

# BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Petersberg „GutAlaune e.V.“, OT Morl



Entwurf

Stand: 27.01.2023

<b>Planungsträger:</b>	Gemeinde Petersberg Ortsteil Wallwitz Götschetalstraße 15 06193 Petersberg  Tel: 03 46 06 / 25 30 Fax: 03 46 06 / 25 31 40
<b>Auftraggeber:</b>	GutAlaune e.V. Alaune 9 06193 Petersberg
<b>Auftragnehmer:</b>	Dienstleistungskombinat MIR - Dipl.-Ing. Klaus Schotte Lützner Straße 39 – 04177 Leipzig ks@dienstleistungskombinat.de
<b>Autoren:</b>	Klaus Schotte Yoann Thiemann Luisa Eftger Jens Stöbe (CAD-Zeichnung)
<b>Vorhaben:</b>	<b>Bebauungsplan der Gemeinde Petersberg „GutAlaune e.V.“, Ortsteil Morl</b>
<b>Vorhaben-Nr.:</b>	<b>001</b>
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>Entwurf</b> 27.01.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	<u>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VORBEMERKUNG</u> .....	6
2	<u>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u> .....	7
3	<u>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</u>	8
3.1	Übergeordnete Planungen.....	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP-LSA).....	9
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle).....	12
3.2	Flächennutzungsplan.....	15
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	16
3.4	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saaletal“.....	16
4	<u>VERFAHREN</u> .....	17
4.1	Aufstellungsbeschluss.....	17
4.2	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.....	17
5	<u>BESTANDSAUFNAHME</u> .....	17
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	17
5.2	Baubestand/aktuelle Nutzung.....	18
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	22
5.4.1	Naturräumliche Einordnung.....	22
5.4.2	Wasser.....	22
5.4.3	Topografie.....	22
5.5	Ver- und Entsorgung.....	22
6	<u>PLANUNGSKONZEPT</u> .....	23
7	<u>PLANUNGALTERNATIVEN</u> .....	23
8	<u>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</u> .....	24
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 1 und 2 BauGB).....	24
8.2	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	24
8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	24
8.4	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).....	26
8.5	Textliche Festsetzungen nach Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (§ 85 BauO LSA i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	26
8.6	Erschließung.....	26
8.7	Ver- und Entsorgung.....	27
9	<u>NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE</u> .....	27
9.1	Altlasten .....	27
9.2	Bergbau .....	27
9.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	27
9.4	Denkmalschutz.....	28
9.5	Abfall und Müllentsorgung.....	28
9.6	Wasserhaushalt/Badegewässer .....	29

	5
9.7 Belange des Artenschutzes .....	29
9.8 Lärmschutz.....	29
10 FLÄCHENBILANZ.....	30
11 PLANVERWIRKLICHUNG.....	30
11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	30
11.2 Kostenschätzung/Kostentragung.....	30
12 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	30
12.1 Natur und Landschaft.....	30
12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.....	30
12.3 Verkehr .....	30
13 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	31
14 REFERENZLISTE, LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	32
15 ANLAGEN.....	32
Anlage 1 Schreiben vom BUND-Regionalverband Halle-Saalekreis vom 15.01.2019.....	33
Anlage 2 Stellungnahme der Gemeinde Petersberg vom 04.10.2022.....	34
Anlage 3 Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt.....	35
Anlage 4 Karten zum Umweltbericht.....	38
Anlage 5 Umweltbericht.....	40
Anlage 6 Artenschutzbeitrag.....	79

**Hinweis: Änderungen gegenüber der Begründung zum Vorentwurf sind gelb hinterlegt.**

# 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Petersberg stellt in Zusammenarbeit mit dem GutAlaune e.V. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Das Planungsziel besteht darin, einem etablierten Umweltbildungsträger und sein Angebot ökologischer und kultureller Seminare sowie Workshops mittels Bauleitplanung dauerhaft zu sichern. Die Gemeinde möchte durch die Erweiterung des Angebots an entsprechenden Bildungsangeboten im Gemeindegebiet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten und damit die Einhaltung der Klimaziele sichern helfen.

Die Gemeinde Petersberg, im Norden der Stadt Halle gelegen, ist bisher durch Landwirtschaft sowie den Abbau bodennaher Rohstoffe geprägt. In den letzten Jahren kam noch die verstärkte Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Fotovoltaik hinzu. Letztere haben sich am Gewerbegebiet Petersberg und landesweit bedeutsamen Hafen „Halle-Trotha“ angesiedelt. In beinahe unmittelbarer Nähe liegt mit der Franzigmark ein regional bedeutsames Natur- und Landschaftsgebiet. Dieses Gebiet ist darüber hinaus regionalplanerisch als bedeutsames Tourismus- und Erholungsgebiet gesichert. Die Gemeinde Petersberg beabsichtigt mit der Planung, dass bereits durch vereinzelte Bestandsbauten geprägte, an die Franzigmark angrenzend Gebiet als Raum für erfahrungsgeprägte Kultur- und Umweltbildung weiterzuentwickeln. Neben dem bestehenden Umweltzentrum des BUND soll daher auch die Präsenz des GutAlaune e.V. im Saaletal nunmehr planerisch gesichert werden. Ohne bauplanerische Untersetzung wäre die Weiterentwicklung und in letzter Konsequenz auch der Bestand des vielfach ausgezeichneten und auf ökologische Weiterbildung spezialisierter Kultur- und Seminarort gefährdet. Dabei eignet sich das Angebote besonders dazu, den Besucherinnen und Besucher die Natur erfahrbar zu machen, sie über Konzepte des ressourcenschonenden Lebens aufzuklären und den Aufenthalt in dem Natur- und Kulturraum zu fördern. Das bestehende Angebot sowie die gemeindlichen Bemühungen, einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten, kann damit abgerundet werden.

Das Konzept des Vorhabenträgers als soziokultureller Lernort und kreativer Freiraum, den Besucherinnen und Besuchern durch praktische Anwendungsfälle Alternativen im Umgang mit der Natur und Ressourcen aufzuzeigen, ist dabei ein Kern des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Diese Prozesse werden wissenschaftlich begleitet, beraten und evaluiert durch das „Reallabor GutAlaune“, welches aus mehreren wissenschaftlichen Kooperationspartnern besteht und durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Da das im Bestand vorhandene Wohnhaus in ein Seminargebäude umgewandelt werden soll, gehen die vorhandenen Wohnmöglichkeiten für die Projektverantwortlichen verloren. Daher wird es notwendig, dass in sehr begrenztem Umfang auch Plätze für eine Wohnnutzung geschaffen werden, um den laufenden Betrieb zu gewährleisten. Dies soll in Kleinsthäusern, sog. Tiny Homes, ermöglicht werden. Neben der Schaffung des notwendigen Wohnraums, pflegen sie sich in das Konzept des Vorhabenträgers ein. Sie sind Ausdruck eines versiegelungs- und umwelteingriffsarmen Wohnens.

Auch wenn es zuvörderst nicht um die Schaffung von Wohnraum geht, soll die Gefahr einer Zersiedelung dadurch begrenzt werden, dass die neun angedachten baulichen Anlagen erstens einen klar geprägten, großenreduzierten Gestaltungsansatz verfolgen müssen. Zweitens sind sie in der Nutzung und dem Umfang klar dem Betrieb des Vereins zugeordnet. Die dort lebenden Menschen sind weitüberwiegend in den Betrieb des Vereins und die Gestaltung des Angebots

eingebunden. Der weitüberwiegende Schwerpunkt des Projekts liegt daher im Bereich „Tourismus und Erholung“.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich komplett im Eigentum des Vereins.

Ein vorbereiteter Bauantrag vom 11. Juni 2019 (AZ. 2104-2019) konnte nicht eingereicht werden. **In der Folge fand zur planungsrechtlichen Absicherung der Vereinsaktivitäten am 07.10.2019 ein Besprechungstermin im Landratsamt in Merseburg (Teilnehmende: UNB, SG Städtebau und Raumordnung, Bauordnung, Gemeinde Petersberg) statt.**

**Als wesentliche Aussagen sind aufzuführen:**

- **Die Vorhaben des GutAlaune e.V. werden als unterstützungswürdig angesehen.**
- **Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll dafür auf den Weg gebracht werden.**
- **Voraussichtlicher Titel des B-Plans: Nachhaltiges/Experimentelles Wohnen im Umweltschaugarten. Die Gemeinwohlgründe sollen aufgeführt werden.**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des bebauten Ortsteils Morl oberhalb der Saale im Landschaftsschutzgebiet. Aus der Lage des Plangebietes ergeben sich Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen sind. Das gilt insbesondere für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). **Zur Bewältigung der Konflikte ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Die notwendigen Inhalte wurden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden umfassend im Bebauungsplan berücksichtigt.**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen die Vereinsnutzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung) sowie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) gesichert und dauerhaft zu betreiben.

## **2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Morl der Gemeinde Petersberg. Es liegt im nördlichen Teil des Landkreises Saalekreis, nördlich der Stadt Halle. In einer Entfernung von ca. 750 Metern befindet sich im Osten des Plangebiets der Hafen Halle-Trotha. Das Plangebiet selbst liegt nördlich der Saale und westlich der Götsche, in der Nähe zur Mündung der Götsche in die Saale. Das Gebiet ist über den Zufahrtsweg „Götscheweg“ von der Brachwitzer Straße aus erschlossen. Die zweite Zufahrt befindet sich am nördlichen Teil des Geländes und mündet ebenfalls in die Brachwitzer Straße in der Nähe des BUND-Umweltzentrums Franzigmark.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 0,84 ha. Er liegt im Landschaftsraum Franzigmark im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Saaletal oberhalb der Saale.

### 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), am 1. Juli 2015 in Kraft getreten, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),

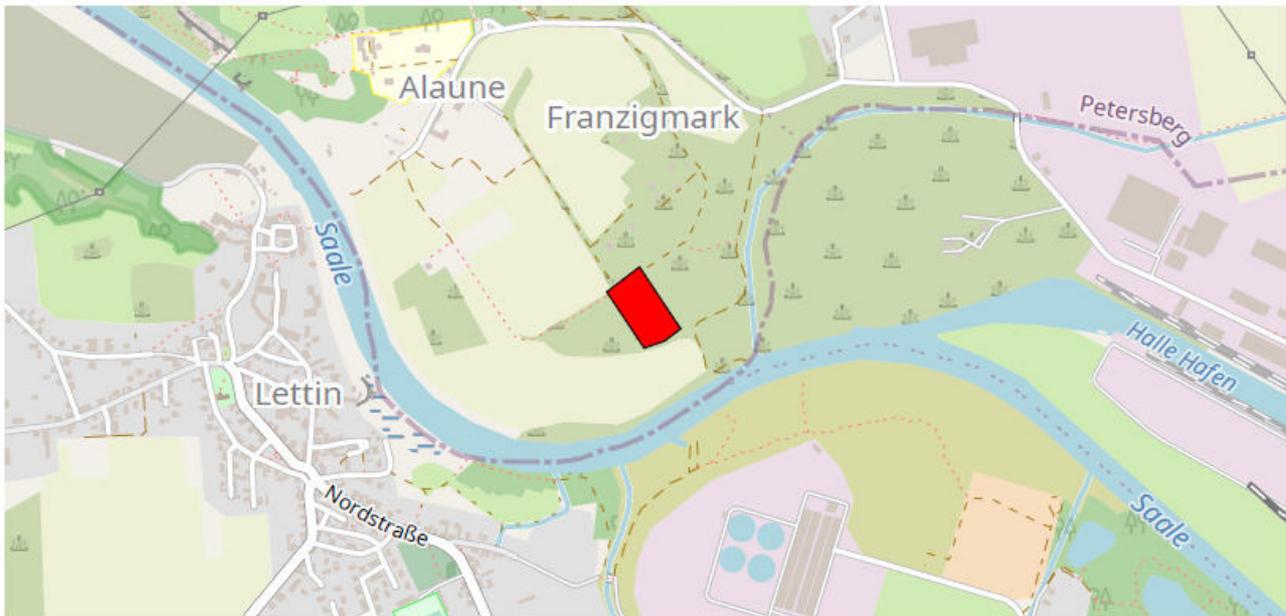


Abb. 1: Geltungsbereich

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), genehmigt durch die oberste Planungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, gemäß §§ 7 Abs. 1 und § 3 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 30.06.2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten.

Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.05.2012.

Mit Beschluss vom 01. Juni 2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese Offenlage fand in der Zeit vom 08. August 2016 bis zum 04. Oktober 2016 statt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des erstens Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Änderung erfolgte zwischen dem 05. März 2018 und 13. April 2018.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Der nunmehr erarbeitete 2. Entwurf dieses sachlichen Teilplanes vom 31. Januar 2017 lag in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis zum 31. Juli 2017 nochmals öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die gemäß § 7 Abs. 2 ROG vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den raumbedeutsamen Erfordernissen der Planänderung zum 2. Entwurf abgewogen. Im Ergebnis dieses Abwägungsprozesses hat die Regionalversammlung entschieden, die folgenden raumordnerischen Belange (5.3.6. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, 5.8.2. Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten, Karte 4 und Karte 5) erneut in die Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Offenlage zu geben.

Am 1. Dezember 2020 hat die Regionalversammlung aus Gründen der Normklarheit die 2019 gefassten Beschlüsse Nr. V/51-2019 und Nr. V/52-2019 aufgehoben und mit Beschluss Nr. V/04-2020 entschieden, dass die Öffentlichkeit nunmehr zu folgenden wesentlich geänderten Belangen erneut anzuhören ist:

- 5.1.4.            Entwicklungsachsen
- 5.3.6.            Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
- 5.4.1. Vorrangstandorte von übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieanlagen
- 5.4.2.            Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen
- 5.5.1.            Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe
- 5.8.2. Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten
- 5.10.1.          Energieversorgung
- 11.0Anlagen

Für die anderen Belange des zweiten Entwurfs zur Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht (Stand: 30. November 2017) sah die Regionalversammlung keine wesentlichen Änderungen und kein Erfordernis einer erneuten öffentlichen Beteiligung.

Der „Entwurf Teiländerung des zweiten Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30. November 2017) vom 10. November 2020“ lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 22. Februar 2021 bis 24. März 2021 aus.

Der erreichte Planstand stellt derzeit noch keine Rechtsgrundlage dar. Die in Aussicht gestellten Ziele und Grundsätze sind allerdings bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### 3.1.1           Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten. Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine **nachhaltige Raumentwicklung**, die die **sozialen**

**und wirtschaftlichen Ansprüche** an den Raum **mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt** und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Die vorliegende Planung steht den raumordnungsrechtlichen Vorgaben des LEP-LSA nicht entgegen.

Soweit in den Fortschreibungen des REP Halle auf den LEP – LSA Bezug genommen wird, wird eine umfassende Auseinandersetzung hiermit unten unter 3.1.2. vorgenommen.

Für das Plangebiet sind folgende Ausweisungen relevant:

- Zuordnung zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.2 Nr. 4)
- die Gemeinde Petersberg gehört zu der Raumkategorie der den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum (Pkt. 1.3.2 Z 11 und 12)

Für den den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum sieht Z 11 des LEP-LSA als Zielvorgabe vor, dass die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, durch abgestimmte Planung weiter zu entwickeln und zu stärken sind. Dabei sind die interkommunale Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

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

Z 12 des LEP-LSA bestimmt, dass die Gemeinden dieses Raumes durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Errichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden sind.

Diese Ziele werden hier nicht berührt. Die vorliegende Planung betrifft weder zentralörtliche Einrichtungen noch den Bau von ÖPNV-Anlagen oder Straßen. Die Planung steht auch nicht dem Ziel, Landschafts- und Freiräume zu sichern und weiterzuentwickeln, entgegen. Das Plangebiet ist als Sondergebiet ausgewiesen, welches primär der Nutzung für Kultur, Naturschutz und Landschaftspflege dient. Da das im Bestand vorhandene Wohnhaus in ein Seminargebäude umgewandelt werden soll, gehen die vorhandenen Wohnmöglichkeiten für die Projektverantwortlichen verloren. Daher wird es notwendig, dass in sehr begrenztem Umfang auch Wohn- & Arbeitsorte geschaffen werden, die in Nutzung und Umfang klar dem Betrieb des Vereins zugeordnet sind. Dies soll in Kleinsthäusern, sog. Tiny Homes, ermöglicht werden. Neben der Schaffung des notwendigen Wohnraums, pflegen sie sich in das Konzept des Vorhabenträgers ein. Sie sind Ausdruck eines versiegelungs- und umwelteingriffsarmen Wohnens.

Das Vorhaben ist wegen seiner Ausrichtung als sozio-kultureller Lernort nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend, so dass ein Konflikt mit den Zielen der Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung nicht besteht.

Darüber hinaus sieht der LEP-LSA als Ziel bzw. Grundsatz für den übergeordneten Ordnungsraum vor, dass

- bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz abgebaut bzw. neue verhindert werden sollen (Z 6), sowie
- eine flächensparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtung gesichert bzw. geschaffen werden soll (G 4).

Der Ordnungsraum setzt sich zusammen aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum. Somit hat sich das hiesige Vorhaben auch an das Ziel Z 6 des LEP-LSA anzupassen. Das Planvorhaben setzt die landesplanerische Zielsetzung um. Es entsteht kein neuer Raumkonflikt zwischen den Funktionen Wohnen und Umwelt- und Naturschutz. Das Nutzungskonzept sieht vor, die Wohnnutzung ökologisch, naturgerecht und nachhaltig zu gestalten. Die Wohnnutzung sowie die Nutzung der Flächen als Umweltschaugarten zu Bildungszwecken sollen stets im Einklang mit der vorhandenen Natur und Landschaft geschehen. Dafür steht der GutAlaune e.V. bereits jetzt in Kooperationen mit verschiedenen Umweltverbänden und im Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet.

Das Vorhaben entspricht insbesondere dem Grundsatz G 4, da eine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen ist unter gleichzeitiger Beachtung umwelt- und naturschutzbetreffender Belange sowie von Aspekten der Ökologie und Nachhaltigkeit. Daneben ist der den Verdichtungsraum umgebende Raum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte zum LEP-LSA

Die zeichnerische Karte zum LEP-LSA (Abb. 2) trifft für das Plangebiet keine relevanten Anweisungen. In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich der Hafen Halle-Trotha, der in der zeichnerischen Karte als landesbedeutende Verkehrsanlage ausgewiesen ist. Das Zeichen dafür überdeckt das Gebiet der hiesigen Planung. Diese hat jedoch keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsanlage Hafen Halle-Trotha.

Darüber hinaus ist die hier betroffene Fläche in der zeichnerischen Karte des LEP-LSA nicht weiter ausgewiesen. In der näheren Umgebung werden Flächen für Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen. Diesen Nutzungsarten benachbarter Flächen steht die vorliegende Planung nicht entgegen. Vielmehr gliedert sich das Nutzungskonzept dieser Planung gut in bestehende Nutzungsarten der Nachbarflächen ein und ist förderlich für die gesamte Landschaftsentwicklung des Gebiets. Dies wird bestätigt durch Kooperationen mit vor Ort tätigen Umweltverbänden sowie der Zusammenarbeit mit den zuständigen staatlichen Stellen zum Erhalt und zur Stärkung der Biodiversität.

Das Plangebiet trägt durch die avisierte Nutzung auch zu Belangen der öffentlichen Daseinsfürsorge bei und hat hierbei insbesondere G 24 im Blick (vgl. 2.2.1 LEP-LSA). In der Begründung hierzu heißt es: *Ein vielfältiges kulturelles Angebot schafft Lebensqualität, bietet Bildung, fördert Kreativität, ermöglicht Sinnstiftung, bewahrt bzw. prägt Werte und bereichert die Freizeitgestaltung. Die Standorte der kulturellen Infrastruktur sollen sich am zentralörtlichen System orientieren, damit sie von allen Menschen im Land in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.* Die Lage des Planungsvorhabens orientiert sich an den hier gemachten Vorgaben. Der den

Verdichtungsraum umgebende Raum eignet sich für den GutAlaune e.V. und sein Umweltbildungsangebot besonders gut, da hier einerseits die Nähe zum Verdichtungsraum Halle besteht und andererseits die benötigten ökosystemischen Voraussetzungen vorliegen.

Demzufolge widerspricht das Vorhaben nicht den Vorgaben der übergeordneten Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Das Planvorhaben steht auch mit den Vorgaben des Regionalplans Halle (REP Halle) im Einklang. Der REP Halle befindet sich seit 2012 in einem Fortschreibungsprozess. Die Entwürfe zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für Planregion Halle sind noch nicht abschließend von der Regionalversammlung beschlossen und daher auch noch nicht rechtsverbindlich. Die in Aussicht gestellten Ziele und Grundsätze der Änderungsentwürfe sind dennoch bei der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Eine vertiefte Auseinandersetzung findet als Reaktion auf die Stellungnahme vom 01.04.2022 der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle weiter unten unter 3.1.2.2 statt.

#### 3.1.2.1 Vereinbarkeit mit geltendem Recht

Für das Plangebiet sind folgende Ausweisungen relevant:

- Das Plangebiet liegt im Ordnungsraum Halle (5.1.2. REP Halle 2010). Hierfür sind auch die Ausweisungen im sachlichen Teilplan (Kapitel 3.1.2.2) relevant.
- Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Saaletal nördlich Halle“ (5.7.2.5. Z Nr. 3 REP Halle 2010)
- Zuordnung der Gemeinde Petersberg zur Raumkategorie den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum (5.1.2.2. Z des Entwurfs zur Änderung des REP Halle, Stand: 17. November 2017)

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Festsetzungen ist laut der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 01.04.2022 v.a. Z 5.1.2.5 sowie auf G 5.1.2.6 einzugehen. Hiernach ist innerhalb des Ordnungsraumes Halle die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten. Die Bedenken konnten ausgeräumt werden, weil das Vorhaben wegen seiner Ausrichtung als sozio-kultureller Lernort nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend, so dass ein Konflikt mit den Zielen der Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung nicht besteht. Potentialstandorte im Gemeindegebiet wurden ermittelt, die ermittelten Standorte wurden bewertet. Bewertungskriterien waren u.a. Nähe zur Siedlung, bauliche Vorprägung, Synergieeffekte mit bestehenden Angeboten, ökologische Ausstattung. Ergebnis der Betrachtungen war, dass es keinen geeigneten Alternativstandort gibt.

Bei der Nutzung wird den Festsetzungen aus G 5.1.2.6 Rechnung getragen. Die Belange von Landwirtschaft, landschaftsgebundene Erholungsformen sowie Naturschutz und Landschaftspflege werden durch den Vorhabenträger gesichert und entwickelt. Eine Erhöhung der Biodiversität mit einem Konzept zum Schutz der Biotopflächen (Halbtrockenrasen mit Porphy, Streuobstwiesen etc.) mit Beratung der Unteren Naturschutzbehörde wird Schritt für Schritt umgesetzt. Die sozio-kulturellen Angebote dienen neben dem bildungspolitischen Auftrag auch der landschaftsgebundenen Erholung.

Die Vorgaben des sachlichen Teilplans zentrale Orte werden durch die hiesige Planung beachtet (Kapitel 3.1.2.2, Z 2). Hiernach ist die städtebauliche Entwicklung außerhalb zentraler Orte auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fortentwicklung bereits gewachsener Strukturen. Der „Umweltschaugarten mit nachhaltigem Wohnen“ ist ein Ausbau des Tourismus- und Erholungsangebots. Der Ergebnis der Prüfung von

Alternativstandorten war, dass mit Blick auf den Bedarf für die Umsetzung des Vorhabens im Gemeindegebiet an einem Alternativstandort fehlt, der hinsichtlich Größe der Fläche, Qualität und Quantität der vorhandenen Bebauung der raumordnerischen Einordnung, der ökologischen Ausstattung sowie den Belangen der Landwirtschaft ähnlich günstige Voraussetzungen bietet.

Die Zielsetzung 5.7.2.5. Z Nr. 3 des derzeit rechtswirksamen REP Halle schreibt das Gebiet des Saaletals nördlich von Halle (im Saalekreis und Halle) als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung aus. Dazu zählt auch das hiesige Plangebiet. Auch auf der zeichnerischen Karte zum REP Halle (Abb. 3) wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete schreiben nicht verbindlich vor, welche Art der Nutzung für sie vorgesehen ist. Allerdings haben die ausgewiesenen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei einer Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht. Nach 5.7.2.3. Z ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

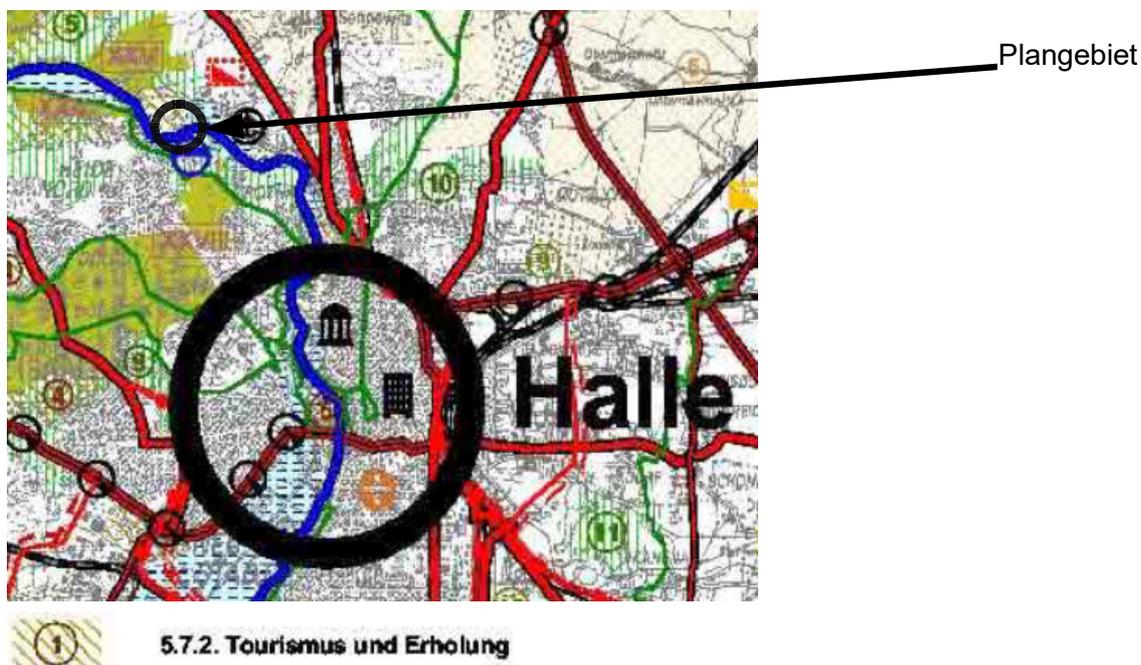


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte und aus der Legende zum REP Halle

Die vorgesehene Nutzung ist eine Weiterentwicklung im Sinne eines umweltverträglichen Tourismus durch (Umwelt-)Bildungsangebote und entspricht den hier relevanten ausgewiesenen Nutzungsarten (Tourismus und Erholung). Angestrebt wird eine naturnahe und -gerechte Nutzung zu Bildungszwecken – sämtliche baulichen Anlagen sind in Nutzung und Umfang klar dem Betrieb des Vereins zugeordnet.

Laut hiesigem Plan dient das Plangebiet vor allem der Nutzung für Kultur, Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Nutzungsarten sollen insbesondere durch die Nutzung der Fläche für offene Werkstätten, Weiterbildungen und altersübergreifenden Workshops verwirklicht werden. Dabei soll vor allem ein Augenmerk auf kulturell-künstlerische und ökologisch-nachhaltige Aspekte gelegt werden. Ein besonderer Fokus liegt darüber hinaus auf der Stärkung der Biotope und Lebensräume im unmittelbaren und weiteren Umfeld. Die Fläche soll weiterhin dafür genutzt werden, Erfahrungen und Lernprozesse des Vereins an Interessierte heranzutragen und einen Austausch über Themen der Zeit zu gestalten. Dieses Nutzungskonzept widerspricht nicht den Belangen der Erholung und des Tourismus. Beides ist miteinander vereinbar. Jedenfalls sind keine negativen Auswirkungen durch die hiesige Planung für die Nutzungsart des Gebiets und seines Umfeldes zu Tourismus- und Erholungszwecken zu erwarten. Besonders für Tagesgäste kann das

Umfeld im Zusammenspiel mit den (Bildungs-) Angeboten des GutAlaune e.V. einen Anreiz bieten, die Umgebung zu besuchen.

### 3.1.2.2 Vereinbarkeit mit den Zielen des Planänderungsentwurfs (Stand 30. November 2017)

Die vorgesehene Nutzungsart widerspricht auch nicht den Zielen und Grundsätzen des Planänderungsentwurfs (Stand 30. November 2017), der das Plangebiet – ebenfalls wie der LEP-LSA – dem den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum zuordnet. Hiernach soll das Plangebiet raumstrukturell zukünftig zum ländlichen Raum gehören.

Die Zielsetzung 5.1.3.1. des Planänderungsentwurfs (Stand 30. November 2017) sieht insbesondere vor, dass bei der ordnungspolitischen Entwicklung des Verdichtungsraums Halle der Frei- raumsicherung ein hoher Stellenwert einzuräumen ist. Dem widerspricht die Nutzungsart des Plangebiets nicht. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets ist von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege geprägt. Der GutAlaune e.V. verschreibt sich dem Ziel den umliegenden Frei- raum zu erhalten und in seiner Biotopstruktur weiter zu entwickeln. Die Versiegelung und Zulässigkeit der baulichen Anlagen werden auf ein Minimum begrenzt (vgl. unten unter 6.).

Die Nutzungsart des Plangebiets entspricht auch den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, soweit der Planänderungsentwurfs (Stand 30. November 2017) auf diese verweist. Hiernach sollen die im LEP LSA 2010 festgelegten Ziele Z 11, Z 12, Z13, Z 14 und Z 15 Beachtung finden. Die Nutzungsart des Plangebiets steht keinem der formulierten Ziele entgegen (vgl. auch oben unter 3.1.1.).

Insbesondere findet Z 13 durch das hiesige Vorhaben positive Beachtung. Hiernach ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Das Vorhaben entspricht der hier niedergelegten Zielsetzung vollumfänglich. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raums bleibt im Plangebiet erhalten. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes ist von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege geprägt.

Die Art der Nutzung im Plangebiet entspricht ebenso den Anforderungen an die Bewahrung eines gleichwertigen Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum. Das Planungskonzept sieht eine ökologische und kulturelle Nutzung vor, bei der lediglich in sehr begrenztem Umfang Wohn- und Ateliereinheiten erhalten bleiben sollen (vgl. unten unter 6.).

Die Nutzungsart verwirklicht darüber hinaus einige der in Z 15 niedergelegten unterstützenswerten Maßnahmen. Zu nennen ist hier der **Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes** (Z 15 unter 2.). Unter Beratung des Umweltamtes und in Zusammenarbeit mit lokalen Initiativen wie dem BUND wird sich für der Einsatz für den Erhalt von lokalen Biotopen wie Trocken- und Halbtrockenrasen und Streuobstwiesen verstärkt werden.

Außerdem trägt das Plangebiet zur **Schaffung und Sicherung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze** (Z 15 unter 3.) bei. Somit werden Seminare von geschulten Pädagogen, Künstlern und Handwerkern möglich, die gerade auch den Bereich der Jugendarbeit im Blick haben.

Schließlich wirkt das Plangebiet auch bei der **Stärkung des Tourismus und der Naherholung** (Z 15 unter 6.) mit. Insoweit befindet sich das Plangebiet ohnehin im Einklang mit den derzeitigen raumordnerischen Festsetzungen (s.o. 3.1.2.1). Für den Verdichtungsraum Halle ist das Plangebiet für Naherholungszwecke von großer Bedeutung. Besonders für Tagesgäste kann das Umfeld im Zusammenspiel mit den (Bildungs-) Angeboten des GutAlaune e.V. einen Anreiz bieten, die Umgebung zu besuchen.

Die geplante Nutzungsart berücksichtigt auch die Grundsätze G7 und G8. Auch unter Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologie werden hierüber Arbeitsplatzangebote im tertiären

Bereich bereitgehalten. Bei dem Vorhaben handelt es maßgeblich um eine Bildungseinrichtung, welche entsprechend G 7 förderungswürdig ist.

Daraus ergibt sich nichts Weiteres, als was im Rahmen der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP-LSA 2010 unter 3.1.1. bereits angesprochen wurde.

Die nähere Umgebung ist in der Karte zum REP Leipzig ebenfalls als Fläche für Natur und Landschaft sowie für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen. Diese Ausweisungen stehen der hiesigen Planung nicht entgegen. Das Vorhaben mit seiner besonderen Ausrichtung ist förderlich für die Landschaftsentwicklung, sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung. Hinsichtlich der Begründung kann auf die Begründung zur Eingliederung des Planvorhabens in die Umgebung im Rahmen der Berücksichtigung des LEP-LSA unter 3.1.1. verwiesen werden.

Das geplante Vorhaben ist mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar, da durch die beabsichtigte Planung und die Festsetzungen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Ortschaft Morl in der Gemeinde Petersberg besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Insofern muss der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich "Fläche für die Landwirtschaft" im LSG Saaletal aus. Die beabsichtigte Planung widerspricht dem nicht und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung insoweit nicht entgegen. Ob [...] "dringende Gründe" die Aufstellung eines Bebauungsplans vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplans erfordern, ist nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalls zu beurteilen. [...] Je sicherer [...] vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die [...] "dringenden" Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans [...] zu stellen, vgl. BVerwG, Urteil vom 14.12.1984 - 4 C 54/81 in NVwZ 1985, 745, beck-online.

Die Anforderungen an die dringenden Gründe dürften aufgrund der Vereinbarkeit der Nutzungsart des Plangebiets mit der städtebaulichen Entwicklung (s.o.) vorliegend als niedrig einzustufen seien. Ungeachtet dessen bestehen erhebliche Gründe, welche die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans rechtfertigen. Insgesamt erfährt der Verdichtungsraum Halle durch die geplante Nutzung des Plangebiets eine erhebliche Aufwertung. Dies ergibt sich bereits daraus, dass in nächster Nähe zum sich verdichtenden Ballungsraum der Metropolregion Halle / Leipzig ein Ort geschaffen wurde, der gelebte Nachhaltigkeit erfahrbar und durch künstlerische und bildungspädagogische Angebote erlebbar macht. Der GutAlaune e.V. ist als Laboratorium für nachhaltiges Leben und nachhaltiges Wirtschaften ein wichtiger Akteur, der wissenschaftliche Forschung praktisch ergänzt und ihr wiederum auch als Impulsgeber dient. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Der wissenschaftliche Austausch und Wirkungsgrad ist nicht auf die Region beschränkt, sondern reicht weit darüber hinaus (u.a. Alanus Hochschule, FH Potsdam). Somit trägt die Nutzung des Plangebiets zur Vorreiterrolle der Metropolregion Halle / Leipzig in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz (vgl. Umweltforschungszentrum, Umweltbundesamt, u.a.) bei. Die besondere Dringlichkeit besteht in der Notwendigkeit den menschengemachten Klimawandel soweit beherrschbar zu machen, um gleichwertige Lebensverhältnisse für Mensch und Natur zu wahren. Die verfassungsrechtlichen Vorgaben (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270,) können nur durch die Vernetzung verschiedener Bereiche eingehalten werden. Die Aufmerksamkeit für Themen der Nachhaltigkeit und des alternativen Wirtschaftens sind für die Erreichbarkeit der Klimaschutzziele von zentraler Bedeutung. Dies gilt auf Bundes-, Landes-, gerade aber auch auf der kommunalen Ebene, welche die Menschen der

örtlichen Gemeinschaft am direktesten erreicht. Im Verbund mit den in der Nähe des Plangebiets angesiedelten Akteuren (z.B. BUND-Umweltzentrum) werden hier Synergieeffekte erzeugt, die eine regionale- wie überregionale Resonanz erzielen.

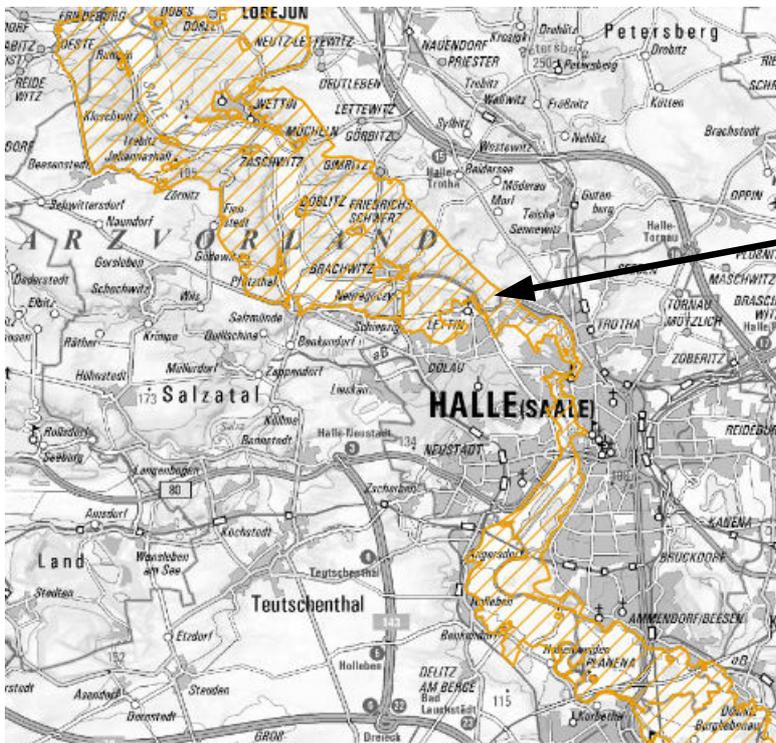
### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Derzeit besteht kein Planungsrecht, dieses soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Für das Hauptgebäude auf dem Vereinsgelände lag zwischenzeitlich für den Anbau und die Aufstockung eine Baugenehmigung vor (Schreiben des Landkreises Saalekreis, Untere Bauaufsichtsbehörde, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz vom 02.01.2017, Az. 2016-01348).

### 3.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saaletal“

Mit Verordnung vom 25. Mai 2004 wurde auf Grundlage der §§ 20, 27 und 45 NatSchG LSA durch den Landkreis Saalekreis als untere Naturschutzbehörde mit Zustimmung des Landesverwaltungsamts als Obere Naturschutzbehörde das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ festgesetzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich über weite Teile des Landes Sachsen-Anhalts von Bad Sulza über Naumburg, Weißenfels und Halle bis nach Bernburg entlang der Saale. Auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der LSG-Verordnung.



Plangebiet nach  
§ 2 Abs. 3 der LSG-  
Verordnung

Abb. 4: Karte des Landschaftsschutzgebietes „Saaletal“

„Saaletal“ soll insbesondere der naturraumtypische Gebietscharakter (Abs. 1) und die besonderen Werte und Funktionen des Gebietes (Abs. 2) erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Das Gebiet soll als Pufferzone u.a. für Naturschutzgebiete und besonders geschützte Biotope sowie als Lebensraum für seltene, gefährdete, besonders geschützte Arten in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Dem Schutzzweck nach soll die besondere Eignung des Gebietes für die Erholung als Genuss von Natur und Landschaft in ihrer natürlichen Funktion bewahrt werden. Dabei sollen Freizeitnutzungen natur- und landschaftsverträglich ausgestaltet werden und unter Beachtung der übrigen Vorschriften der LSG-Verordnung erfolgen.

Das Planvorhaben widerspricht aufgrund seiner besonderen Ausrichtung nicht der LSG-Verordnung „Saaletal“ mit ihrem Schutzzweck. Das Ziel des gesamten Planvorhabens – die Nutzung als Umweltbildungsort mit klar begrenzter und dem Betrieb des Vereins zugeordneter Nutzung zu Wohnzwecken – ist gerade darauf ausgerichtet, die Landschaftsentwicklung im

Plangebiet und der Umgebung zu erhalten, zu fördern und zu stärken. Jegliche Nutzung soll in ökologisch-nachhaltiger Weise erfolgen. Die Angebote des GutAlaune e.V. und vorgesehenen Nutzungen dienen vor allem dem Gemeinwohl. Das Nutzungskonzept sieht Umweltbildung und naturverträgliche kulturell-künstlerische Projekte vor. Außerdem steht der Verein bereits jetzt in Kooperationen mit ansässigen Umweltverbänden und arbeitet mit der unteren Naturschutzbehörde vor allem für die Sicherung und Förderung bestehender Biotopstrukturen zusammen. Der Gebietscharakter soll insgesamt erhalten bleiben.

**Hinsichtlich der Nutzung einer begrenzten Fläche zum ökologischen Wohnen in festen baulichen Anlagen bedarf es für die Errichtung, Erweiterung oder wesentlicher Änderung der bestehenden baulichen Strukturen einer schriftlichen Erlaubnis gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 LSG-Verordnung „Saaletal“. Diese Erlaubnis wird unabhängig von der hiesigen Planung eingeholt.**

**Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 4 der LSG-Verordnung „Saaletal“ wird ebenfalls in einem unabhängigen Verfahren beantragt.**

## 4 VERFAHREN

### 4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. 50/11/19). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 15/2019 für die Gemeinde Petersberg am 07.12.2019.

### 4.2 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes fand im Frühjahr 2022 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022. Die Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 04.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 statt.

Die Hinweise und Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

### 4.3 Öffentliche Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Mit dem hier vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird die öffentliche Offenlage und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Hinweise und Ergebnisse aus der Beteiligung sind in die Beschlussfassung zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

## 5 BESTANDSAUFNAHME

### 5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Flurstücke 165/2 und 164 der Flur 3 in der Gemarkung Morl. Die Flurstücke befinden sich seit 2016 im Eigentum des GutAlaune e.V., der Landschafts- und Umweltschutz sowie Kunst und Kultur als gemeinnütziger Verein fördert.

## 5.2 Baubestand/aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlung basiert teils auf Ermittlungen für den Bauantrag vom 11. Juni 2019 (AZ. 2104-2019), Begehungen und Erfassungen seitdem.

Neben Grünflächen unterschiedlicher Art befinden sich bestehende bauliche Anlagen auf dem Grundstück, darunter ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus und eine Reihe einfacher Schuppen, sowie zwei kleinere Nebengebäude.

Der Verein GutAlaune e.V. besteht aktuell aus zehn Mitgliedern. Der Verein organisiert Seminare, Workshops und Vorträge zu den Themen Naturschutz, natürlichem Bauen, Nachhaltigkeit sowie Kunst, Kultur und Bewegung. Die Veranstaltungen haben unterschiedliche Formate. Es finden jährlich bis zu vier größere Projekte über sieben bis zehn Tage mit 15 bis max. 30 Teilnehmenden pro Veranstaltung statt. Darüber hinaus gibt es Tagesveranstaltungen, Vorträge oder kleinere praktische Aktionen z.B. gemeinsame Saft-Herstellung aus Streuobstwiesen.

Die Anreise der Teilnehmenden zu diesen Veranstaltungen erfolgt mit den ÖPNV oder dem Rad. Bei größeren Veranstaltungen organisiert der Verein Shuttles mit eigenen Fahrzeugen von Halle-Trotha oder Franzigmark aus. Außerdem stellt der Verein Leihfahräder für Seminarteilnehmer\*innen zur Verfügung.

Der Verein plant die Nutzung der Schuppen als private und offene Werkstätten und Ateliers um die Infrastruktur für o.g. Formate zu verbessern.

Das Vereinsgelände ist in drei Bereiche gegliedert: einen halböffentlichen Bereich inkl. Nutzgarten, einen privaten Bereich und einen unberührten Grünbereich.



Abb. 5: Lageplan Schema

Der Halböffentliche Bereich im Süden des Grundstücks ist explizit auch für die Nutzung durch Menschen, die nicht auf dem Gelände wohnen oder Mitglieder des Vereins GutAlaune e.V. sind, zeitweise geöffnet.

Daran anschließend, nördlich der Schuppenreihe, soll ein privater Bereich mit Wohn- und Arbeitsräumen für die Vereinsmitglieder geschaffen werden.

Alle weiteren Bereiche sollen als Grünbereich unberührt bleiben bzw. die bestehenden Biotope (Streuobstwiesen/Halbtrockenrasen) gefördert werden.

**Der Charakter des Grundstücks mit seiner Vegetation soll insgesamt erhalten bleiben.**

**Das beplante Gebiet wurde gemeinsam mit den zuständigen Stellen des Bauordnungsamts (u.a. Frau Zutz) und der Unteren Naturschutzbehörde (u.a. Frau Böer) in mehreren Gesprächen vorab entsprechend begrenzt.**

### *Halböffentlicher Bereich*

Der halböffentliche Bereich besteht aus dem Haupthaus, wofür bereits eine Baugenehmigung zur Aufstockung und dem Anbau bestand, der Pagode – eine halboffene Holz-Struktur mit Gründach, sowie der dahinter liegenden Schuppenreihe. Dieser Bereich ist auch für Besucher des Vereins und Besucher der durch den Verein organisierten Angebote zeitweise geöffnet. Hierbei stellt die Pagode einen überdachten Ort für Vorträge und Workshops, eine kleine Bühne, sowie einen Gruppen- und Essensraum für Seminarteilnehmer\*innen dar. Alle benannten Bauten sind im Bestand vorhanden.

Die Schuppenreihe soll offene Werkstätten für Holz-, Metall-, Keramik-, Papier- & Buch- & Stoffverarbeitung sowie Fahrradreparatur beinhalten. Hier haben Mitglieder und Gäste des Vereins die Möglichkeit, die vorhandene Infrastruktur und Werkzeuge gemeinschaftlich zu nutzen.



Abb. 6: Pagoda im halböffentlichen Bereich



Abb. 7: Nachbarschaftstreffen vor der Pagoda

### *Privater Bereich*

Der private Bereich besteht aus Wohn- & Arbeitsbereichen für Vereinsmitglieder, Unterbringungen für arbeitende Gäste, die die Vereinsaktivitäten unterstützen, sowie den Wohnateliers der Vereinsmitglieder und der Instrumentenwerkstatt. Dafür sollen max. neun bauliche Anlagen (Bauwagen, Tiny House, Jurte) genutzt werden.



Abb. 8: Tiny House und Jurte im privaten Bereich

### Grünbereich

Im nord-östlichen Grundstücksbereich gibt es einen Nutzgarten, eine Streuobstwiese und Raum für gezielte Maßnahmen der Landschaftspflege, des Landschaftsschutzes und des Tierschutzes. Hier sind bereits mehrere Totholz-Hecken als Rückzugsort für Kleintiere & Blühstreifen für Insekten entstanden. Es ist der naturnahe Ruhe- und Rückzugsort, der nach Maßstäben des Naturschutzes weiterentwickelt werden soll. Bepflanzungen und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden berücksichtigt. Der Charakter des Außenbereiches soll erhalten bleiben.

Alle weiteren Bereiche auf dem Grundstück bleiben unberührt.

### 5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Vereinsgelände ist über zwei Zufahrten erreichbar. Einmal über den Zufahrtsweg „Götscheweg“ von der Brachwitzer Str. aus. Die zweite Zufahrt befindet sich am nördlichen Teil des Geländes und mündet ebenfalls in die Brachwitzer Str. in der Nähe des BUND-Umweltzentrums Franzigmark. Beide Zufahrten sind durch einen nichtöffentlichen Weg durch das Vereinsgelände verbunden. Die Brachwitzer Str. mündet in die Magdeburger Chaussee/Trothaer Str. und diese wiederum in die Paracelsusstraße in Halle (Saale).

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist somit gegeben.

Nach Absprache mit der Kreisverwaltung der Feuerwehr (Hr. Arnold) kann vor allem die nordwestliche Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden. Hier erfolgt auch die Abholung der Mülltonnen.

Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus – Franzigmark bzw. Bus – Brachwitzer Str.) liegen ca. 600m bzw. 900m entfernt des Vereinsgeländes. Der S-Bahnhof Trotha (S 3 Halle-Leipzig) und die Tram-Haltestelle Trotha (M12 - Anbindung nach Halle Hbf.) sind beide ca. 3km entfernt und mit dem Bus erreichbar.

Mit dem Fahrrad ist das Gelände gut erreichbar (auch durch die Nähe zum Saale-Radweg). Radfahrer können die Fahrbahn der angrenzenden Brachwitzer Str. nutzen. Eigene Rad- und Fußwege entlang der angrenzenden Straßen sind ab dem Hafen (Halle-Trotha) vorhanden.

Stellplätze für Fahrräder und Autos gibt es auf dem Vereinsgelände begrenzt auf nicht befestigten oder versiegelten Flächen.

## 5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Nachfolgend werden Natur und Landschaft sowie natürliche Gegebenheiten in zusammengefasster Form dargestellt. Ausführliche Darstellungen sind dem Umweltbericht und dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

### 5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Das Vereinsgelände befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Saale (LSG0034). Die Umgebung ist durch Festgesteine aus Halleschen Porphyre und zwischengelagerten Sedimenten geprägt.

In größeren Teilen der Umgebung sind schluffige, d. h. wasserstauende und -speichernde Bodentypen verbreitet. Auf ihnen fließt das Oberflächenwasser der beiden Bäche (Götsche, Morler Bach) zu, welche die Hauptentwässerungslinie zur Saale darstellen.

In den Gebieten, in denen die Porphyre an der Oberfläche oder in nur geringer Tiefe anstehen (Geländeerhebungen), ist durch oberflächigen Abfluss und Versickerung bei geringmächtiger Zersatzzone rasche Abtrocknung möglich. Entsprechend haben sich hier spezielle, von der Umgebung abweichende, Ökosysteme entwickelt.

In den im Süden direkt an das Vereinsgelände angrenzenden Flächen wird konventionelle Landwirtschaft auf Löß-Schwarzerden betrieben. Das Ackerland wird im Süden von der Saale begrenzt. Klimatisch ist der Raum dem subkontinental geprägten Übergangsbereich des Binnenlandklimas zuzurechnen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge erreicht in Petersberg 530 mm.

### 5.4.2 Wasser

Das Plangebiet befindet sich am Nordufer der Saale. Süd-Östlich und außerhalb des Plangebietes befindet sich die Götsche welche der Saale zufließt.

### 5.4.3 Topografie

Das Gelände besitzt einen Höhenversprung. Im Süden befindet sich ein etwa sechs Meter hoher steiler Abhang der durch Porphyrfels geprägt ist. Das Gelände ist dann größtenteils eben und steigt nur leicht nach Norden hin an.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Zu den einzelnen Medien ist Folgendes festzustellen:

### Wasser

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gegeben. Der Trinkwasseranschluss ist mit DN 40 TWL ausreichend bemessen.

Für die Versorgung mit Löschwasser bestehen zwei Optionen.

a) Löschwasserentnahme aus der Saale

b) Löschwasserversorgung anhand Zisternen oder gleichwertigen technischen Lösungen, z.B. Löschwasserteich

### Abwasser

Auf dem Gelände befindet sich eine abflusslose Klärgrube. Das Abwasser aus der Kläranlage wird vom WAZV abgepumpt.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt und

somit schadfrei versickert.

### *Strom*

Das Gelände ist an das Stromnetz angeschlossen.

### *Abfall*

Eine größere Aufstellfläche für Abfallbehälter befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Abfallbehälter werden regelmäßig von der Nordseite des Grundstücks abgeholt.

## **6 PLANUNGSKONZEPT**

Das bestehende Vereinsgelände des GutAlaune e.V. soll in seiner Nutzung als ökologischer und kultureller Seminar- und Rückzugsort einschließlich der Entwicklung von kleinen teilweise mobilen Wohn- und Ateliereinheiten erhalten bleiben.

Wesentliche Ziele sind die Sicherung der Nutzung für kulturelle Zwecke, Naturschutz, Landschaftspflege und Gemeinwesen im Umweltschaugarten. Weiterhin sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung mehrtägige Veranstaltungen mit bis zu 30 Teilnehmenden ermöglicht werden.

Die baulichen Anlagen, die für den Betrieb erforderlich sind, sind innerhalb des Planungsgebietes zentral an zwei Standorten zu bündeln. Dies bedarf der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“.

Insgesamt sind der Charakter der Flächen sowie die Biotopstruktur zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Die Versiegelung und Zulässigkeit der baulichen Anlagen werden auf ein Minimum begrenzt, maximal neun feste bauliche Anlagen mit einer Beschränkung der maximalen Grundfläche sind zulässig. Die zulässigen Nutzungen sind für geeignete Teilflächen zu bestimmen, ein überwiegender Teil des Plangebietes soll deshalb von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege und deren Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Erhalt geprägt sein. Damit werden die Bewertungen des Umweltberichtes anerkannt und die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Maßnahme fast komplett in den Bebauungsplan übernommen (s. Kap. 6 des Umweltberichtes).

Aufgrund der Ausrichtung der Vereinstätigkeiten, die sich im Planungskonzept widerspiegelt, besteht keine Gefahr der Zersiedlung des Außenbereiches.

## **7 PLANUNGSAalternativen**

Mit der Planung werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- Erhalt der Vereinsnutzung GutAlaune e.V.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Flächen zur baulichen Nutzung überwiegend als Bestand zu betrachten sind
- Konfliktbewältigung, v.a. Natur- und Umweltschutz
- planungsrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit der geplanten Nutzungen
- Bereitstellung von Freizeit- und Erholungsangeboten für die Bewohner\*innen innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes
- Sicherung eines überregional bedeutsamen sozio-kulturellen Lernortes

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht. Die Fläche wird seit 2016 vom Verein genutzt und führt die ökologisch ausgerichtete Nutzung von benachbarten Flächen (z.B. BUND Umweltzentrum, s. Anlage BUND-Schreiben vom 15.01.2019) in geeigneter Weise fort.

Mit der vorliegenden Planung wird die kommunale Zielstellung verfolgt, die Vereinsnutzung des GutAlaune e.V. am Standort langfristig zu sichern. Die vorhandenen Grünstrukturen können mit der Planung gesichert und weiterentwickelt werden.

## 8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplanten Nutzungen lassen sich keiner vorgegebenen Klassifizierung der BauNVO zuordnen. Die Nutzungen Kultur, Naturschutz, Landschaftspflege und Gemeinwesen im Umweltschaugarten sowie nachhaltiges Wohnen rechtfertigen deshalb die gewählte Kategorie „Nachhaltiges Wohnen im Umweltschaugarten“.

Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden auf ein Minimum reduziert. Neue, kleine bauliche Anlagen unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen sind lediglich im Baufenster 1 möglich, die GRZ wurde auf 0,3 beschränkt. Durch die Art der baulichen Anlagen findet nur eine minimale, dauerhafte Oberflächenversiegelung statt. Bei mobilen Strukturen wie Bauwagen findet keine dauerhafte Oberflächenversiegelung statt. Innerhalb des Baufensters 1 sind variable Anordnungen unter Beachtung der maximal zulässigen Grundflächen zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 5 Meter und 1 ½ Vollgeschosse begrenzt, so dass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Baufenster 2 beinhaltet die Bestandsgebäude (Haupthaus, Pagode, Schuppenreihe), geringfügige Erweiterungen sollen dort zugelassen werden um die angestrebten Nutzungen, einschließlich der Möglichkeit einer vollständigen Unterkellerung des Haupthauses, auf dem Grundstück durchzuführen. Aufgrund der Bestandsgebäude soll dieses Baufenster mit einer GRZ von 0,4 ausgenutzt werden können. Eine weitere Einschränkung würde die Nutzbarkeit unnötig einschränken. Die maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe von 7,50 m soll entsprechend dem ursprünglichen Bauantrag Erweiterungsmöglichkeiten zulassen ohne die Einfügung in die Landschaft zu beeinträchtigen. Lediglich zwei Vollgeschosse sind zulässig.

Aufgrund des nachhaltigen Konzeptes sind in den Baufenstern 1 + 2 sowie im definierten Bereich F 2 des Bebauungsplans zur geordneten Abwasserbeseitigung entsprechende Kleinkläranlagen vom Typ bewachsener Bodenfilter, nach allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig. Die naturraumtypische Charakter sowie der Schutzzweck im LSG Saaletal wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Auf den Dächern der baulichen Anlagen in den Baufenstern 1 und 2 sind weiterhin Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zulässig.

Geeignete Anlagen zum Brandschutz für die Bereitstellung von Löschwasser sind ebenfalls in den Baufenstern 1 + 2 sowie im definierten Bereich F 2 des Bebauungsplans zulässig. Die naturraumtypische Charakter sowie der Schutzzweck im LSG Saaletal wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### 8.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ein Großteil des Plangebietes wird als private Grünfläche zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit folgt der Bebauungsplan umfassend den Maßnahmenvorschlägen des Umweltberichtes. Eine Bebauung dieser Bereiche soll damit auch zukünftig ausgeschlossen werden.

### 8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Einzelnen festgesetzt:

#### **F1 - M 6 Streuobstwiese**

In den ruderalisierten und devastierten Grünlandbereichen ist eine Streuobstwiese alter Sorten anzulegen. Die Flächen sind zu beweiden oder zweimal jährlich im März und August zu mähen oder ganzjährig zu beweiden (Schaf).

### **F2 - V<sub>ASB4</sub> Mesophiles Grünland**

Die Grünlandflächen (GMX), welche zu einem mesophilen Grünland oder einer Streuobstwiese entwickelt werden sollen sind im März eines Jahres und Ende August bis September zu mähen. Hiermit soll vermieden werden, dass Bodenbrüter wie Goldammer, Grauammer oder Zilpzalp während der Brutphase gestört werden.

Diese Regelung betrifft nicht die Beweidung der Flächen, welche ganzjährig durchgeführt werden kann.

### **F3 – Garten**

Die bisherige Gartennutzung soll fortgeführt werden.

### **F4 – Unversiegelter Platz**

Der definierte Bereich darf nicht dauerhaft versiegelt werden, eine Versickerung des Oberflächenwassers auf der Fläche ist zu gewährleisten.

### **F5 – Gebüsch trocken, warm**

Standortuntypische Gehölze (Nordost) aus Flieder sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

### Vermeidungsmaßnahmen

#### **V<sub>ASB1</sub> Bauzeitenregelung zur Sanierung des Daches des Haupthauses**

Zum Schutz vor einer Befliegung durch Arten der Vogelwelt und Fledermäuse sind die zu sanierenden Dach- und Traufbereiche im März eines Jahres, vor dem Beginn von Bautätigkeiten mit Netzen zu überplanen, welche eine Nutzung der Bereiche für die Artengruppe ab März eines Jahres nicht ermöglicht.

#### **V<sub>ASB2</sub> Bauzeitenregelung zur Umsetzung der Wagen und Zelte**

Zum Schutz der Zauneidechse sind die Wagen und Zelte während der Winterruhe der Individuen umzusetzen. Hiermit soll vermieden werden, dass Individuen während der Fortpflanzungszeit, in Folge der notwendigen Umstellarbeiten betroffen werden könnten. **Zauneidechsen sind im Baufenster 1 (Sondergebiet „Umweltschaugarten mit nachhaltigem Wohnen“) vor Baumaßnahmen durch geeignete Hindernisse fernzuhalten und im Baugebiet abzusammeln.**

#### **V<sub>ASB3</sub> Begrenzung der Baufeldfreimachung / Gehölzentfernung**

Die Baufeldfreimachung, insbesondere das Roden von Gehölzen und das Entfernen von Vegetationsbeständen, dürfen nur in der Zeit vom 01.10 – 28.02. erfolgen.

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen des Rückschnittes von Gehölzen um Verbotstatbestände der Vogelwelt innerhalb der Brutperiode ausschließen zu können.

Durch die Baumaßnahme gefährdete Gehölze sind während der Bauarbeiten durch spezielle Maßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen und zu sichern.

#### **V<sub>ASB4</sub> Mahd von Grünland**

Die Grünlandflächen (GMX), welche zu einem mesophilen Grünland oder einer Streuobstwiese entwickelt werden sollen sind im März eines Jahres und Ende August bis September zu mähen. Hiermit soll vermieden werden, dass Bodenbrüter wie Goldammer, Grauammer oder Zilpzalp während der Brutphase gestört werden.

Diese Regelung betrifft nicht die Beweidung der Flächen, welche ganzjährig durchgeführt werden kann.

**V<sub>ASB5</sub> Kompensation der Dachsanierung**

Für die Artengruppe der Vogelwelt sind an dem Hauptgebäude an der Ost- und Westseite, für den Verlust von Lebensräumen jeweils 3 Vogelnistkästen aufzuhängen.

Als Beispiel:

Schwegler Mauerseglerkasten Nr. 17A 3-fach 3 Stk.

Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP 3 Stk.

Für die Artengruppe der Fledermäuse käme folgendes Ganzjahresquartier in Frage:

Hasselfeldt Fledermaus-Fassaden-Ganzjahres-Quartier FFGJ 2 Stk

**8.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

Der Charakter des Gebietes ist in seiner Eigenart zu erhalten. Abgängige Altbestände (überalterte Obstbäume) sind durch Obstbaumhochstämme (lokale Sorten) zu ersetzen. Der Vegetationsbestand auf Flächen mit linearen Gehölzbeständen (Gebüsch, Hecke) ist zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Auch im Baufenster 1 soll diese Festsetzung berücksichtigt werden.

**8.5 Textliche Festsetzungen nach Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (§ 85 BauO LSA i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**Oberflächenmaterialien / Versickerung

Für das gesamte Gebiet sind oberflächenversiegelnde Materialien unzulässig. Eine Wasserdurchlässigkeit ist z.B. durch wassergebundene Decken (Splitt-, Kies- oder Schotterbelag) zu gewährleisten. Damit wird dem Charakter des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der festen baulichen Anlagen sind rote, graue, braune und rotbraune Farbtöne zu verwenden bzw. die Dächer sind extensiv zu begrünen (kulturfähiges Substrat zur Extensivbegrünung mit niedrig wachsenden Stauden, Wildkräutern und Gräsern).

Damit wird dem Charakter des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der fliegenden Bauten sind mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grelle Farbtönungen in Signalfarben sind auszuschließen. Die Wände sind zu einem überwiegenden Teil aus Holz bzw. aus natürlichen Baustoffen herzustellen.

Damit wird dem Charakter des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

**8.6 Erschließung**

Das Vereinsgelände kann wie bisher über die vorhandenen zwei Zufahrten erreicht werden. Beide Zufahrten sind durch einen nichtöffentlichen Weg durch das Vereinsgelände verbunden. Die nordwestliche Zufahrt soll durch eine grundbuchliche Eintragung gesichert werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

## 8.7 Ver- und Entsorgung

Das Abwasserkonzept ist auf zukunftsweisende, kreislauforientierte und nachhaltige Formen der Abwasserbeseitigung ausgerichtet. Das Abwasserkonzept sieht die Reinigung des anfallenden Abwassers in einer Kleinkläranlage vom Typ bewachsener Bodenfilter, errichtet nach allgemein anerkannten Regeln der Technik, vor.

Das Behandlungsverfahren sowie der endgültige Standort werden im Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis festgelegt.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird in den folgenden Verfahren (Bauantrag) die Löschwasserversorgung geklärt.

Möglichkeit a): Löschwasser wird aus der Saale entnommen

Möglichkeit b): Löschwasserteich, Löschwasserkissen oder unterirdische Zisterne – Dies ist mit Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

## 9 NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE

### 9.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 9.2 Bergbau

Auf dem Vereinsgelände ist kein relevanter Zusammenhang zum Bergbau gegeben.

### 9.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vereinsgelände liegt außerhalb des ehemaligen Kasernengeländes in der Franzigmark und ist lt. Stellungnahme des Ordnungsamtes/SG Katastrophenschutz und Rettungswesen (Landkreis Saalekreis) vom 07.04.2022 als Kampfmittelverdachtsfläche (militärisch genutzte Fläche) gelistet.

Aufgrund dieser Stellungnahme wurden weiterführende Recherchen getätigt.

Der Truppenübungsplatz in der Franzigmark entstand um 1937. Damals verkaufte die Gemeinde Sennewitz Flächen und Wege mit Bäumen an die Heeresverwaltung. Auch im Stadtarchiv Halle gibt es zwei Akten, die diese Zeit für die Entstehung der Franzigmark stützen.

Das NVA-Übungsgelände Franzigmark erstreckte sich (von dem Vereinsgrundstück aus gesehen) jenseits der Brachwitzer Straße bzw. des heutigen BUND-Geländes in nordwestlicher Richtung. Weder das BUND-Gelände, damals die "Station Junger Naturforscher", noch die umfangreichen Bungalows und Gartenhütten (die zu DDR Zeiten errichtet und mit Wasser und Strom erschlossen wurden) zwischen dem BUND-Gelände und dem Vereinsgrundstück des GutAlaune e.V., noch das Vereinsgelände wurden laut dem Heimatforscher Dr. Siegfried Both und Nachfragen bei den Nachbarn, die die Bungalows und Gartenhütten gebaut (und teils unterkellert) haben, mit Kampfmitteln kontaminiert.

Dr. Siegfried Both führt dazu in einer E-mail vom 02.08.2022 weiter aus: „Über das Ende des militärischen Sperrgebietes gibt der [unten angeführte] MZ-Artikel vom 09.02.2004 die beste Auskunft. Das Gelände war de facto schon Mitte der 1990er-Jahre freigegeben (Öffnung nur bei Übung, ich kann mich aber an keine Schließung erinnern). Es versteht sich von selbst, dass vor der Öffnung des Geländes für die Sanitätssoldaten und die Öffentlichkeit eine Munitionsräumung stattgefunden haben muss. Das ist für [das Vereinsgelände des GutAlaune e.V.] aber nicht wichtig, da sie nie Teil des Truppenübungsplatzes gewesen sind. Nach dem Ende der ehemaligen Alaunfabrik (1909) wurde das Gebiet m.E. ununterbrochen zu Wohnzwecken genutzt.“

Es wird weiter auf diesen MZ-Artikel vom 09.02.2022 verwiesen (s. Anhang), daß die militärische Nutzung um 2004 beendet wurde: <https://www.mz.de/lokal/halle-saale/bundeswehr-ubungsplatz-franzigmark-ohne-soldaten-2964298>

Weiterhin ist festzustellen, dass die ehemalige Schießstände des Militärgeländes laut Messtischblatt 4437 : Halle (Nord) 1950iger, AMS M841 ([https://www.landkartenarchiv.de/vollbild\\_messtischblatt.php?q=blatt90972](https://www.landkartenarchiv.de/vollbild_messtischblatt.php?q=blatt90972)) etwa 1 km Luftlinie entfernt liegen. Der Weg auf den vorhandenen Straßen ist deutlich länger.

Zusätzlich war das Vereinsgelände geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Bis mindestens ins Jahre 2010 wurde dort mit dem Traktor gepflügt. Darüber hinaus wurde das gesamte Gelände mit Obstbäumen bepflanzt. Im südlichen Teil des Geländes sind mehrere Gebäude und Fundamente errichtet. In Absprache mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden wird das Risiko von Kampfmitteln nochmals geprüft und ggf. vor Baubeginn eine Kampfmittelräumung beauftragt.

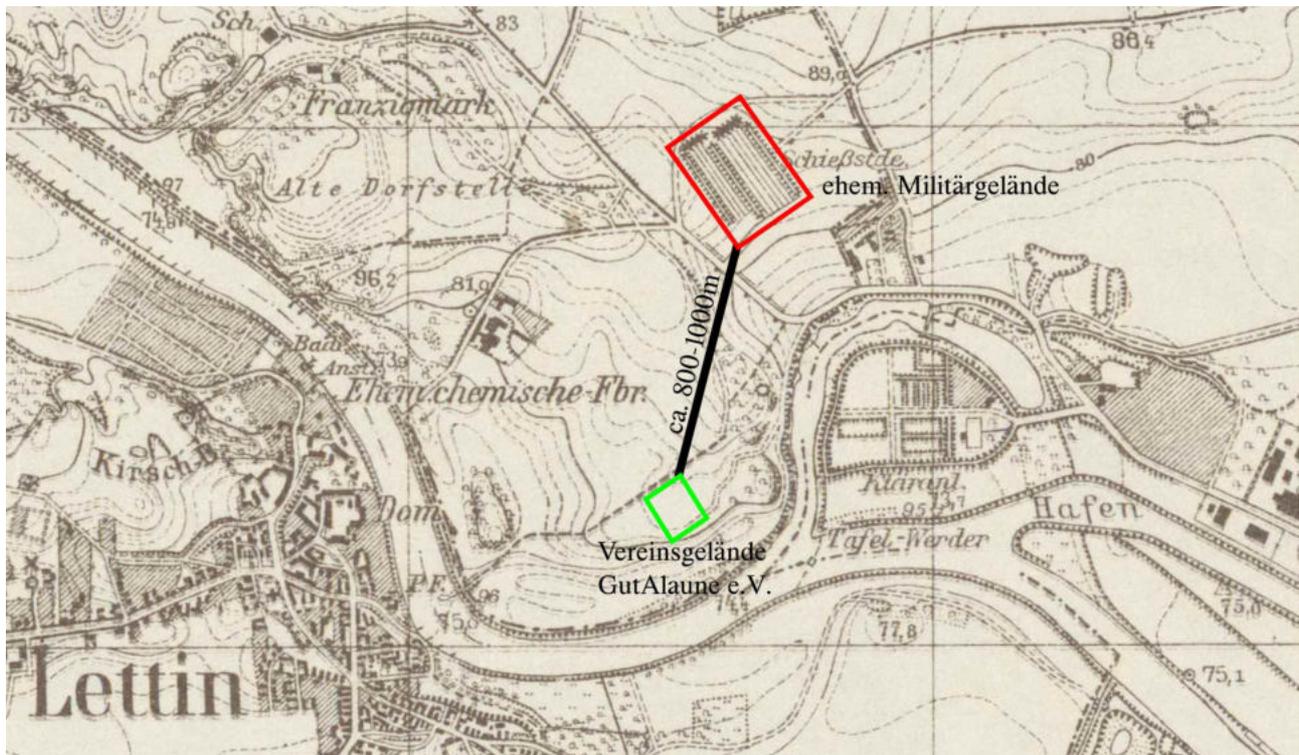


Abbildung 9: Messtischblatt 4437 mit Markierung der Schießstände und des Vereinsgeländes

#### 9.4 Denkmalschutz

Die bestehenden festen baulichen Strukturen auf dem Vereinsgelände fallen nicht unter den Denkmalschutz.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Das beabsichtigte Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Beachtung von § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt.

#### 9.5 Abfall und Müllentsorgung

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Saalekreis (ABl. LKSK vom 15.09.2016, Nr. 22/2016) zu entsorgen. Das Vereinsgelände ist an die öffentliche Abfall- und Müllentsorgung angeschlossen und wird bereits seit 2016 von dieser angefahren.

## 9.6 Wasserhaushalt/Badegewässer

Auf dem Vereinsgelände befinden sich keine Badegewässer. Im Umfeld des Vereinsgeländes befinden sich Saale und Gutsche. Beide sind aber in Hinsicht auf den Wasserhaushalt nicht von der Überplanung des Grundstücks tangiert.

## 9.7 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind in einem gesonderten Beitrag bearbeitet worden. In der Zusammenfassung wird u.a. ausgeführt:

Für Arten der Fauna, wie Kriechtiere und Vögel der Offenlandschaften kommt es zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, im Zuge der Umsetzung einer Bauzeitenregelung kommt es zu keinem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG. Des Weiteren sind die Biotope im räumlichen Zusammenhang ausgebildet.

Die Anlage einer Streuobstwiese mit alten Sorten auf devastiertem Grünland und Grünlandbrachen führt innerhalb des Landschaftsraumes und Grundstückes zu einer Aufwertung von kleinräumigen Strukturen für die Fauna.

Da bei allen o.g. Schutzgütern nicht von schutzrelevanten bzw. nicht kompensierbaren Eingriffen ausgegangen wird und ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nichtzutreffend ist, wird das Vorhaben, unter der Maßgabe der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen als zulässig bewertet.

## 9.8 Lärmschutz

Äußere Lärmquellen die die angestrebte Nutzung beeinträchtigen können, sind nicht bekannt. Vom Plangebiet selbst gehen im beschränkten Rahmen durch angemeldete Veranstaltungen Lärmemissionen aus. Diese werden entsprechend der Vorgaben auf ein Minimum reduziert.

## 10 FLÄCHENBILANZ

### Bestand

Fläche für die Landwirtschaft: 8.442 m<sup>2</sup>

### Planung

Sondergebiet „Nachhaltiges Wohnen im Umweltschaugarten:	2.050 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	490 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	5.902 m <sup>2</sup>
davon „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“:	4.007 m <sup>2</sup>
davon „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer“:	1.895 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	8.442 m <sup>2</sup>

## 11 PLANVERWIRKLICHUNG

### 11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 11.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Die Kosten für die Schaffung von Planungsrecht trägt der GutAlaune e.V..

## 12 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 12.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst das Vereinsgelände des GutAlaune e.V., dessen Tätigkeiten einerseits gesichert werden sollen und dem andererseits auch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG Saaletal, die Eingriffe werden auf ein Minimum reduziert und gemäß Umweltbericht als zulässig bewertet. Ein überwiegender Teil des Plangebietes soll deshalb von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geprägt sein. In einem weiteren Teil des Gebietes werden Bindungen zum Erhalt der Grünflächen festgesetzt.

Um auch das Landschaftsbild langfristig zu sichern, ist der Baumbestand zu erhalten.

### 12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Mit der Planung zum Erhalt der Vereinsnutzung des GutAlaune e.V. werden Freizeit- und Erholungsangeboten für die Bewohner\*innen innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes bereitgestellt sowie ein überregional bedeutsamer sozio-kulturellen Lernort gesichert.

### 12.3 Verkehr

Das Vereinsgelände kann wie bisher über die vorhandenen Erschließungsstraßen erreicht werden.

Mit den Festsetzungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im verträglichen Maß. Das Verkehrsaufkommen ist auf die Teilnehmenden der Veranstaltung begrenzt und durch die Ausrichtung des Vereins ökologisch organisiert. Die Auswirkungen auf das Straßennetz sind marginal. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die angrenzende Umgebung zu erwarten.

Weitere Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

### 13 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das bestehende Vereinsgelände des GutAlaune e.V. soll in seiner Nutzung als ökologischer und überregional bedeutsamer kultureller Lernort einschließlich der Entwicklung von kleinen, in Nutzung und Umfang klar dem Betrieb des Vereins zugeordneten, teilweise mobilen Wohn- und Ateliereinheiten erhalten bleiben.

Wesentliche Ziele sind die Sicherung der Nutzung für kulturelle Zwecke, Naturschutz, Landschaftspflege und Gemeinwesen im Umweltschaugarten. Weiterhin sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung mehrtägige Veranstaltungen mit bis zu 30 Teilnehmenden ermöglicht werden.

Die baulichen Anlagen, die für den Betrieb erforderlich sind, sind innerhalb des Planungsgebietes zentral an zwei Standorten zu bündeln. Dies bedarf der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“.

Insgesamt sind der Charakter der Flächen sowie die Biotopstruktur zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Die Versiegelung und Zulässigkeit der baulichen Anlagen werden auf ein Minimum begrenzt. Die zulässigen Nutzungen sind für geeignete Teilflächen zu bestimmen, ein überwiegender Teil des Plangebietes soll deshalb von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geprägt sein.

Das Vereinsgelände kann wie bisher über die vorhandenen Erschließungsstraßen erreicht werden. Mit den Festsetzungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im verträglichen Maß. Das Verkehrsaufkommen ist auf die Teilnehmenden der Veranstaltung begrenzt und durch die Ausrichtung des Vereins ökologisch organisiert. Die Auswirkungen auf das Straßennetz sind marginal.

## 14 REFERENZLISTE, LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15. September 2021

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23. Juni 2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

## 15 ANLAGEN

Anlage 1 Schreiben vom BUND-Regionalverband Halle-Saalekreis vom 15.01.2019

Anlage 2 Stellungnahme der Gemeinde Petersberg vom 04.10.2022

Anlage 3 Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt vom 20.10.2022

Anlage 4 Karten zum Umweltbericht

Anlage 5 Umweltbericht

Anlage 6 Artenschutzbeitrag