

# **STADT HOHENMÖLSEN**

## **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

### **NR. 18 „WOHNBEBAUUNG AM ALTMARKT“**

#### **1. ÄNDERUNG**

---

**BESCHLUSS VOM**  
**23.09.2021**

**BEGRÜNDUNG**

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GmbH  
Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels  
Tel.: 03443 28 43 90  
EMail: [info@wenzel-drehmann-pem.de](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)

## Inhalt

<b>1. Ausgangsbedingungen der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Zielstellung für die Planänderung.....	3
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren .....	3
1.3 Plangrundlagen.....	4
1.4 Geltungsbereich.....	5
1.5 Ziele der Raumordnung .....	5
1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	5
1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation .....	6
1.8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele.....	6
<b>2. Begründung der geänderten Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3 überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	9
2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
2.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen .....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Auswirkungen der Planänderung auf die Belange der Umwelt</b> .....	<b>12</b>
4.1 Rechtsgrundlage.....	12
4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	12
4.3 Ergebnis.....	14
<b>5. Hinweise</b> .....	<b>15</b>
5.1 Archäologische Kulturdenkmale .....	15
5.2 Altlasten .....	15
5.3 Kampfmittel.....	16
5.4 Barrierefreiheit .....	16
5.5 Baugrund - Hydrogeologie .....	16

## 1. Ausgangsbedingungen der Planänderung

### 1.1 Anlass und Zielstellung für die Planänderung

Die Stadt Hohenmölsen hat am 20.06.2018 den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 7 vom 29.06.2018 zur Rechtskraft geführt.

**Urplan 2018**

Das Planungsziel dieses Urplanes bestand in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnbebauung auf einer Brachfläche, welche bereits vor mehreren Jahren für eine Neubebauung freigemacht wurde. Die Lage des Plangebietes direkt in der Innenstadt von Hohenmölsen begründet einen attraktiven Wohnstandort. Dieses Planungsziel bleibt mit der vorliegenden 1. Planänderung aufrechterhalten.

**Wohnen**

Im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes für die im Plangebiet zu errichtenden Wohngebäude hat sich Änderungsbedarf an den Festsetzungen des Urplanes ergeben, welcher ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ erforderlich macht.

**1. Änderung**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ findet eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches statt. Darüber hinaus erfolgt eine Konkretisierung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### 1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

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

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

**Selbstverwaltungsaufgabe**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ wurde vom

**Aufstellungsbeschluss**

Stadtrat der Stadt Hohenmölsen am 20.06.2019 gefasst. Dieser wurde im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 8 am 31.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

**Bebauungsplan der  
Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ erfolgte im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Stadt Hohenmölsen führt dementsprechend das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ im beschleunigten Verfahren durch.

**Keine frühzeitige  
Beteiligung,  
keine Vorprüfung  
des Einzelfalls**

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 ist nicht erforderlich, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Darüber hinaus ist die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

**Unterschreitung  
der Schwellenwerte**

Die Begründung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ergibt sich aus der Unterschreitung der geltenden gesetzlichen Schwellenwerte hinsichtlich der durch die Planung festgesetzten Grundfläche. Der Geltungsbereich des vorliegenden Plans in der Fassung der 1. Änderung beträgt ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Aus den Festsetzungen der vorliegenden Planung (hier relevant: Grundflächenzahl 0,4) ergibt sich demnach eine Grundfläche von etwa 1.120 m<sup>2</sup>. Die Schwellenwerte für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bzw. für die nicht gegebene Erforderlichkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG werden somit unterschritten (70.000 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 m<sup>2</sup>).

**Eingriffsregelung**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist durch § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt.

**Innenentwicklung**

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche und zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers der Kernstadt Hohenmölsens durch die Bebauung einer Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei der Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die von sämtlichen Seiten durch die (Wohn-) Bebauung der Kernstadt geprägt wird. Die künftige Nutzung der Brachfläche zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab. Die Stärkung der Wohnfunktion bzw. die Schaffung von Wohnraumangeboten im Zentrum der Kernstadt von Hohenmölsen steht für eine nachhaltige und den aktuellen und künftigen Trends angepasste Entwicklungsstrategie der Innenentwicklung.

**1.3 Plangrundlagen**

**Liegenschafts-  
kataster (ALK)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ wird auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) im UTM-Koordinatensystem erstellt.

## 1.4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

- nördlich durch die Straße *An der Pforte*;
- südlich durch die *Bahnhofstraße*;
- westlich durch den *Franz-Spiller-Platz*;
- östlich durch die *Marienstraße*.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ findet eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches statt. Dies betrifft die Flurstücke mit den Nummern 385, 399 und 402 der Flur 13, Gemarkung Hohenmölsen. Während des Verfahrens erfolgte eine Aktualisierung der Liegenschaftskarte, sodass es zu beispielsweise zur Änderung der Flurstücksnummer gekommen ist<sup>1</sup>.

Der nördliche Bereich des Flurstücks 385 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um einen fußläufigen Anschluss an die Straße *An der Pforte* für das im WA2 vorgesehene Stadthaus zu sichern. Im südöstlichen Geltungsbereich sind die neu gebildeten Flurstücke 399 und 402 in den Besitz des Bauherrn übergegangen und werden in das örtliche städtebauliche Konzept für Wohnbebauung bzw. in die künftigen privaten Grundstücksflächen eingebunden. Die Abgrenzung verläuft hier zu den öffentlichen Verkehrswegen (Fußwege und Straßen) mit Ausbuchtungen im Bereich der vorhandenen Straßenbeleuchtungen, da diese in öffentlichem Besitz verbleiben.

Die Planfläche des Urplanes beträgt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ ist die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> um ca. 300 m<sup>2</sup> größer.

## 1.5 Ziele der Raumordnung

Hinsichtlich der maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Urplan (Satzungsbeschluss vom 20.06.2018) hingewiesen. Darin wird die Vereinbarkeit mit der übergeordneten Regional- und Landesplanung nachgewiesen.

Die Inhalte der 1. Änderung führen zu keiner Abweichung von den örtlichen Entwicklungszielen, sodass Konflikte in Bezug auf die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung nicht zu erwarten sind.

## 1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist das Entwicklungsgebot nicht zwingend. Widersprüche bzw. Konflikte der vorliegenden Planun-

---

<sup>1</sup> betreffend im Geltungsbereich der Planung: Flurstück 385 (vorher 292), Flurstück 399 (vorher teilweise 208) und 402 (vorher teilweise 334)

**Räumliche  
Einordnung**

**geringfügige  
Erweiterung**

**Planfläche**

**Entwicklungsgebot**

terlagen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen<sup>2</sup> bestehen nicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen werden der Geltungsbereich des Urplanes sowie auch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 zusätzlich überplanten Bereiche als gemischte Baufläche dargestellt.

**Abweichung  
möglich**

Entsprechend den Planaussagen und Ausführungen des Urplanes darf im vorliegenden Fall von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ abgewichen werden.

Für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ einbezogenen Bereiche trifft dies ebenso zu. Ein paralleles Erfordernis zur Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen besteht demnach nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen ist im Wege einer Berichtigung ohne separates Bauleitplanverfahren anzupassen.

### **1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Kernstadt Hohenmölsen – zwischen *Altmarkt* und der Straße *An der Pforte*, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Areal ist aufgrund seiner räumlichen und baulich-funktionalen Beziehung mit seinem Umfeld als Innenbereichsfläche einzustufen.

**Brachfläche**

Es handelt sich um eine über mehrere Jahre bestehende Brachfläche, welche zielgerichtet von Bebauung beräumt bzw. freigemacht wurde, um eine geordnete Nachnutzung zu ermöglichen. Es befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Der aktuelle Bestand zeigt eine unversiegelte Freifläche. Bis auf einen Kastanienbaum befindet sich kein weiterer Gehölzbestand im Geltungsbereich. Der Bestandsbaum soll erhalten werden und in die landschaftsplanerische Gestaltung der Freiflächen einbezogen werden.

**Altfundamente  
möglich**

In ihrer Stellungnahme vom 28.05.2021 wies die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde darauf hin, dass sich im Plangebiet aufgrund früherer Bauungen noch Altfundamente oder anthropogene Auffüllungen befinden können. Der durchgeführte Abriss dieser Altbestände ist nicht dokumentiert. Es kann demnach nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Entsprechendes angetroffen wird.

**Umfeld**

Das direkte Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus bestehen einige Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen im näheren Umfeld.

### **1.8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele**

**Zielstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ wird das Ziel der Entwicklung bzw. Reaktivierung einer zent-

<sup>2</sup> Wirksamer Flächennutzungsplan Hohenmölsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2016

ral gelegenen Brachfläche zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung in einem Teilbereich der westlichen Kernstadt von Hohenmölsen verfolgt. Es soll eine planungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbebauung geschaffen werden. Dieses Planungsziel bleibt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Das städtebauliche Konzept für den Standort wurde durch die Wohnungsgenossenschaft „Frohe Zukunft“ erstellt und sieht den Bau von insgesamt sechs Wohnhäusern nach zwei verschiedenen Bautypologien vor. Im östlichen Bereich bilden fünf Wohnhäuser in geschlossener Bauweise einen gemeinsamen Fächer, in dem pro zweigeschossiges Wohnhaus zwei Wohneinheiten entstehen können. Das sechste Haus wird dem städtebaulichen Konzept zufolge etwas größer im Stil eines freistehenden Stadthauses mit drei Etagen geplant.

**Wohngebäude**

Die geplanten Häuser sollen es ermöglichen, die Anforderungen an aktuelle Wohnraumbedürfnisse zu erfüllen und möglichst barrierearm gestaltbar sein.

Das Gelände am Altmarkt ist in Richtung Süd-West topografisch abschüssig. Um einen baulichen Einklang zu erlangen und angemessen auf die natürlichen Geländehöhen zu reagieren, werden Geländeanpassungen erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehenden Höhenunterschiede durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen der Baugrundstücke zu kompensieren und durch Stützwände das Gelände zu sichern. In Hinblick entstehender Höhenunterschiede sind absturzsichernde Maßnahmen insbesondere im südwestlichen Planareal zu treffen. Konkrete Angaben zur Bauausführung und Dimensionierung der erforderlichen Winkelstützwände / Gabionen sind im Rahmen der Bauanzeige/ ggf. des Bauantrags zu klären.

**Topografie**

Das Aufstellen von Winkelstützwänden / Gabionen bewirkt ein Abfangen des Geländes auch zum Straßenbereich und wirkt sich vorteilhaft hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrseinwirkungen sowie auch der Verkehrsflächen selbst aus. An erster Stelle steht hierbei eine Unfallverhütung bei näherer Bebauung zur Straße. Des Weiteren können Winkelstützwände eine positive Wirkung auf den Schall- und Blickschutz haben.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden die in der Fassung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## **2. Begründung der geänderten Festsetzungen**

Nachstehende Kapitel führen die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ geänderten Planinhalte auf und begründen diese. Nicht geänderte zeichnerische (Planzeichnung Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) behalten ihre Gültigkeit.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Planänderung lediglich in Bezug auf die Erweiterung des Geltungsbereiches. So werden kleinere zusätzliche

**Erweiterung  
Geltungsbereich**

Flächen in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Für diese gelten ebenso die für das gesamte Allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die konkreten neu einbezogenen Flächen sind unter dem Gliederungspunkt 1.4 *Geltungsbereich* beschrieben und das in der Folge räumlich angepasste Allgemeine Wohngebiet in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch festgesetzt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Planinhalte Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“:

- die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

### Abgrenzung WA1 und WA2

Die Abgrenzung der beiden allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 bleibt auch im Rahmen der 1. Planänderung erhalten.

### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Dies betrifft die textlichen Festsetzungen (Teil B) und darauf aufbauend die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A).

Dies ist erforderlich, da die im Plan von 2018 festgesetzten Höhenbezugspunkte für die Realisierung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes und die Gebäudeplanung ungeeignet sind. So ist eine eindeutige Zuordnung der angepassten örtlichen Gebäudeplanung zu den im Urplan von 2018 enthaltenen vier Höhenbezugspunkten nicht zielführend möglich. Ziel der vorliegenden Planänderung ist eine Flexibilisierung der entsprechenden Festsetzungen, welche die städtebauliche Verträglichkeit des Plans mit dem Umfeld weiterhin gewährleistet.

Die Überarbeitung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen beinhaltet die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.6. Als Folge können die hierdurch obsolet gewordenen textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5 entfallen.

### Gebäudeoberkante

Maßgeblich zur Bestimmung der Höhe von baulichen Anlagen sind die gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO zu bestimmenden Höhenbezugspunkte. Hierfür bleibt die Gebäudeoberkante als oberer Höhenbezugspunkt aufrecht erhalten, deren Werte nach wie vor als Obergrenze gelten.

### Höhenbezug

Da sich die Angaben der zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun auf Normalhöhennull beziehen, um eine eindeutige Bestimmbarkeit herzustellen, werden die im Urplan von 2018 enthaltenen Höhenbezugspunkte (HBP 1, 2, 3 und 4) nicht benötigt. In der Folge kommt es zur Änderung bzw. zur Streichung der entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

### Überschreitung

Um eine Dachgeschossnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung 2.6 dahingehend geändert, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 3 Metern überschritten werden kann. Hierbei darf kein zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden. Vielmehr soll eine



Dachgeschossnutzung, beispielsweise in Form eines Staffelgeschosses oder eines Dachgartens ermöglicht werden.

Die im Urplan von 2018 bereits in Festsetzung 2.6 enthaltene Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsrohre) wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 unverändert aufrechterhalten.

### **2.3 überbaubare Grundstücksfläche**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ erfolgt hinsichtlich der durch Planeintrag in die Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche lediglich eine geringfügige räumliche Anpassung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Dies ist erforderlich, um den präzisierten städtebaulichen Entwurf im Plangebiet umzusetzen.

Grundlage zur Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Fläche der allgemeinen Wohngebiete, auch da eine Zusammenlegung aller im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke vorgesehen ist.

### **2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ erfolgt hinsichtlich der Festsetzungen zum Geh-, - Fahr- und Leitungsrecht *GFL-1* lediglich eine geringfügige räumliche Anpassung der Festsetzung. Dies ist erforderlich um den präzisierten städtebaulichen Entwurf im Plangebiet umzusetzen.

### **2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die im Kapitel *1.8 Städtebauliches Konzept* beschriebenen topografischen Gegebenheiten erfordern Geländemodellierungen im Sinne von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, um eine Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohngebäuden herzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird die textliche Festsetzung 6.1 zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung und Geländesicherung der Baugrundstücke getroffen. Der hierbei festgesetzte Höchstwert der künftigen Geländehöhe von 182,6 Metern über NHN darf durch die Geländemodellierungen und Sicherungen nicht überschritten werden.

### **2.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ enthält die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1. Diese bezieht sich auf die Abstandsflächen der im Plangebiet zu errichtenden baulichen Anlagen.

**Abstandsflächen  
gemäß Bauordnung  
LSA**

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt enthält Vorschriften über einzuhaltenen Abstände zwischen Baukörpern. Es besteht grundsätzlich ein Koordinationsbedarf zwischen den bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächen, da von der Landesregelung abweichende

gemeindliche Entscheidungen über die Gebäudeabstände Vorrang haben würden bzw. die bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft setzen würden. Dies ergibt sich aus dem § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA. Da das gemeindliche Planungsziel in der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften besteht, ergeht die klarstellende planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1.

Die Einhaltung dieser Abstandsflächen gewährleistet, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung in Bezug auf die Faktoren Licht, Luft und Sonne eintreten und nachbarliche Interessen somit geschützt sind.

### 3. Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine geänderten Bedarfe und Anforderungen an die Ver- und Entsorgung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen. Die nachstehend aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet am Altmarkt“<sup>3</sup> zitierten Ausführungen sollen im Rahmen der Beteiligung der Planunterlagen eine Anstoßwirkung der Unterlagen zur 1. Planänderung entfalten.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Kernstadt von Hohenmölsen bringt hinsichtlich der Ver- und Entsorgung bestehende und funktionierende Strukturen mit sich. Für die Bereiche der Elektroversorgung, Wasser, Abwasser, Löschwasser und Telekommunikation kann auf die bestehenden Infrastrukturen zurückgegriffen werden. Eine vollumfängliche Ver- und Entsorgung dieser Bereiche ist über die vorhandenen Netze gesichert.

#### **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Straße *An der Pforte*. Hier wird durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt über die Straße *An der Pforte*, da ein Anfahren der einzelnen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches durch das Entsorgungsfahrzeug aufgrund nicht gegebener Wendemöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Die Entsorgung durch das zuständige Entsorgungsunternehmen kann im Rahmen der getroffenen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet über einen Sammelplatz von der Straße *An der Pforte* erfolgen.

#### **Hinweis Abfallentsorgung**

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist.

#### **Feuerwehr**

Für den nördlichen Geltungsbereich sind die Feuerwehrezufahrt und die entsprechende Aufstellfläche von der Straße *An der Pforte* erreichbar bzw. gewährleistet. Sollten nicht alle Gebäude im Geltungsbereich von dieser Aufstellfläche aus versorgt werden können, kann die Anfahrt sowie Aufstellung der Feuerwehr im öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße bzw. der Marienstraße erfolgen.

---

<sup>3</sup> rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 7 vom 29.06.2018

Seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen werden mit der Stellungnahme vom 21.03.2018 folgende für die Planung relevanten Hinweise gegeben:

- Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist durchzuführen. Es wird auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten und die Befestigung der Zufahrten hingewiesen.
- Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind begehbar auszulegen, zu entwässern und nach 2 Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen.
- Des Weiteren sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrezufahren sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Bei Zufahrten muss gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

Für das örtliche Bauvorhaben wurde bereits ein Brandschutzkonzept erstellt. Die konkreten Inhalte sowie deren Prüfung sind Bestandteil der nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen.

Die vorzuhaltende Menge an Löschwasser ergibt sich aus dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW als anerkannte Regel der Technik. Im Ergebnis müssen 96 Liter Löschwasser je Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

**Löschwassermenge**

Anfallendes Niederschlagswasser kann entweder durch Versickerung auf den unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches oder durch eine Einleitung in das bestehende Kanalsystem der angrenzenden Straßen abgeführt werden. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden. Bezüglich der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird weiterführend auf den Hinweis unter Punkt 5.5 *Baugrund - Hydrogeologie* dieser Begründung hingewiesen.

**Niederschlagswasser**

Die geplante Wohnbebauung ist mittels Grundstücksanschlussleitungen an die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Straße An der Pforte und in der Bahnhofstraße sowie über einen Mischwasserkanal in der Marienstraße anzuschließen.

**Hinweis Abwasser**

Das gesamte Gebiet ist bereits durch die Versorgungsleitungen der Fernwärme GmbH Hohenmölsen-Webau erschlossen. Es besteht die Möglichkeit der Versorgung des gesamten Plangebietes mit Raumwärme und Trinkwassererwärmung.

**Fernwärme**

Seitens der Telekom Deutschland GmbH wurde im Rahmen der Entwurfsbeteiligung mit Schreiben vom 20.05.2021 folgender Hinweis gegeben:

**Hinweis  
Telekommunikation**

*Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Telekommunikationslinien befinden sich am Rand.*

*Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Wir bitten uns frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baugebiet, in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung und Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.*

## 4. Auswirkungen der Planänderung auf die Belange der Umwelt

### 4.1 Rechtsgrundlage

#### allgemein

Bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen wird für die Belange des Umweltschutzes im Regelfall eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die dabei ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

#### § 13a BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als Planungsinstrument eingeführt. Bei der Anwendung dieses Verfahrens kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen gegeben sind:

#### 4.2.1 Anwendungsbereich

#### Innenentwicklung

Als klassische Fälle eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verstanden werden. Darüber hinaus wird gemäß § 13a Satz 1 BauGB explizit darauf hingewiesen, dass auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Anwendung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB legitimieren können. Darunter fallen beispielsweise „die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs.“<sup>4</sup>

#### Wiedernutzbarmachung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung sieht die Wiedernutzbarmachung einer im Zentrum der Kernstadt von Hohenmölsen befindlichen Brachfläche vor und soll die geordnete Nachverdichtung des Siedlungskörpers ermöglichen. Deshalb sollen mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Wohnraumangebot geschaffen werden.

Bei der Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die von sämtlichen Seiten durch die Bebauung der Kernstadt geprägt wird. Die künftige Nutzung der Brachfläche steht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Stärkung der Wohnfunktion bzw. die Schaffung von Wohnraumangeboten im Zentrum der Kernstadt von Hohenmölsen steht für eine nachhaltige und den aktuellen und künftigen Trends angepasste Entwicklungsstrategie der Innenentwicklung.

<sup>4</sup> vgl. Krautzberger, M. 2013, in: Erst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentierung BauGB, 110. Lfg., Rn. 30.

#### 4.2.2 Größe des Plangebietes

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht darin, dass dieser nur dann aufgestellt werden kann, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

**Maximal 70.000 m<sup>2</sup>**

Im Allgemeinen ist bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen. Liegt die zulässige Grundfläche allerdings unter 20.000 m<sup>2</sup>, ist die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung setzt eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 1.120 m<sup>2</sup> durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet fest. Die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beziehen sich auf die Anlagen der Hauptnutzung. Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO finden dagegen im Hinblick auf die Ermittlung der Schwellenwerte keine Berücksichtigung, ebenso wie die durch die Regelung gegebene Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ. Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich des Vorliegens möglicher Umweltauswirkungen des Vorhabens ist aufgrund des Nichterreichens des dafür erforderlichen Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m<sup>2</sup>) nicht Bestandteil des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“.

- Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung:  
ca. 2.800 m<sup>2</sup>
- zulässige Versiegelung durch die vorliegende Planung (GRZ = 0,4):  
2.800 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = 1.120 m<sup>2</sup>

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, sodass nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist. Es wurde kürzlich und es werden aktuell keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung stehen. Diese wären bei der Ermittlung des Schwellenwertes einzubeziehen.

Darüber hinaus ist das Vorhaben nicht Bestandteil der Liste der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bauleitplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist durch § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt.

**Eingriffsregelung**

#### 4.2.3 Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist auch dann nicht möglich, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen [§ 13a Abs. 1 Satz 5].

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, da sich diese Gebiete nicht innerhalb oder in näherer Umgebung des Geltungsbereiches der Planung befinden.

Außerdem befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlich gesicherten Flächen und Objekte gemäß Kapitel 4 BNatSchG innerhalb oder in näherer Umgebung des Geltungsbereiches der Planung.

Die Einhaltung des Gebiets- und Artenschutzes gemäß BNatSchG ist unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

#### **4.2.4 Artenschutz**

Das Umweltamt des Burgenlandkreises hat in seiner Stellungnahme vom 21.02.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ (Urplan von 2018) auf die Verpflichtungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz hingewiesen. Diese sind auch für die vorliegende 1. Planänderung relevant.

Insbesondere wird auf die mögliche Notwendigkeit der Durchführung und Dokumentation einer Artenschutzprüfung und im Bedarfsfall einer Potenzialanalyse hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung sowie auch im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ konnten im Zuge der durchgeführten Bestandsaufnahme keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der Belange zum allgemeinen und besonderen Artenschutz bei Durchführung des Verfahrens festgestellt werden. Weiterführende Prüfungen und Analysen sind aufgrund der Verfahrensart, welche der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ zu Grunde liegt, nicht gesetzlich vorgesehen.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass eine Artenschutzprüfung sowie bei Bedarf eine Potenzialanalyse mögliche Bestandteile der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebenen sein können.

#### **4.2.5 Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG**

Da sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche von Störfallbetrieben in relevantem Abstand zum Geltungsbereich befinden, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

### **4.3 Ergebnis**

Die vom Gesetzgeber aufgestellten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ wie vorangehend erläutert vollumfänglich erfüllt. Es besteht kein Erfordernis zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG sowie zur Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a Satz 2 BauGB.

## 5. Hinweise

### 5.1 Archäologische Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung befindet sich gemäß des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Hohenmölsen im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmalbereiches, welcher Großteile des Kernstadtgebietes umfasst. Die diesbezüglichen Darstellungen des FNP fassen mehrere sich überlagernde archäologische Flächendenkmale zusammen. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Abgrenzung der nachrichtlich in den FNP Hohenmölsen übernommenen archäologischen Kulturdenkmale nur als angenähert zu werten ist. Die tatsächliche Größe der archäologischen Kulturdenkmale ergibt sich aus den topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie dem jeweils aktuellen Forschungsstand. Die Entdeckung weiterer, bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale ist jederzeit möglich.

#### Denkmalbereich

Bauausführende Betriebe sind deshalb grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden.

#### Meldepflicht

Weiterhin wird auf § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung verwiesen. Demnach bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal

#### § 14 Abs. 1 DenkmSchG

1. instand setzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,
5. beseitigen oder zerstören will.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung befinden sich keine Baudenkmale.

### 5.2 Altlasten

Nach Aussage des wirksamen Flächennutzungsplans für die Stadt Hohenmölsen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Wohnbaubebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung kein Altlastenverdachtsstandort.

### 5.3 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ in der Fassung der 1. Änderung liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Belastungen mit Kampfmitteln vor. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen. Demnach ist es bei künftigen Anfragen auf den nachgeordneten Planungsebenen gegebenenfalls möglich, dass eine erneute Flächenbeurteilung von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Die Zuständigkeit für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 167) liegt in Anlehnung an § 8 bei den Landkreisen und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau sowie bei den jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg.

### 5.4 Barrierefreiheit

Die Stellungnahme der/des Behindertenbeauftragten des Burgenlandkreises vom 21.03.2018, welche im Rahmen der Aufstellung des Urplanes (Beschluss vom 20.06.2018) abgegeben worden ist, enthält Hinweise und Anregungen, welche auf den der Bauleitplanung folgenden Ebenen Relevanz entfalten können. Darin wird die Bedeutung einer barrierefreien Bauweise hervorgehoben, um ein möglichst attraktives Wohnraumangebot anbieten zu können. Dies kommt sämtlichen Nutzergruppen, beispielsweise jüngeren Familien, älteren Bewohnern oder auch Menschen mit Behinderung zugute.

Gemäß § 49 Abs. 1 und Abs. 2 Bauordnung Sachsen-Anhalt müssen die Wohnungen eines Geschosses in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen barrierefrei nutzbar und zugänglich sein.

Auf die oben genannten Inhalte wird auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnbebauung am Altmarkt“ hingewiesen.

### 5.5 Baugrund - Hydrogeologie

Sowohl die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 19.03.2018, welche im Rahmen der Aufstellung des Urplanes (Beschluss vom 20.06.2018) abgegeben worden ist, als auch die Stellungnahme des LSGB LSA vom 19.05.2021 zur vorliegenden 1. Planänderung enthalten relevante Hinweise zum Baugrund bezüglich der Hydrogeologie. Diese werden nachstehend abgebildet:

*Nach den im LAGB LSA vorhandenen Bohrungsdokumentationen und Karten stehen im Plangebiet mächtige schluffig-tonige Sedimente des Quartärs an, deshalb sind ungünstige Bedingungen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erwarten. Bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe.*

*Falls trotzdem aus planerischer Sicht eine Versickerung in Erwägung gezogen wird, sollte durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes, eventuell im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwasser notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende*



*Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter  $k_f$ -Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet gegeben sind.*

*Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.*