.	Straßen	14
4.5.2.	Geh- und Radwege	14
4.6.	Sonstige technische Infrastruktur	14
4.7.	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild	14
4.7.1.	Naturräumliche Einordnung	14
4.7.2.	Pflanzen	15
4.7.3.	Tiere	15
4.7.4.	Landschaftsbild	15
4.7.5.	Baugrund/ Boden/ Altlasten	17
4.8.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	18
5.	Planungskonzept und Planverfahren	18
5.1.	Planungsalternativen	18
6.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
6.1.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	18
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	18
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
6.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen	20
6.2.	Verkehrerschließung	20
6.2.1.	Äußere Erschließung	20
6.2.2.	Innere Erschließung	20

6.2.3.	Ruhender Verkehr	21
6.3.	Ver- und Entsorgung.....	21
6.3.1.	Wasserversorgung	21
6.3.2.	Schmutz und Regenwasser	22
6.3.3.	Energieversorgung	23
6.3.4.	Straßenbeleuchtung.....	23
6.3.5.	Gasversorgung/ Wärmeversorgung	24
6.3.6.	Telekommunikation/ Breitband.....	24
6.3.7.	Abfallentsorgung	24
6.3.8.	Löschwasserversorgung.....	25
6.4.	Grünordnung und Eingriffsregelung	25
6.5.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen.....	26
6.5.1.	Nachrichtliche Übernahmen	26
6.5.1.1.	Archäologisches Kulturdenkmal	26
6.5.1.2.	Landschaftsschutzgebiet	27
6.5.1.3.	Kampfmittel	27
6.5.2.	Artenschutz	27
6.5.3.	Flurbereinigung.....	28
6.5.4.	Bergbauberechtigung.....	28
7.	Flächenbilanz	29
8.	Auswirkungen der Planung	29
8.1.	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft.....	29
8.2.	Belange des städtischen Haushaltes	29
Anlage	- Gesetzliche Grundlagen	30

Begründung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Stößen hat mit Beschluss vom 30.11.2016 beschlossen für die nördliche Fläche am Ortsausgang Stößen entlang der Naumburger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel ist die Sicherung des Standortes der Feuerwehr sowie die städtebauliche Ordnung und Nachverdichtung der verbleibenden Fläche. Um die vorhandenen, zulässigen Nutzungen hier zu fassen und langfristig zu sichern, bedarf es der städtebaulichen Regelung.

Die Fläche befindet sich im Westen der Stadt Stößen, nördlich der Naumburger Straße.

Aktuell sind hier neben der Feuerwehr Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen – nicht störendes Gewerbe - vorhanden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2016 und dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2020 der Stadt Stößen wurden folgende städtebaulichen Ziele definiert:

Schaffung von Baurecht für das Gelände der Feuerwehr einschließlich der Möglichkeit der Erweiterung und ggf. kulturellen Nutzung.

Städtebauliche Ordnung der weiteren Flächen und Nutzungen durch Ausweisung eines Mischgebietes mit der Möglichkeit zur weiteren Bebauung/ Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 247 – 249.

Aktuell laufen Planungen zum Umbau des vorhandenen Feuerwehrgebäudes und zur Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Unterbringung der Jugendfeuerwehr, da im Bestandsgebäude die Unterbringung nach heutigen Nutzungsanforderungen nicht möglich ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Westen der Stadt Stößen und liegt direkt an der Naumburger Straße. Teile des Gebietes sind bereits bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 69 sowie die Flurstücke 206; 207, 247; 248; 249; 110/16 mit einer Fläche von ca.1,56ha in der Flur 1 der Gemarkung Stößen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Naumburger Straße,
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Wesentlichen entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.



Abb. Geltungsbereich - Auszug <https://www.google.com/maps/@51.1145647,11.9153992,316m/data=!3m1!1e3>

(Bilder © 2023 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Ausgangssituation, Vornutzung

Die Flurstücke 206 und 207 wurden bis 2010 durch ein kleines Logistikunternehmen (Spedition Krug) gewerblich genutzt. Das Wohngebäude auf dem Flurstück 206 diente als Betriebswohnung. Für diese Fläche gab es einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem zwar gebaut wurde, der aber nie zur Rechtskraft geführt wurde.

Mit dem Konkurs der Spedition Krug suchte man nach einer Nachnutzung. Aufgrund der Vornutzung bot sich das Gebäude des Gewerbebetriebs als neuer Standort für die Feuerwehr an. Insbesondere der kurze Weg zur Bundesstraße B 180 ermöglicht es im Ernstfall schnell in die Nachbarorte bzw. auch zur Autobahn auszurücken zu können.

Es erfolgte eine Teilung der Flächen der ehemaligen Spedition. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück (ehemalige Betriebswohnung) befindet sich heute der Firmensitz der Firma TeuRec GmbH (Naumberger Str. 22e) einschließlich Wohngebäude.

Das Unternehmen ist ein Serviceunternehmen, das seinen Kunden beim durchführen logistischer Aufgaben zur Seite steht. Es werden Fahrten für Stückgut- und Ladungsverkehr durchgeführt.

Hierzu zählen die Durchführung von nationalen und internationalen Transporten aller Art, Baustoffhandel, Handel mit Rohstoffen, Frachtenvermittlung sowie Vermarktung zur Verwertung von Abfällen aller Art, sind als Geschäftsfeld angeführt. Am Standort in Stößen sind das Büro des Unternehmens sowie drei Stellplätze für LKW (Flurstück 247) vorhanden. Für die Errichtung der Stellplätze gibt es mit Datum vom 27.11.2015 eine positiv beschiedene Bauvoranfrage, die am 06.07.2016 zurückgenommen wurde.

Das hinter dem Wirtschaftsweg in Richtung Osten angrenzende Grundstück gehört ebenfalls zu dem nichtstörenden Gewerbebetrieb. Es folgen in östlicher Richtung Grundstücke mit lockerer Wohnbebauung.

Den Abschluss des Plangebietes im Osten bildet ein bereits zu DDR-Zeiten errichtetes Einfamilienhaus. Auf der westlichen Fläche des Geltungsbereiches (Fläche für den Gemeinbedarf) ist seit 2008 die Feuerwehr Stößen untergebracht.

Die Verbandsgemeinde Wethautal verfügt über eine Risikoanalyse mit einem Brandschutzbedarfsplan für das Gebiet der Verbandsgemeinde (Stand 02/2022 - 4. Fortschreibung).

Die Feuerwehr in Stößen ist verantwortlich für den Grundschutz und die Löschwasserversorgung sowie die schwere Unfallrettung / Bergung und den Hochwasserschutz.

Perspektivisch ist der Um- und Ausbau des Standortes als Voraussetzung zur Aufnahme der Einsatzkräfte der Standorte Pretzsch und Gieckau erforderlich.

Mit Stand 31.12.2021 verfügt die Ortsfeuerwehr Stößen insgesamt über 111 Feuerwehrangehörige, davon 25 in der Einsatzabteilung.

Aktuell sind hier 5 Einsatzfahrzeuge im Bestandsgebäude untergebracht, deren Größe und Lage so erhalten bleibt. Laut vorliegendem Bericht der Feuerwehrunfallkasse bedarf es im Bestandsgebäude einiger baulicher Veränderungen. Hinzu kommt, dass für die Kinder und Jugendlichen keine eigenen Umkleieräume und auch kein eigener Arbeitsraum vorhanden sind.

3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 1 – 4 und § 8 und 13a, Baugesetzbuch (BauGB).

Mit dem B-Plan wird das Gebiet städtebaulich geordnet und die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Erweiterung vorhandener Nutzungen geschaffen. Es erfolgt keine Ausdehnung weiter in die freie Landschaft. Das B-Planverfahren dient somit Maßnahmen der Innenentwicklung durch die Nachverdichtung von Flächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde daher abgesehen. Weiterhin bedarf es keiner zusammenfassenden Erklärung (siehe § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Abs. 1 – 3 des § 13a BauGB analog wie für das Bebauungsplanverfahren.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Stößen „An der Naumburger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind vorhanden:

Der Geltungsbereich des B-Planes weist eine Fläche von ca. 15.600 m² auf. Daraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine max. überbaubare Fläche von ca. 9.360 m² Grundfläche und ist damit kleiner als 20.000 m².

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 1 bzw. 1a BauGB sind trotz der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung des § 13a BauGB die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und abzuwägen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist bisher von einer mittleren Überprägung (Versiegelung – Gebäude, Zufahrten, Parkflächen, Stellplätze) und einer Vorbelastung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch) auszugehen.

Übersicht - Verfahrensablauf

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

30.11.2016 26.02.2020	Aufstellungsbeschluss/ Ergänzender Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung
07.02. - 07.3.2023	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
30.03.2023	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
13.04.2023	Bekanntmachung im Amtsblatt/ Internet
24.04. - 26.05.2023	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
	<i>Abschließende Abwägung</i>
	<i>Satzungsbeschluss</i>
	<i>Bekanntmachung</i>

Kursiv geplante Termine

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Planungsrechtliche Situation

Derzeit liegt kein Bebauungsplan für das Gebiet vor.

Innerhalb des Plangebietes findet eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe statt. Diese gemischte Nutzung kann einem Mischgebiet lt. Baunutzungsverordnung zugeschrieben werden.

Die Fläche des B-Plangebietes ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die gegenüberliegenden Flächen der Naumburger Straße sind nicht bebaut und werden als Ackerflächen genutzt. Im Osten grenzen weitere Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern an.

Für die Fläche der Feuerwehr und das Grundstück mit der Hausnummer 22e wurde 2008 ein Verfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 für die Ansiedlung der Feuerwehr aufgestellt eingeleitet, jedoch ist dieses Verfahren nicht rechtswirksam beendet worden.

Das Plangebiet des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplan wird aktuell wie folgt genutzt:

- Feuerwehr = Gemeinbedarfsfläche
- Mischgebiet (Firma TeuRec GmbH (Naumburger Str. 22e) einschließlich Wohngebäude und 3 LKW-Stellplätze).

Die Fläche des B-Plangebietes ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Überplanung der Fläche soll die Bestandssituation städtebaulich anpassen und geringe Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Hier werden unter Punkt 2. folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

Dieser enthält die für die Bauleitplanung maßgeblichen Ziele der Landesplanung.

Hier werden folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

„G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden.“

„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

„Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.“

„G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden.“

Folgende Festlegungen trifft der LEP für das Gebiet der Gemarkung Stößen

- **Vorranggebiet für Wassergewinnung VI**

Z 140 Die Wasserversorgung ist so zu entwickeln, dass der Bedarf an Trinkwasser in der geforderten Qualität und an Betriebswasser in allen Landesteilen sichergestellt wird.

Dazu sind insbesondere folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Die zur Trinkwassergewinnung genutzten Gewässer sind nachhaltig zu sichern und zu schützen.
2. Vorhandene Wasseraufbereitungsanlagen sind, soweit erforderlich, zur Sicherung einer der Trinkwasserversorgung entsprechenden Wassergüte nachzurüsten.

3. Die Wasserressourcen sind durch eine sorgsame und rationelle Wassernutzung zur Gewährleistung eines intakten Wasser- und Naturhaushaltes für nachfolgende Generationen zu schonen.

Begründung: Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel. In Sachsen-Anhalt wird der Trinkwasserbedarf sowohl aus natürlichen Grundwasservorkommen als auch aus Oberflächenwasser gedeckt.

Um eine langfristig qualitätsgerechte Wasserversorgung sicherzustellen, müssen die für die Wassergewinnung geeigneten Gewässer vor schädigenden Einflüssen geschützt werden.

Z 141 Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.

Begründung: Wasser zählt zu den unverzichtbaren Lebensgrundlagen des Menschen. Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und Beschaffenheit ist deshalb essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Im Interesse der Gesundheit der Bevölkerung ist es erforderlich, durch Ausweisung von Vorranggebieten für Wassergewinnung qualitative und quantitative Voraussetzungen für die gegenwärtige und zukünftige Trinkwasserversorgung zu sichern. Dies insbesondere, weil schädigende Einflüsse auf die Gewässer überwiegend langfristig wirken und kostspielige Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfordern können.

Die Qualität des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers wird wesentlich bestimmt von der natürlichen Situation und der Vielfalt der Flächennutzung im Einzugsgebiet der Wassergewinnung. So können z.B. intensive Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen oder Abwassereinleitungen die Qualität und Menge des Wassers nachhaltig beeinträchtigen. Es bedarf daher der landesplanerischen Sicherung durch die Festlegung von Vorranggebieten.

Dem Schutz der Wasservorräte für die Trinkwasserversorgung ist bei Entscheidungen über die Zulässigkeit von sonstigen Raumnutzungen der Vorrang einzuräumen. Entgegenstehende Vorhaben sind unzulässig.

VI. Weißenfels/Stößen

Begründung: Im Vorranggebiet befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Leißling und Langendorfer Stollen und Markwerbener Wiesen.

Die Wasserwerke Leißling und Markwerbener Wiesen versorgen ca. 42.000 Einwohner. Das Wasserwerk Langendorfer Stollen versorgt mit einer genehmigten Entnahmemenge ca. 9.400 Einwohner. Das Vorranggebiet ist erforderlich, um langfristig den Bedarf für die öffentliche Wasserversorgung der Städte und Gemeinden im südlichen Teil des Landes zu sichern.

Z 143 Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit Wasservorkommen, die im Interesse der Trinkwasserversorgung kommender Generationen langfristig gesichert werden sollen.

G 130 In den Regionalen Entwicklungsplänen sollen geeignete Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung ausgewiesen werden.

Begründung: Insbesondere Gebiete mit noch nicht genutzten oder erst teilweise in Anspruch genommenen Grundwasservorkommen in guter Qualität sowie Teile von Einzugsgebieten oberirdischer Gewässer sollen in den Regionalen Entwicklungsplänen als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen werden. Sie dienen der vorsorglichen Sicherung des mittel- und langfristigen Bedarfs an Trinkwasser. In diesen Vorbehaltsgebieten muss dem nachhaltigen Schutz des Wassers bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Damit sind die Belange der Wassergewinnung entsprechend zu gewichten.

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen. Mit der Ausweisung der Vorranggebiete soll die gegenwärtige und zukünftige Trinkwasserversorgung gesichert werden. Dies insbesondere, weil schädigende Einflüsse auf die Gewässer überwiegend langfristig wirken und kostspielige Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfordern können.

Die Qualität des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers wird wesentlich bestimmt von der natürlichen Situation und der Vielfalt der Flächennutzung im Einzugsgebiet der Wassergewinnung. So können z.B. intensive Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen oder Abwasserleitungen die Qualität und Menge des Wassers nachhaltig beeinträchtigen. Es bedarf daher der landesplanerischen Sicherung und Festlegung von Vorranggebieten. Dem Schutz der Wasservorräte für die Trinkwasserversorgung ist bei Entscheidungen über die Zulässigkeit von sonstigen Raumnutzungen der Vorrang einzuräumen. Entgegenstehende Vorhaben sind unzulässig.

Im Vorranggebiet VI Weißenfels Stößen befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Leißling und Langendorfer Stollen und Markwerbener Wiesen.

Das Vorranggebiet ist erforderlich, um langfristig den Bedarf für die öffentliche Wasserversorgung der Städte und Gemeinden im südlichen Teil des Landes zu sichern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits größtenteils bebaut sind und unterschiedlichen Nutzungen dienen.

Es erfolgt mit der Planung eine Anpassung an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse des Gebietes. Die Planung steht dem ausgewiesenen Vorranggebiet aus Sicht der Stadt Stößen nicht entgegen. Es erfolgt hier keine großflächige Versiegelung, welche zu einer verminderten Grundwasserneubildung führen wird. Auch sind eine Bebauung mit Wohnhäusern und die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, keine Nutzung, die Schadstoffeinträge in den Boden erwarten lassen. Für die Flächen der Feuerwehr, eventuelle Wasch- und Übungsplätze sind entsprechende bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz zu treffen.

Die Fläche selbst liegt zwar im Vorranggebiet, jedoch nicht unmittelbar in einer Trinkwasserschutzzone.

4.2.2. Neuaufstellung Landesentwicklungsplan

Die Landesregierung von Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 beschlossen, den Landesentwicklungsplan (LEP) neu aufzustellen. Der Landesentwicklungsplan, der aktuell noch aus dem Jahr 2011 stammt soll an die neuen Rahmenbedingungen, Aufgaben und Herausforderungen angepasst werden. Mit der Planung sind die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten des Raums aufeinander abzustimmen. So bedarf es neuer Strategien zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung, aber auch zur Lösung bzw. Minimierung der Konflikte, die sich zum Beispiel aus dem Erhalt von Natur und Landschaft und der Nutzung für Wohnen, Gewerbe, dem Ausbau der Infrastruktur und dem Abbau von Rohstoffen ergeben.

Mit den Festlegungen im LEP sollen wichtige planerische Voraussetzungen für die zukunftsfähige Entwicklung Sachsen-Anhalts geschaffen werden.

Zu den Schwerpunkten der Neuaufstellung des LEP gehören

- die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Zentrale-Orte-Systems in Sachsen-Anhalt als Grundstein zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, für die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Stärkung des ländlichen Raums als Wohn- und Wirtschaftsstandort,
- die Gestaltung der Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels, des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz in den Städten und Gemeinden,
- Klimaschutz und Klimaanpassung, das heißt die Entwicklung raumordnerischer Ansätze, die zum Erreichen der Klimaschutzziele sowie zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Mit dem neuen Landesentwicklungsplan sind z.B. Maßnahmen zum Hochwasser- bzw. Starkregenmanagement, zum Bodenschutz, zum Schutz der Wälder und zum Waldumbau zu berücksichtigen.
- die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien, als Voraussetzung für eine erfolgreiche Energiewende. Aufgabe des Landesentwicklungsplanes wird es sein, die Errichtung von Windkraft- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Prämisse des Schutzes von Natur und Landschaft, dem Erhalt des Landschaftsbildes sowie der Sicherung der Land- und Forstwirtschaft zu steuern.
- der Schutz und die Nutzung des Freiraums, die landesplanerischen Handlungserfordernisse liegen insbesondere in den Bereichen Hochwasserschutz, Rohstoffsicherung sowie Land- und Forstwirtschaft. Für den Freiraum gilt es, Ziele zu formulieren, die all diese Ansprüche miteinander in Einklang bringen.

Die aktuelle Planung dient der Bestandssicherung und geringfügigen Ortsentwicklung, auch im Interesse der Sicherung öffentlicher Einrichtungen zum Wohle der Allgemeinheit. Die Flächengröße ist auf den Bedarf der Gemeinde ausgerichtet.

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr) wurde mit Stellungnahme vom 22.05.2023 mitgeteilt, dass es sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung handelt und demzufolge keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

4.2.3. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und dem Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht. Dieser ist am 28.03.2020 in Kraft getreten.

Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle aufgestellt. Dieser ist mit Datum vom 12.12.2019 genehmigt.

Die Stadt Stößen hat lt. Regionaler Entwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion. Das nächste und zuständige Grundzentrum ist in Osterfeld. Die Stadt Osterfeld obliegt die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie der großflächige Einzelhandel.

Die Stadt Stößen und deren Umfeld ist gemäß Punkt 5.3.5 als Vorranggebiet für Wassergewinnung ausgewiesen. Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen. (LEP LSA 2010 Z 141)

Im Zuge der Änderung des REP Halle wurden in Anpassung an den LEP LSA 2010 die Festlegungen des REP Halle zu Vorranggebieten für Wassergewinnung einer Überprüfung unterzogen. Im Ergebnis der Abwägung zum 1. Entwurf hat die Regionale Planungsgemeinschaft entschieden, das Vorranggebiet

Nr. V „Weißenfels/Stößen“ neu festzulegen.

Es erfolgt eine Korrektur der Abgrenzung des Vorranggebietes „Weißenfels/Stößen“ im Bereich Boraus und Langendorf/ Leißling in Anpassung an die Trinkwasserschutzgebiete „Langendorfer Stollen“ und „Güldene Hufe“.

Die aktuelle Planung hat keine Auswirkungen auf die regionalplanerischen Festlegungen. Es erfolgt zum größten Teil eine Bestandsicherung / Nutzungsänderung bestehender Nutzungen. Weder von der Feuerwehr, noch von dem Gewerbebetrieb oder der Wohnnutzung sind qualitative oder quantitative Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung zu erwarten.

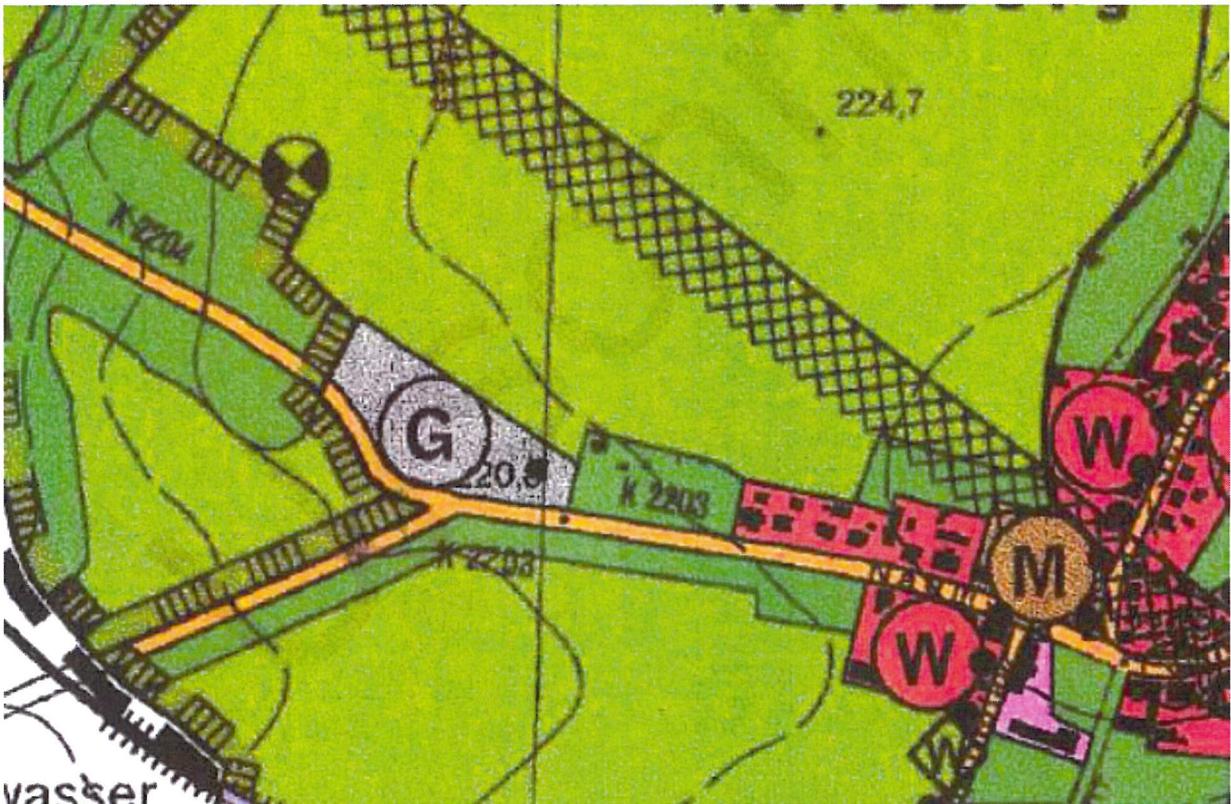
4.2.4. Flächennutzungsplanung

Die Stadt Stößen ist seit 01.01.2010 Mitglied der Verbandsgemeinde Wethautal, an die auch die Aufgabe der Flächennutzungsplanung übertragen wurde. Gemäß § 204 (2) BauGB gelten wirk-

same Flächennutzungspläne als Teilpläne fort. Somit ist der Flächennutzungsplan der Stadt Stößen (rechtskräftig seit 19.07.2006 als Teilplan des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wethautal weiterhin gültig. Die Stadt Stößen ist seit 01.01.2010 Mitglied der Verbandsgemeinde Wethautal, an die auch die Aufgabe der Flächennutzungsplanung übertragen wurde. Gemäß § 204 (2) BauGB gelten wirksame Flächennutzungspläne als Teilpläne fort. Somit ist der Flächennutzungsplan der Stadt Stößen (rechtskräftig seit 19.07.2006) als Teilplan des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wethautal weiterhin gültig.

Nach diesem vorliegenden Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass unter Hinweis auf § 10 (2) BauGB eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wethautal Teilplan Stößen ist die Fläche des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche, als Grünfläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der geplanten Nutzung entgegen.



Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Darstellung und Entwicklung als Mischgebiet notwendig.

Bei Planverfahren nach § 13a BauGB kann mit Bezug auf Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Stößen wird den Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für die Fläche „An der Naumburger Straße“ anpassen.

4.3. Sonstige Planungen

4.3.1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten keine Satzungen im Sinne des besonderen Städtebaurechtes (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB bzw. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB).

4.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich teilweise im städtischen und teilweise im privaten Eigentum.

4.5. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

4.5.1. Straßen

Die Anbindung des Gebietes ist über die Naumburger Straße gesichert. Die Naumburger Straße ist eine Kreisstraße, welche zur Bundesstraße 180 verläuft und das Gebiet an das überregionale Verkehrsnetz anbindet.

Es besteht auf kurzem Weg eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Dies ist auch für das schnelle Ausrücken der Feuerwehr von Bedeutung. Die Naumburger Straße dient der unmittelbaren Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

Die Naumburger Straße ist in einem baulich sehr guten Zustand.

4.5.2. Geh- und Radwege

Unmittelbar angrenzend an die Straßenverkehrsfläche verläuft auf der Nordseite ein asphaltierter Fußweg, der im Bereich der Feuerwehr endet. Zwischen dem Fußweg und den Grundstücken befindet sich ein Grünstreifen.

4.6. Sonstige technische Infrastruktur

Im Bereich der Naumburger Straße sind bereits die wesentlichen Erschließungsmedien vorhanden.

4.7. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild

4.7.1. Naturräumliche Einordnung

Landschaftsräumlich treffen zwei Teile aufeinander. Im Norden die Hohenmölsener Platte und im Süden die „Ilm-Saale-Muschelkalkplatten.

Der Standort befindet sich aus regionalgeologischer Sicht am östlichen Rand der Hermundurischen Scholle, im Verbreitungsgebiet des Buntsandsteines. Überlagert werden die Festgesteine von tertiären, pleistozänen und holozänen Lockergesteinen.

Die Lockergesteinsschicht wird im natürlichen Profil von Erosionsprodukten der umliegenden Buntsandsteinhöhen, die genetisch als Abschwemmmassen bzw. Hangschutt zu bezeichnen sind, und

von tertiären Sedimenten in Form von Tonen, Sanden und Kiesen gebildet. Über dem Tertiär stehen quartäre Sande und Kiese oder Terrassenschotter sowie Geschiebeböden in Form von Geschiebelehm/-mergel mit eingeschalteten Sanden und Beckentonen an.

Den Abschluss zur Geländeoberkante bilden im natürlichen Profil Lößablagerungen. Die bindigen Deckschichten sind zum Teil umgelagert bzw. abgeschwemmt oder mit den Sanden und Kiesen zu Gehängelehm vermischt.

Infolge anthropogener Einwirkungen stehen oberflächlich zumeist Auffüllungen an. (24)

Die Flanken des Nautschke-Tales von Stößen bis zur Einmündung in das Wethau-Tal werden von Mittlerem Buntsandstein gebildet, ebenso wie die des Kötsch-Bach-Tales zwischen Plothau und dessen Einmündung in das Saaletal bei der „Neuen Welt“.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar benachbart sind Parabraunerden-Tschermosem (SAV) aus periglaziärem Schluff (Löss) anzutreffen. Hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes zählt der Planbereich zu den grundwasserfernen Bodengesellschaften der Hochflächen.

Das Plangebiet liegt leicht erhöht zur Naumburger Straße und weist ein leichtes Ost-Westgefälle auf.

Der Großteil der Flächen ist durch Nutzungen zum Wohnen, gewerbliche Nutzungen oder den Feuerwehrstandort anthropogen überformt. Bodenfunktionen, wie Ertragsfunktionen, Biotopbildung und natürliche Austauschprozesse, sind hier bereits beeinträchtigt oder gestört. Die verbleibenden Bereiche für kleine Erweiterungen werden aktuell als Grünflächen genutzt. Das Gebiet verfügt auch über Gehölzstrukturen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Nadelgehölze.

4.7.2. Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut und durch private Maßnahmen in unterschiedlicher Form begrünt. Neben Rasenflächen gibt es auch Laub- und Nadelgehölze.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4.7.3. Tiere

Die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Arten(gruppen) von Vögeln.

4.7.4. Landschaftsbild

Das landschaftliche Bild des Ortseingangs von Stößen wird aus Richtung B 180 durch das vorhandene Gebäude der Feuerwehr am westlichen Ortsrand und die Wohnblocks weiter im Osten geprägt.

Stößen ist eine Kleinstadt mit vorwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Nur wenige Gebäude unter anderem der von der B 180 sichtbare Wohnblock sind dominierend in der Landschaft sichtbar. Die Baufläche liegt am westlichen Ortsrand. Hier sind siedlungstechnisch kleingliedrige Strukturen mit geringen Baumassen und angrenzenden Grünbereichen typisch.



Abb. Blick von der Bundesstraße B180

Der vorh. Wohnblock hebt sich hier dominant ab. In der anderen Richtung zeigt das Bild im Hintergrund die Windkraftanlagen, die im Umfeld von Stößen und dem Nachbarort Pretzsch neben der Landwirtschaft das Landschaftsbild prägen.

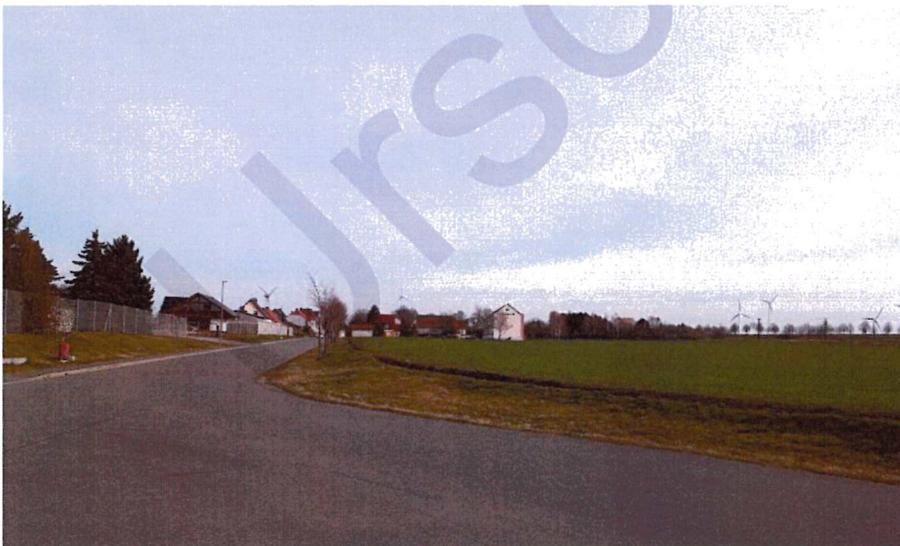


Abb. Blick von der Zufahrt zur Feuerwehr

Südlich der Naumberger Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zwischen der Straße und der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Baumreihe (Linden) vorhanden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nur gering verändert, da die überwiegende Bebauung bereits vorhanden ist. Mit der Überplanung wird der Bestand rechtlich gesichert und es werden geringe Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Die max. Gebäudehöhen sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgesetzt, so dass sich künftige Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen.

4.7.5. Baugrund/ Boden/ Altlasten

Baugrund

Für das Plangebiet liegt für den geplanten Anbau an der Feuerwehr ein Baugrundgutachten des IB Weißenburg mit Datum 12.04.2022 vor. Hier stehen unter Auffüllungen Lößlehm und tertiäre Schichten an.

Die bindige Deckschicht des Lößlehm/ Gehängelehm wirkt als Grundwassergeringleiter oder als Grundwasserstauer, wobei Schichtwässer auch in stärker sandig oder kiesig ausgebildeten Lagen fließen können, die linsen- bis bänderartig in die bindige Deckschicht eingeschaltet sein können.

Infolge oberflächennah anstehender schluffiger/toniger Sedimente besteht allgemein die Gefahr von Staunässe nach Starkniederschlägen. (24)

Die im Bereich des geplanten Anbaus an die Feuerwehr ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte lagen bei ca. $1,25 \times 10^{-6}$ m/s (vertikal) und bei ca. $2,5 \times 10^{-6}$ m/s (horizontal). Für den Standort der Feuerwehr wurde in Auswertung des Sickerversuches festgestellt, *dass der Standort den Forderungen nach ATV A 138 für eine Versickerung nicht bzw. nur sehr bedingt geeignet einzuschätzen ist. (24)*. Bei einer Versickerung werden seitens des Baugrundgutachters Lösungen mit einer Zwischenspeicherung empfohlen. Im Rahmen von geplanten Bauvorhaben ist in Abhängigkeit vom Baugrund die geeignete Möglichkeit zur Verbringung oder Brauchwassernutzung zu prüfen.

Diese Aussagen sind lokal eingegrenzt auf den Erweiterungsbau. Schlussfolgerungen für das Umfeld können daraus nicht abgeleitet werden.

Für weitere Bereiche des Geltungsbereiches liegen aktuell keine Angaben aus Baugrunduntersuchungen vor.

In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben werden Baugrunduntersuchungen zur Gründung der geplanten Gebäude empfohlen.

Ingenieurgeologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im zu betrachtenden Standortbereich (gemäß Stellungnahme) nicht bekannt.

Hydrogeologie

Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach Kartengrundlagen (Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen) im Ostteil des Bebauungsgebietes zwischen 5 und 10 m und im Westteil weniger als 5 m.

Gemäß der Geologischen Karte 1:25.000 stehen im Untersuchungsgebiet Lössbildungen mit

Mächtigkeiten > 2 m an.

Altlasten

Laut Flächennutzungsplan und soweit aktuell bekannt gibt es im Gebiet weder Altlastflächen noch Verdachtsflächen.

4.8. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Im Rahmen der weiterführenden Planungen (Baugenehmigungsverfahren/Erschließungsplanung Plangebiet) sind folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

Im Zuge der Verwirklichung sind für die einzelnen Vorhaben Baugrunduntersuchungen und Aussagen zur Versickerung zu berücksichtigen.

5. Planungskonzept und Planverfahren

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Stößen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

5.1. Planungsalternativen

Planungsalternativen werden nicht betrachtet, da im vorliegenden Fall vorhandene Nutzungen städtebaulich geordnet werden sollen und geringe Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden.

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Die Festsetzungen basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

6.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen mit dem Ziel der Sicherung und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten getroffen.

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den aktuell vorhandenen Nutzungen Feuerwehr, Gewerbebetrieb und Wohnen erfolgt die Einstufung als Mischgebiet.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1 und 1.2.2 erklären Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sowie Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten für nicht zulässig.

Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in anderen Teilen des Stadtgebietes.

Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegen-

seitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebiets hat nachbarschützende Wirkung: entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die Grund- und Geschossflächenzahl als Höchstmaß sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse / maximale Firsthöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erfolgt für die Teilgebiete unter Anlehnung an die Höchstgrenzen der BauNVO mit 0,6. Anrechenbar ist die gesamte Grundstücksfläche, d.h. auch die zum Grundstück gehörenden privaten Grünflächen.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Maximale Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Gebäudehöhen maximal zulässige Firsthöhen fest. Die Ermittlung des Bezugspunktes ist wie nachfolgend beschrieben vorzunehmen. In der Regel steht eine Hauswand des geplanten Wohngebäudes (Hauptgebäude bei anderer Nutzung, ausgenommen Garagen) parallel zur Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zu einer der Erschließungsstraßen). Von der Länge dieser Hauswand wird die Mitte ermittelt und von hier aus im rechten Winkel eine Gerade bis zur Straßenmitte. Die an dieser Stelle in der Straßenmitte anliegende Höhe bildet den Bezugspunkt für die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von 10 bzw. 12 m.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen über dem Gelände und erlauben die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

Bauweise

Für den Teil der Gemeinbedarfsfläche wurde keine Bauweise festgesetzt. Hier steht die Nutzung durch die Feuerwehr bzw. für kulturelle Zwecke (in engem Zusammenspiel mit der Feuerwehr) im Vordergrund. Eine Bebauung soll nicht eingeschränkt und entsprechend den funktionellen Anforderungen möglich sein.

Für den Teil des Mischgebietes wurde eine offene Bauweise festgesetzt, da dies der vorhandenen Bebauung entspricht und auch künftig keine Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m am Ortsrand entstehen sollen.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert. Gebäude (außer Garagen, Carports und Nebenanlagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baugrenzen

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Fläche für die zu errichtenden Gebäude. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insoweit keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen lt. BauO oder grünordnerische Festsetzungen) entgegenstehen.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Bedarf zu realisieren.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde nicht eingeschränkt, hierfür besteht keine Notwendigkeit.

Die Errichtung von Garagen ist zwar auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch sollte die Garage mind. mit einem Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße errichtet werden, um ggf. noch vor der Garage auf dem privaten Grundstück parken zu können.

6.2. Verkehrserschließung

Die Stadt Stößen ist über die B 180 verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. In nur wenigen Minuten besteht eine Anschlussmöglichkeit an die A 9 Anschlussstelle Osterfeld/Naumburg. Fast ebenso schnell erreicht man das nächst gelegene Grundzentrum, die Stadt Osterfeld. Aber auch die Mittelzentren Weißenfels und Naumburg sind in ca. 15 min zu erreichen.

6.2.1. Äußere Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Naumburger Straße. Über diese erfolgt die weitere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich außerörtlichen Gemeindestraßen zuständig. Dagegen liegt die Zuständigkeit bei innerörtlichen Gemeindestraßen bei der Verbandsgemeinde Wethautal als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

6.2.2. Innere Erschließung

Alle Grundstücke sind bzw. können von der Naumburger Straße aus erschlossen werden. Das Plangebiet wird durch einen Wirtschaftsweg geteilt. Dieser ist teilweise asphaltiert. Aktuell erfolgt auch teilweise die Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken über diesen Weg.

Weiterhin besteht über den Weg die Möglichkeit der Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Daher erfolgte für den Weg eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Als Zweckbestimmung wurde Wirtschaftsweg festgesetzt. Damit soll die Zufahrt insbesondere für die Fahrzeuge der Landwirtschaft entsprechend dem aktuellen Bestand gesichert werden.

Sofern in Anbetracht sich gegebenenfalls ändernder Verkehrsbeziehungen eine abweichende Markierung und Beschilderung als erforderlich erachtet wird, ist eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Änderungen an der vorhandenen Verkehrserschließung sind aktuell nicht vorgesehen.

6.2.3. Ruhender Verkehr

Entlang der Naumburger Straße ist aus der Ortslage Stößen kommend auf der Nordseite ein Fußweg bis zur Zufahrt zur Feuerwehr vorhanden. Eine Weiterführung ist ebenfalls nicht geplant, da die Ortslage an der Feuerwehr endet.

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl (bedarfsgerecht) zu realisieren. Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht geplant.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Medienerschließung der Grundstücke ist größtenteils vorhanden. Teilweise verläuft diese bedingt durch die Vornutzung über private Grundstücke. Dies betrifft die Flurstücke 206 und 207 (Hausnummern 22 e und 22f der Naumburger Straße).

Im Rahmen des Grundstückserwerbs der Grundstücke 206 und 207 vom Vorbesitzer wurde die gemeinsame Nutzung der Kläranlage und der Abwasserleitung vereinbart und grundbuchrechtlich gesichert. Ebenso der bisherige Verlauf der Strom- und Wasserleitung über private Grundstücksbereiche. Ein entsprechendes Leitungsrecht für den Verlauf der Strom- und Wasserleitung ist grundbuchrechtlich durch eine Dienstbarkeit gesichert.

6.3.1. Wasserversorgung

Die Stadt Stößen gehört zum Versorgungsbereich der MIDEWA Niederlassung Saale- Weiße Elster.

Die Trinkwasserversorgung für das o.g. Bauvorhaben kann aus dem öffentlichen Netz von der vorhandenen Versorgungsleitung (GG DN 125) in der Straße „Naumburger Straße“ gewährleistet werden.

Werden höhere Durchflussmengen benötigt muss lt. Stellungnahme der MIDEWA vom 14.02.2023 eine Änderung der Trinkwasserleitung vorgenommen werden.

Für den Anschluss an die öffentliche Versorgung mit Wasser gelten die AVBWasserV und die Ergänzenden Bedingungen, einschließlich Preisregelungen der MIDEWA GmbH in ihrer jeweils gültigen Fassung (als Download unter www.midewa.de

Alle Informationen und das Formular für den Antrag zum Trinkwasserhausanschluss finden Sie auf unserer Homepage (<https://www.midewa.de/kundenservice/hauseigentuemmer/hausanschluss>).

6.3.2. Schmutz und Regenwasser

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Dieser ist für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers zuständig. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die im Planbereich vorhandene Kanalisation zur zentralen öffentlichen Abwasseranlage des Abwasserzweckverbandes Naumburg in Schellsitz.

Schmutzwasser

In der öffentlichen Verkehrsfläche der Naumburger Straße (unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befinden sich bis zum Flurstück 249 aus Richtung Osten kommend eine Mischwasserleitung mit DN 400. Weiter westlich befinden sich lt. Stellungnahme des AZV Naumburg keine öffentlichen Anlagen des AZV Naumburg. Die Grundstücke 22f und 22e sowie die Feuerwehr sind aktuell über eine Privatanlage (Pumpwerk + Druckleitung entlang der Naumburger Straße) an den öffentlichen Mischwassersammler des AZV Naumburg angebunden.

Der Leitungsverlauf auf den privaten Grundstücken wird nicht abgebildet.

Aktuell werden die Grundstücke vom Eigentümer 22e gewerblich genutzt, wobei hier kein Schmutzwasser anfällt (auch nicht für sanitäre Zwecke).

Insofern notwendig sind neue Gebäude an den öffentlichen Kanal im Bereich der Naumburger Straße vor dem Flurstück 110/16 anzuschließen.

Hierfür bedarf es lt. aktueller Stellungnahme des AZV Naumburg (27.02.2023) einer aufwendigen und kostenintensiven Leitungsverlegungen (überlanger Grundstücksanschluss) aktuell für die Flurstücke 247 und 248, da eine Abwasserentsorgung über die zentrale öffentliche Abwasseranlage nicht gewährleistet ist.

Zwecks dauerhafter Absicherung der praktizierten zentralen Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke Naumburger Straße 22e und 22f, Flurstücke 206 und 207 (Privatleitung und Pumpwerk), sind die gemeinsame Nutzung eines Pumpwerkes (eine Kläranlage sollte auszuschließen sein) und einer Druckleitung sowohl untereinander, als auch bezüglich der Nutzung des öffentlichen Verkehrsgrundstückes der Naumburger Straße grundbuchrechtlich zu sichern. Für die privaten Leitungsführungen gibt es in Teilen eine grundbuchrechtliche Sicherung. Diese sind noch nicht allumfassend und bedürfen einer Anpassung / Ergänzung. Seitens der Eigentümer ist dies nachzuholen.

Der Abwasserzweckverband Naumburg ist in weitere Planungen einzubeziehen.

Speziell für gegebenenfalls angedachte Bauvorhaben wird darauf verwiesen, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg bedürfen. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die

Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

Regenwasser

Die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Hierzu sind die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

Ggf. bedarf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies ist im Einzelfall anhand der konkreten Vorhaben zu prüfen.

Speziell für gegebenenfalls angedachte Bauvorhaben wurde seitens des AZV darauf verwiesen, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg bedürfen. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

Für die aktuell im Bereich der Feuerwehr vorhandenen baulichen Anlagen liegt ein Entwässerungsnachweis mit Datum 24.02.2022 vor, welcher die Aussage trifft, dass Fläche einschließlich Erweiterungsbau ordnungsgemäß entwässert wird.

Ein Regenwasserkanal ist im Plangebiet nicht vorhanden. Daher wurde festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Vorfeld für jedes Bauvorhaben am jeweiligen Standort zu prüfen, auch um Vernässungen des Bodens und somit einer schädlichen Bodenveränderung zu verhindern.

Das Regenwasser der Feuerwehr wird aktuell über ein Kanalsystem dem Grabensystem, welches parallel zur Gemeindestraße verläuft abgeleitet.

6.3.3. Energieversorgung

Für die Energieversorgung ist die „enviaM“ (Mitteldeutsche Energie AG) zuständig.

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist der Leitungsbetreiber der enviaM. Die vorhandenen Gebäude verfügen über einen Versorgungsanschluss.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

6.3.4. Straßenbeleuchtung

Im Fußwegbereich der Naumburger Straße ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Eine Erweiterung ist nach aktueller Einschätzung nicht erforderlich.

6.3.5. Gasversorgung/ Wärmeversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Ortslage Stößen wird teilweise durch die Thüringer Energiewerke mit Erdgas versorgt.

Die aktuelle Wärmeversorgung der Feuerwehr erfolgt noch mit einer Ölheizung. Aktuell laufen hier Planungen für eine Modernisierung der Anlage.

6.3.6. Telekommunikation/ Breitband

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Die Versorgung erfolgt über die Verteilerstation in Stößen.

Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.

Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, sind diese rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) zu beantragen.

Dies ist telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren möglich.

Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Weiterhin sind die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

6.3.7. Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd.

Die Sammlung und Abholung der Abfälle erfolgt mit Behältersystemen (gelbe, braune, blaue und graue Tonne). Für die Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Stellplätze vorzusehen. Anfallender Gewerbemüll ist durch die Gewerbetreibenden zu organisieren.

Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort. Gemäß § 20 AbfWS Abs. 3 und 4 werden die in den 120-l- und 240-l-Abfallbehältern gesammelten Abfälle vom Anschlusspflichtigen zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitgestellt. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fußgänger oder Fahrzeuge nicht behindert oder gefährdet werden und dass die Entleerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist.

Die Entsorgung ist über die Naumburger Straße gewährleistet. Ein Wenden ist nicht erforderlich. Die zu entsorgenden Behälter/ Tonnen sind hier am Abholtag bereit zu stellen. Eine Befahrung des Wirtschaftsweges erfolgt nicht. Damit ist eine Entsorgung der Grundstücke im Plangebiet gesichert. Bei der weiteren Planung/ benötigte Neuentsorgung ist der Versorger die AW SAS einzubeziehen.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt in keinen Baustellenbereich hinein.

Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während einer Bauzeit von der für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.

Rückwärtsfahren ist den Entsorgungsfahrzeugen nicht erlaubt.

Rückbau von baulichen Anlagen

Die anfallenden Abfälle durch den Rückbau von baulichen Anlagen sind ordnungsgemäß gemäß KrWG- Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen.

6.3.8. Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich (Grundflächenzahl von 0,6, Geschossflächenzahl 1,2 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung) ist als Grundschutz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 48m³/h bei kleiner Gefahr für die Brandausbreitung auszugehen. Die Menge für 2 h von 96m³/h ist in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sicherzustellen. Aktuell stehen lt. Stellungnahme der Verbandsgemeinde Wethautal folgende Mengen zur Verfügung:

- Hydrant Nr. 19879 nach Midewa hat eine Liefermenge von 22 m³/h (alles über 24m³ kann als Löschwasserhydrant wendet werden) und ist nutzbar.
- 3 Zisternen mit insgesamt 40 m³ auf dem Gelände der Feuerwehr

Die Alarm- und Ausrückeordnung sieht für dieses Objekt eine Alarmierung anderen Feuerwehren vor, mit welchen eine Lange-Weg-Strecke vom Löschwasserteich aus errichtet werden kann. Somit sollte das Thema Löschwasser als gesichert betrachtet werden.

Alle weiteren brandschutztechnisch notwendigen Abstimmungen und Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist bei der Planung von Zufahrten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst unbedingt zu berücksichtigen.

Laut Stellungnahme der MIDEWA GmbH vom 14.02.2023 gewährleistet diese für ihre Kunden die Versorgung mit Trinkwasser, die Vorhaltung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke wird nicht übernommen. Die Absicherung des Grundschutzes mit Löschwasser ist die Aufgabe der Kommunalverwaltung und muss nicht zwingend aus dem Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen.

Die Hydranten auf unserem Versorgungsnetz sind technische Hydranten und dienen nur zu technischen Zwecken (z.B. Netzspülung oder Entlüftung des Trinkwassernetzes) Bei Brandfällen toleriert die MIDEWA GmbH lt. Stellungnahme die Entnahme von Trinkwasser aus technischen Hydranten von der Feuerwehr.

Der Hydrant (19879) in der Naumburger Straße hat momentan eine Durchflussmenge von 22m³/h. (Quelle Stellungnahme MIDEWA vom 14.02.2023).

6.4. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die textlichen Festsetzungen treffen Festlegungen zur Begründung der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen und zur Gestaltung und zu Anpflanzungen der nicht überbaubaren Flächen.

Die Festlegungen für die Bereiche der festgesetzten Grünflächen zur Entwicklung als Blühwiese dienen der Erhaltung der Artenvielfalt und sind eine zukunftsorientierte Alternative zu artenärmeren Rasenflächen. Auch ist der Pflegeaufwand der Flächen nicht so hoch. Diese Gestaltung ist auch auf Flächen möglich unter denen Versorgungsleitungen verlaufen. Alternativ ist auch die Anpflanzung von Hecken aus einheimischen Gehölzen möglich. Damit verbleibt ein großer Gestaltungsspielraum.

Für die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke wurden ebenfalls Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen. Damit soll eine Durchgrünung des Gebietes und Abschirmung zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gewährleistet werden. Da von hier mit Staubemissionen im Rahmen der Bearbeitung der Flächen zu rechnen ist. In der Regel erfolgen auch zu den Grundstücksnachbarn Anpflanzungen als Sichtschutz. Insoweit sich hier im Bestand eine abweichende Bepflanzung darstellt, muss diese nicht gerodet werden, dieser hat Bestandsschutz. Die Festsetzung ist im Wesentlichen bei Neubebauung anzuwenden bzw. im Zuge von Erweiterungen der Bestandsbebauung.

Diese Maßnahmen dienen dem mit einer Neuversiegelung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft (hie jedoch ohne rechnerische Eingriffsbilanzierung im Rahmen des B-Planverfahrens).

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hier müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen solchen Bebauungsplan zugelassen werden, entgegen § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Stadt Stößen hat im Rahmen dieser Abwägung geprüft, ob es Gründe gibt, die einen Ausgleich erfordern. Das Gebiet liegt bereits aktuell einer kompletten Nutzung. Die vorhandenen Nutzungen sollen mit der Planung gesichert werden und geringe Erweiterungen möglich sein. Es gibt für das Gebiet keine Festsetzungen aus anderen Planungen, die hier z.B. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorsehen, die mit der vorliegenden Planung ersatzlos entfallen. Es wurden Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ohne Bilanzierung) getroffen, die insbesondere für neue Vorhaben/ Bebauungen anzuwenden sind. Große Bereiche der Grundstücke sind bereits versiegelt oder teilversiegelt. Die Erhaltung oder der Ersatz von Bäumen ist für das Gebiet über die Baumschutzsatzung von Stößen geregelt.

6.5. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

6.5.1. Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

6.5.1.1. Archäologisches Kulturdenkmal

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits bebaut, bzw. anthropogen überformt. Für das Plangebiet ist aktuell nichts zum Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale bekannt.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 20.03.2023 bestehen nach derzeitiger fachlicher Einschätzung gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände.

Hinweise

Bitte weisen Sie alle Beteiligten auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin.

Gemäß § 2 in Verb. mit §18(1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdingriffen, die nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmälern sowie des Erkenntnisgewinnes gern. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

6.5.1.2. Landschaftsschutzgebiet

Westlich und teilweise südlich der Geltungsbereichsgrenze wird das Plangebiet bis zur Naumburger Straße vom Landschaftsschutzgebiet „Saale“ tangiert (Flurstück 69/1). Die entsprechende Landschaftsschutzverordnung (LSVO) vom 06. August 1997 ist zu beachten.

6.5.1.3. Kampfmittel

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Es ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinweis

Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmGAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

6.5.2. Artenschutz

Die Einhaltung des speziellen Artenschutzes ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Rechtsgrundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hier insbesondere die §§ 39 und 44 sowie europarechtlich die Richtlinie 92/43/EWG sowie die FFH-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG).

Die textlichen Festsetzungen enthalten einen Hinweis auf die Einhaltung der Rodungszeiten bei Gehölzen und zur Prüfung auf besonders geschützte Arten um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Auf dem Flurstück 207 der Flur 1 in der Gemarkung Stößen (Freiwillige Feuerwehr) befindet sich Gehölzbestand. Aus Artenschutzgründen sind Rodungen bzw. der Rückschnitt von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Sollte von diesem Zeitraum abgewichen werden müssen, bedarf dies der vorherigen Erteilung einer Befreiung vom Verbot des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Unter Punkt 4.7.3 auf S. 15 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Stößen (Planungsstand: 20. März 2023) wird ausgeführt, dass die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Vogelarten bieten.

Bei Baufeldfreimachung bzw. der Beseitigung der im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände kann es zum Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Zur Vermeidung solcher Situationen, darf die Baufeldfreimachung/Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brut- und Vegetationszeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Zum Umgang mit Gehölzbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Stößen zu beachten.

6.5.3. Flurbereinigung

Laut Sachsen-Anhalt-Viewer liegt die Gemeinbedarfsfläche (Fläche der Feuerwehr) innerhalb eines Verfahrens nach FlurbG.

6.5.4. Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich in der nachfolgend aufgeführten Bergbauberechtigung nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG).

Art der Berechtigung - Bewilligung

Feldesname - Bad Kösen

Nr. der Berechtigung - II-A-d-32/92-4836

Bodenschatz Steinsalze einschließlich auftretender Sole

Kalisalze einschließlich auftretender Sole

Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer - Kurbetriebsgesellschaft Naumburg/ Bad Kösen mbH, Parkstraße 4-6, 06628 Naumburg OT Bad Kösen

Bei o.g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Gebietes.

	Fläche in m ²
Geltungsbereich	15.630
Gemeinbedarfsfläche	6.620
Mischgebiet	3.215
Mischgebiet	4.270
Verk.bes. Zweckbest – Wirtschaftsweg	385
private Grünflächen	1.140

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Mit der Entwicklung des Plangebietes zum Mischgebiet und zur Gemeinbedarfsfläche, wird der aktuelle Bestand planungsrechtlich gesichert und eine geringe Erweiterungsmöglichkeit geschaffen.

8.2. Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt die Stadt Stößen. Künftige Erschließungskosten sind aus aktueller Sicht nicht erforderlich.

Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die Unterhaltungskosten als Folgekosten nach sich ziehen.

18. Dezember 2023

Anlage - Gesetzliche Grundlagen

1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP 2010 – vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160);
2. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),
3. Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04. 2015 (GVBl. LSA S. 170) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203),
4. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010; letzte Änderung am 28.03.2020,
5. Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (rechtswirksam mit Bekanntmachung am 28.03.2020)
6. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184) geändert worden ist;
7. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176);
8. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1803),
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
10. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
11. Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
12. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und weiterer Gesetze vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946);
13. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrWG-/AbfG) vom 22. Februar 2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436);
14. Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610),

-
15. Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792),
 16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540); zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
 17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA, S. 946);
 18. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492); zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
 19. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5);
 20. Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178),
 21. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung - Sachsen-Anhalt - vom 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13 vom 14.04.2009 S. 250)
 22. Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) BGBl. I Nr. 33 S. 1802ff)
 23. Teil-Flächennutzungsplan Stadt Stößen Stand 02/2021
 24. Baugrundgutachten Stößen, Feuerwehr, Anbau; 12.04.2022 Baugrundbüro Dr.-Ing. Weißenburg Ing.-gesellschaft mbH, Spechtsart 1; 06618 Naumburg
 25. Sachsen-Anhalt-Viewer <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Sachsen-Anhalt-Viewer>
 26. Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplan der Vgem Wethautal vom 08.02.2022 (4. Fortschreibung)
 27. Brandschutzkonzept Feuerwehr Stößen - Umbau und Erweiterungsanbau JFW (Planungs- und Ingenieurbüro Janßen, Brunnenstraße 68, 07580 Ronneburg vom 22.04.2022
 28. Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für das Gebiet der Verbandsgemeinde Wethautal, vom Juni 2014; Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburger Straße 36; 06112 Halle (Saale)
 29. Runderlass des MLV vom 01.11.2018 (MBL. LSA Nr. 41 /2018),
 30. Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346),

31. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), auch: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95),
32. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt (LEP2010), Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160),
33. Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209),
34. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 368), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769),
35. Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), Gesetz vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187,188),
36. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S.1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)

