

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1. Ziel und Anlass der Planung	4
2. PLANGEBIET	5
2.1. Makrolage des Plangebietes	5
2.2. Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3. Kennzahlen des Plangebietes.....	6
2.4. angrenzende Planungen und Abgrenzung des Plangebietes.....	7
2.5. Schutzgutbezogene Bestandsbewertung	7
2.6. Bestehende Verkehrserschließung.....	7
2.7. Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen.....	8
2.8. Kampfmittel und Altlasten.....	9
2.9. Fachgesetze, Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation	9
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt LEP 2010.....	11
3.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfeld - Helbra.....	13
3.4. derzeitiges Planungsrecht, Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan	14
nach § 13 a BauGB	14
3.5. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung.....	14
3.6. Beseitigung von Niederschlagswasser	14
3.7. Anlagenbeschreibung	14
4. VERFAHREN.....	15
4.1. Einleitung des Bauplanungsverfahrens.....	15
5. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN.....	16
5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten	16
5.2. Art der baulichen Nutzung	16
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.4. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen.....	17

5.5.	Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	18
5.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	
	von Boden, Natur und Landschaft	18
5.7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen	
	Bepflanzungen	19
5.8.	Pflanzauswahllisten für Anpflanzungen	19
5.9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
5.10.	Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen	
	Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG - Verbot bestimmter	
	luftverunreinigender Stoffe	20
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	21
6.2.	Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	21
6.3.	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	21
6.4.	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
6.5.	Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	21
	Quellenverzeichnis	22
	Rechtsgrundlagen	23
	Anlagenverzeichnis	25

1. PLANUNGSGEGENSTAND

Die Gemeinde Klostermansfeld beabsichtigt als planaufstellende Kommune mit einem privaten Projektentwickler und Vorhabenträger auf den Flächen in der Gemarkung Klostermansfeld eine im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB¹ Baurecht für ein Mischgebiet (M) zu schaffen.

Das Vorhaben wird mit vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld bezeichnet.

Das Baufeld liegt südöstlich unmittelbar an der Ortslage Klostermansfeld.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 0,6 ha.

Die Flächen liegt an einer öffentlichen Straße (Bahnhofstraße) sowie an der historischen Bahnlinie der Mansfelder Bergwerksbahn (MBB) und stellt sich derzeit als Industriebrache dar. Eine wirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht.

Im Zuge der Planung ist darauf zu achten, dass an der historischen Bahn ein 15 m breiter Schutzstreifen nicht überbaut werden darf.



Übersichtsplan M: ohne

¹ BauGB

Die Gemeinde Klostermansfeld möchte als planaufstellende Kommune mit der Ausweisung dieser Fläche als Mischgebiet die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum, in erster Linie für Betreutes Wohnen, schaffen und somit einen Beitrag zur Bereinigung des Ortsbereichs von Brachflächen leisten.

Der Vorhabenträger ist der Gemeinde Klostermansfeld bekannt und hat die Flächen von den Eigentümern erworben oder gepachtet.

Auf Antrag des privaten Vorhabenträgers hat der Gemeinderat der Gemeinde Klostermansfeld am 03.05.2022 den Beschluss Nr. KLM/BV/125/2022² zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld gefasst.

1.1. Ziel und Anlass der Planung

Die Schaffung von Baurecht für diese Anlagen ist dabei von grundlegender Bedeutung.

Bei der Planung dieses neuen Bauprojektes wurde zunächst festgestellt, dass hiermit keine faktische Ausweitung der Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden. Das Ziel ist es, die Flächenversiegelung zu reduzieren und die vorhandene Infrastruktur effizienter zu nutzen.

Die Gemeinde Klostermansfeld bereitet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld die Umsetzung der Ziele der weiteren Erschließung und Nutzung von brachliegenden Flächen auf kommunaler Ebene vor.

Das vorliegende Verfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Anlage schaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen notwendig:

1. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der betreffenden Flächen entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB)³ erreicht werden.
2. Die bestehenden Brachflächen werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dahingehend aufgewertet, dass diese wieder einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
3. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch einen privaten Vorhabenträger übernommen, so dass der Kommune keine weiteren Kosten entstehen. Über diese Kostenübernahme, die Planung und Erschließung wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Kommune und Vorhabenträger abgeschlossen.

² Aufstellungsbeschluss

³ BauGB

4. Der Vorhabenträger übernimmt die Abstimmung mit den Versorgungsträgern und benennt ein Planungsbüro.
5. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten und Durchführung für das Verfahren der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes in den betreffenden Planbereichen

2. PLANGEBIET

2.1. Makrolage des Plangebietes

Die planaufstellende Kommune ist die Gemeinde Klostermansfeld.

Klostermansfeld gehört zur Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra im Landkreis Mansfeld-Südharz, im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 8,82 km² und liegt auf einer mittleren Höhe von 249 m ü. NHN.

Lt. Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen - Anhalt (Stand 31.12.2022) leben in Klostermansfeld 2.237 Einwohner.

Klostermansfeld liegt ca. 40 km nordwestlich von Halle (Saale) im östlichen Harzvorland. Ausläufer des Unterharzes prägen mit Bergrücken und Tälern das Landschaftsbild.

Ebenfalls prägend für das Landschaftsbild sind die um Klostermansfeld verteilten Altbergbauhalden als Überreste jahrhundertlang betriebenen Kupferbergbaus in diesem Gebiet.

Verkehrstechnisch liegt die Gemeinde Klostermansfeld an den Bundesstraßen B180 und B242 und verschiedenen Land- und Kreisstraßen sowie an der Bahnstrecke Berlin – Blankenheim sowie kleineren Nebenstrecken die nicht kontinuierlich betrieben werden oder wie die Mansfelder Bergwerksbahn welche unter Denkmalschutz steht. Über die Bundesstraßen ist Klostermansfeld weiterführend an die Bundesautobahnen A36 und A38 angebunden.

Historie

Klostermansfeld wurde erstmals 973 urkundlich erwähnt.

Durch den im 18. Jahrhundert aufkommenden Bergbau stiegen die Einwohnerzahl und die Bedeutung des Ortes und der Gegend um Klostermansfeld.

Der über Jahrhunderte betriebene Kupferschiefer-, Silber- und Kalibergbau prägte das gesamte Mansfelder Land. Überreste in Form von Halden und Bergwerksrestanlagen sind heute noch im Landschaftsbild vorhanden.

Mit der Beendigung des Bergbaus und des Hüttenwesens in den 1960er Jahren und der Nachwendezeit, nahm die Bevölkerungszahl stetig ab.

Besonders in den Nachwendzeiten herrschte in den damaligen Landkreisen Mansfelder Land und Sangerhausen hohe Arbeitslosigkeit. Entsprechend dieser Entwicklungen war es sinnvoll, 2007 die zwei Landkreise zum Landkreis Mansfeld-Südharz zu fusionieren.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger, die Fa. Green Energy 030 GmbH & Co. KG, hat die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld liegenden Grundstücke von den Eigentümern der Flurstücke gekauft oder gepachtet.

2.3. Kennzahlen des Plangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Baufeld mit folgenden Kennwerten:

Baufeld	Einzelfläche des Geltungsbereiches in ha		Festsetzung der GRZ
	0,6		0,80
Gemarkung		Flur	Flurstück
Klostermansfeld		6	i. T. 15

Das Baufeld liegt am südöstlichen Ortsrand.

Das Baufeld ist über die Bahnhofstraße erschlossen und grenzt an die Mansfelder Bergwerksbahn. Die Nutzung des Flurstückes 15, der Flur 6, Gemarkung Klostermansfeld wird geteilt. Der westliche an der Bahnhofstraße liegende Teil des Flurstückes wird in einer Größe von ca. 6.000 m² als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld entwickelt, der weitere, östlich liegende Teil ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld zugeschlagen.

Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Bearbeitung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld und hat auch entsprechende Auswirkung auf die Gestaltung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes.

Fläche und Charakteristik

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Klostermansfeld, in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Verbrauchermarkt, eine Rollladen- und Fensterbaufirma sowie eine Autoverwertung. An der Nordwestseite des Plangebietes schließt die historische Mansfelder Bergwerksbahn an.

Das Gebiet ist eben und teilweise durch Straßen versiegelt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgt die Darstellung des Teils A Planzeichnung im Maßstab M: 1:500.

Bisherige Nutzung

Das Baufeld wurde ehemals als Sägewerk gewerblich genutzt. Die Nutzung ist eingestellt, die Flächen sind brachgefallen.

Baulasten – Grunddienstbarkeiten

Angaben zu bestehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten werden im weiteren Verfahren abgefragt und eingearbeitet.

2.4. angrenzende Planungen und Abgrenzung des Plangebietes

Eine angrenzende Planung ist zum derzeitigen Stand der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld.

Der vorgenannte Bebauungsplan hat Einfluss auf die Gestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld, der nordwestliche Bereich des B-Plan Gebietes wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt um eine spätere Zufahrt zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld zu ermöglichen.

Die südwestliche Seite des Gebietes liegt an der Bahnhofstraße an.

An der südöstlichen und nordöstlichen Seite grenzt das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld an.

2.5. Schutzgutbezogene Bestandsbewertung

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dieser Punkt sagt aus, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

2.6. Bestehende Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Anlagenteile erfolgt über die anliegende öffentliche Straße (Bahnhofstraße).

Die innere Erschließung erfolgt durch eine im Plangebiet liegende Zufahrt mit Anschluss an die öffentliche Bahnhofstraße.

2.7. Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen

Abwasserentsorgung

Die Bestandsunterlagen wurden abgefragt, es sind im gesamten Plangebiet keine Leitungen vorhanden.

Im unmittelbaren Zufahrtsbereich am Ende der Bahnhofstraße befindet sich ein Schmutzwasser-Revisionsschacht. Der Anschluss für das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an diesen Schacht realisiert werden.

Trinkwasserversorgung

Die Bestandsunterlagen für die Trinkwasserversorgung wurden abgefragt und in die Planzeichnung eingetragen

Im unmittelbaren Zufahrtsbereich am Ende der Bahnhofstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung. Der Anschluss für das Plangebiet soll an diese Leitung angebunden werden.

Löschwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserbereitstellung gesichert ist, da sich im unmittelbaren Bereich des Plangebietes ein Verbrauchermarkt und eine Rollladen- und Fensterbaufirma befinden für die die notwendige Löschwassermenge schon gesichert sein sollte.

Gasversorgung

Die Bestandsunterlagen wurden bei dem zuständigen Versorger eingeholt und in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine Gas-Mitteldruck oder -Niederdruckleitung ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden, eine Versorgung des Gebietes mit Gas ist nicht geplant.

Elektroenergieversorgung Mittelspannung – Niederspannung

Die Bestandsunterlagen wurden bei dem zuständigen Versorger eingeholt. Es sind im Plangebiet Stromleitungen als erdverlegte Leitungen vorhanden.

Telekom

Die Bestandsunterlagen wurden bei dem zuständigen Versorger eingeholt. Leitungen und Kabeltrassen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern beantrag.

Schutzstreifen entlang von Verkehrswegen

Entsprechend der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) sind Mindestabstände zu Gleisanlagen einzuhalten. Diese Abstände sind abhängig von der Art der Gleisanlage und von Gleismitte bzw. Gleisrand zu messen. Bei Schmalspuranlagen wie der Mansfelder Bergwerksbahn beträgt der Abstand 15,00 m von Gleisrand. Der Sicherheitsstreifen wurde in der Planzeichnung angegeben.

2.8. Kampfmittel und Altlasten

Im Rahmen des Verfahrens wurde an den Landkreis Mansfeld-Südharz eine Anfrage zum Vorhandensein von Kampfmitteln gestellt.

Die Ergebnisse werden in die weitere Planung eingearbeitet.

2.9. Fachgesetze, Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13 a BauGB⁴ aufgestellt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Flächennutzungspläne

Vorhaben- und Erschließungsplan (‘vorhabenbezogener Bebauungsplan’)

Die rechtlichen Grundlagen für das Bauplanungsrecht regelt das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung. Es wird durch die vorbereitende Bauleitplanung in Form der Flächennutzungsplänen und der verbindlichen Bauleitplanung durch Bebauungspläne umgesetzt.

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB⁵ dokumentiert ein Mittel des langfristigen planungsrechtlichen Rahmens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines vorgegebenen Gebietes.

Ein Grundsatz ist, dass Bebauungspläne aus rechtsgültigen Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind und die Bauleitpläne nicht den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Bebauungspläne können als einfacher, qualifizierter und vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen für die Ordnung der Grundstücksnutzung und der städtebaulichen Entwicklung. Die Verbindlichkeit von Bebauungsplänen bietet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Er hat Rechtsnormcharakter.

Die Aufstellung und Bearbeitung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt im Wesentlichen im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 8 BauGB⁶. Die Besonderheit dieser Planung liegt darin, dass der Vorhabenträger die Initiative und den Schwerpunkt der Planung trägt.

Damit wird ein konkretes Vorhaben an ein konkretes Gebiet gebunden und stellt eine konkrete städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes dar.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld wird eine Fläche als Mischgebiet zur Schaffung von Wohnraum im ausgewiesen.

⁴ BauGB

⁵ BauGB

⁶ BauGB

Der damit verbundene Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB⁷ ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und konkretisiert die Umsetzung der Bauleitplanung.

Als dritter Teil des Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag entsprechend § 12 (1) BauGB abzuschließen. Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das betreffende Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme für den Vorhabenträger umfassen. Wird das Projekt nicht innerhalb der vertraglich festgesetzten Frist realisiert, kann die Gemeinde von der Planung zurücktreten und der Standort ist für neue Planungsziele offen. Diese Aufhebung der Planung löst keine Entschädigungsansprüche entsprechend § 12 (6) BauGB aus. Mit diesen vertraglichen Regelungen stellt das Bauleitverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das für die planaufstellende Kommune kostengünstigste, sicherste und schnellste Verfahren zur Erlangung von Baurecht und zur Umsetzung des Vorhabens dar.

Der § 8 Abs. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit der planaufstellenden Kommune den Bebauungsplan und die notwendige Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes parallel zu bearbeiten.

Dieses Parallelverfahren soll auch bei der Bearbeitung des vorliegenden Bauleitverfahrens und der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes angewendet werden.

Für das Bauleitverfahren ist keine Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG⁸ und dem NatSchG LSA⁹ zu beachten.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Die notwendige Baugenehmigung, die der Vorhabenträger zur Errichtung der Anlage benötigt, ist entsprechend der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt 26¹⁰ zu beantragen.

Eine Beantragung der Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch¹¹ ist möglich.

⁷ BauGB

⁸ BNatSchG

⁹ NatSchG LSA

¹⁰ BauO LSA

¹¹ BauGB

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet ermöglicht eine flexible Nutzung des Gebiets, da sowohl Wohn- als auch Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche integriert werden können. Dadurch entsteht eine vielfältige und lebendige Umgebung, in der Menschen arbeiten, einkaufen und leben können. Zudem kann ein Mischgebiet zur Stärkung der lokalen Wirtschaft beitragen, indem es Raum für Unternehmen und Geschäfte schafft. Darüber hinaus kann die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur führen, da beispielsweise Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen gemeinsam genutzt werden können. Es ist jedoch wichtig, die Bedürfnisse der Anwohner und Gewerbetreibenden sorgfältig abzuwägen und mögliche Konflikte zu berücksichtigen, um eine harmonische Entwicklung des Mischgebiets zu gewährleisten.

Für die Durchführung des vorliegenden Vorhabens existiert ein der Gemeinde bekannter Vorhabenträger. Die Firma Green Energy 030 GmbH & Co. KG., Maggistr. 5, in 78224 Singen, hat die bestehenden Anlagen und Grundstücke käuflich erworben oder gepachtet. Er verfügt über die dafür notwendigen Mittel und ist bereit, die entstehenden Erschließungs- und Räumungskosten zu tragen.

Die Wirtschaftlichkeit der Anlage berechnet sich für den Vorhabenträger durch die Möglichkeit eigene Planungen im Zusammenhang mit Wohnanlagen für Betreutes Wohnen zu schaffen. Neben dem Vorteil der Übernahme der Verfahrenskosten und Neubaukosten durch den Vorhabenträger hat die Gemeinde Klostermansfeld darüber hinaus die Möglichkeit, durch abzuschließende Verträge die Durchführung der Baumaßnahme zu überwachen und auf die Einhaltung der Festsetzungen zu bestehen.

3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt LEP 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010¹² des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 62011 vom 11.3.2011) trat am 12.03.2011 in Kraft und löste alle bisherigen Gesetze über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ab.

Im Landesentwicklungsplan 2010¹³ werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt.

Der LEP 2010 schafft die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsentwicklung und schafft damit eine räumliche Ordnung als Gesamtkonzept.

Die regionalen Entwicklungspläne der jeweiligen Planungsregionen des Landes Sachsen-Anhalt basieren auf dem Landesentwicklungsplan. Ihre jeweiligen Ziele der Raumordnung gelten fort, soweit sie den Zielen der Verordnung über den LEP 2010 nicht widersprechen.

¹² LEP 2010

¹³ LEP 2010

Die Gemeinde Klostermansfeld beschäftigt sich mit der Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze und ist sich der Notwendigkeit der Einhaltung der Ziele aus dem LEP bewusst.

Mit der Aufstellung und Bearbeitung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld werden die Ziele und Wege für eine nachhaltige und Siedlungsentwicklung für den Planbereich in der Gemeinde Klostermansfeld definiert.

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

G 12

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

G 13

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Z 22

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.

Begründung: Die Siedlungsstruktur Sachsens-Anhalts hat sich unter dem Einfluss wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktoren entwickelt. Diese gewachsene Siedlungsstruktur als Teil der Kulturlandschaft soll unter Berücksichtigung der Identität der Regionen erhalten und entwickelt werden.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sparsamer Umgang mit diesen Gütern ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll verhindert werden, auch um unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden.

Eine Raumbedeutsamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld kann nicht festgestellt werden, da das Plangebiet mit einer Größe von 0,6 ha sehr klein ist und das B-Plan Gebiet bereits jetzt im Flächennutzungsplan als Industriegebiet verzeichnet ist. Die Aufarbeitung der Industriebrache trägt der Erfordernis des Gebotes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Landschaftsbild

Derzeit werden die Flächen im Plangebiet nicht genutzt, die Flächen liegen brach. Mit der Entwicklung der Fläche als Mischgebiet wird keine zusätzliche, negative Veränderung einhergehen, es entsteht keine das Landschaftsbild überprägende, Erscheinung der Fläche im Planungsraum.

Durch die Anlage von Grünstreifen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen besonders im Bereich der Schutzstreifen an Verkehrswegen, wird der Sichtbezug zwischen Mischbebauung und der angrenzenden Nutzung weiter vermindert.

Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete, Schutzgebiete

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld liegt in keinem in der Landes- oder Regionalplanung festgelegten Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiet oder Schutzgebiet.

Am Baufeld anliegend ist die unter Denkmalschutz stehende Mansfelder Bergwerksbahn. Auf Anfrage bei der unteren Denkmalschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass die Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 "Altes Sägewerk" Klostermansfeld nicht unter Denkmalschutz stehen.

3.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfeld - Helbra

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra, Stand April 2017 ist die Fläche entlang der Mansfelder Bergwerksbahn als Industriefläche dargestellt. Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereich im weiteren Verfahren erforderlich.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Verbandsgemeinde das Ziel ein geändertes Baurecht für die Fläche zu schaffen und die Industriebrache einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

3.4. derzeitiges Planungsrecht, Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

Für den Planbereich ist Baurecht für die Nutzung als Mischgebiet zu schaffen. Der in diesem Bereich gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfeld – Helbra stellt eine Nutzung als Gewerbegebiet dar, Er ist in Verbindung mit der geplanten Nutzung zu ändern. Beide bauleitverfahren können nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt und bearbeitet werden.

Im Hinblick auf eine zügige und vereinfachte Bearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Altes Sägewerk" Klostermansfeld wurde von der planaufstellenden Kommune das Verfahren nach § 13 a BauGB *Bebauungspläne im Innenbereich* angedacht. Die damit verbunden Auflagen und Kriterien nach § 13 a Abs. 1 Pkt. 1 und 2 BauGB werden erfüllt. Auf Grund der ersten vorliegenden Untersuchungen zur Beeinträchtigung von Schüttgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB kann das Verfahren nicht als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

3.5. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung

Das „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld liegt in keinem in der Landes- oder Regionalplanung festgelegten Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiet oder Schutzgebiet.

Eine Umwandlung von Industrieflächen in Flächen für ein Mischgebiet stellt eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung für die Gemeinde dar.

3.6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Nachweis der Regenwasserversickerung wird im weiteren Verfahren erbracht.

3.7. Anlagenbeschreibung

Die Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld beträgt 0,6 ha.

Es werden keine expliziten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen und sind auch durch die Verbesserung der Flächenbilanz durch Entsiegelung nicht notwendig.

Die Fläche des V+E -Plans¹⁴, die als Mischgebiet entstehen soll, beträgt ebenfalls 0,6 ha. Beide Geltungsbereiche sind identisch.

¹⁴ Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Plangebietes des „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld ist die Errichtung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen vorgesehen.

Eine Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes wird nicht durchgeführt.

Die innere Erschließung der Anlage in Form von befestigten Wegen und Straße ist im Bebauungsplan ersichtlich und liegt an der südwestlichen Seite des Plangebiets. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt am Ende der Bahnhofstraße.

4. VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Altes Sägewerk“ Klostermansfeld wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13 a BauGB¹⁵ und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan¹⁶ aufgestellt.

4.1. Einleitung des Bauplanungsverfahrens

Auf Antrag des privaten Vorhabenträgers hat der Gemeinderat der Gemeinde Klostermansfeld am 03.05.2022 den Beschluss-Nr. KLM/BV/125/2022 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld, gefasst¹⁷.

¹⁵ BauGB

¹⁶ V+E Plan

¹⁷ Beschluss 03.05.2022

5. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN

5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten

Gebietsabgrenzung / Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt

- Im Nordwesten durch die Bahnanlagen der Mansfelder Bergwerksbahn Flur 6, Fl.-st. 23
- Im Nordosten und Südosten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaik“ Klostermansfeld
- Im Südwesten durch den angrenzenden Verbindungsweg zur Autoverwertung.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

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

Der Gemeinde Klostermansfeld liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in dem die Plangebietsfläche als Industriefläche ausgewiesen ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird neu als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (M) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlich Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

BEGRÜNDUNG

Mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter geändert und aufgewertet. Durch das Verbot der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der baulichen Situation im Bereich der Bahnhofstraße entsprochen und gesichert, dass sich die Verkehrssituation der Straße nicht verschlechtert und sich das Gesamtverkehrsaufkommen im Gebiet nicht zu stark erhöht.

Es soll eine stärkere als unbedingt notwendige Verkehrsbelastung vermieden werden. Größere Verkehrsströme würden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und die angrenzenden Nutzungen durch erhöhte Emissionen störend beeinflussen. Mit den Festlegungen wird eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld erreicht.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Die GRZ wird entsprechend der geplanten Nutzung als Mischgebiet mit 0,80 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

Die Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1,20 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, Staffelgeschosse sind zulässig.

BEGRÜNDUNG

Die Festsetzungen entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Die Geschossigkeit wurde von der, das Plangebiet umgebenden Bebauung abgeleitet. Die Festsetzungen dienen dazu, das Gebiet optisch in die Umgebung einzubinden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird diesen Forderungen entsprochen. Das Gebiet passt sich somit der dörflichen Bestandsstruktur an.

5.4. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass der Abstand zwischen Garagen und Carports und der Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muss.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Der Stellplatz in Garage/Carport wird dabei mit eingerechnet.

Für Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 sind mit dem Bau Stellplatznachweise zu führen.

BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird gesichert, dass Vorgaben anderer Rechtsgrundlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes beachtet werden. Die Festsetzung zu den Garagen/Carports dient dazu, dass jede Garage/jeder Carport von den Verkehrsflächen aus gut einfahrbar und zwischen Garage/Carport und Grundstücksgrenze ein weiterer Stellplatz möglich ist.

Das Verbot von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen schützt die Gartenflächen mit Pflanzgeboten und dient dazu, zusammen mit der Beschränkung der Grundflächenzahl, die Versiegelung von Grundstücksflächen zu minimieren.

Die Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

ZF Das Maß der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

*TF 2 Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.*

Begründung:

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Sie orientiert sich an dem § 17 Baunutzungsverordnung. Der Versiegelungsgrad und die zulässige GRZ stellen die Obergrenze dar. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht. Entsprechend der Abbrucharbeiten der bestehenden Befestigungen werden Flächen eher entsiegelt, sodass die festgesetzte GRZ die Höchstgrenze darstellt.

5.5. Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser aus dem Mischgebiet ist innerhalb des Gebietes zur Versickerung / Verdunstung zu bringen. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung und zum Betrieb der Versickerungs- / Verdunstungsmulde ist zu einzuholen.

Die für die Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswassers festgesetzte Versickerungsmulde ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Eine Bepflanzung der Mulde mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

5.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind unversiegelt oder teilversiegelt mit mindestens 20 % Fugen- beziehungsweise Porenanteil auszubauen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist dauerhaft als Fläche des Naturschutzes zu erhalten und zu pflegen.

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Flurstücksgrenze eine einreihige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern vStr. 60 - 100 cm der Pflanzauswahlliste B, Punkt 5.7 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleichem Umfang zu ersetzen.

Die zur Neupflanzung festgesetzten Bäume sind als Hochstamm H 3xv mDb. StU 14 - 16 cm an den festgesetzten Standorten als Winterlinde *Tilia cordata*, zu pflanzen.

Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 1,5 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen darf nicht innerhalb der Schutzfrist vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Die Gehölze sind unmittelbar vor Fällung auf einen Besatz von Brutvögeln zu prüfen.

5.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je volle 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzenauswahl-liste A unter Punkt 6.3 als Hochstamm H 3xv mDb. StU 12 - 14 cm sowie zwei Sträucher vStr. 60 - 100 cm gemäß Pflanzenauswahl-liste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzenden Baum ist eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m² vorzusehen und zu begrünen. Je anzupflanzenden Strauch ist eine unversiegelte Fläche von mind. 2 m² vorzusehen und zu begrünen.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m zur Flurstücks-grenze und in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen.

5.8. Pflanzenauswahl-listen für Anpflanzungen

Pflanzenauswahl-liste A (Bäume)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Nuss- und Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm

Pflanzenauswahlliste B (Sträucher)

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

5.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht umfasst Flächen für die Befugnis zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Leitungen für die genannten Begünstigten.

Das Geh- und Fahrrecht umfasst Flächen für die Befugnis zum Begehen und Befahren der Flächen zu Gunsten der genannten Begünstigten.

Im Bereich der Flächen für Leitungsrechte M1 und M2 wird eine Überbauung, Überschüttung sowie Bepflanzung des Leitungskorridors mit Großsträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

5.10. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG - Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die Verwendung von festen, fossilen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser ist ausgeschlossen.

Die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) ist einzuhalten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG zu treffende bauliche Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:

Im Plangebiet sind beim Neubau von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'/w, res$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und sonstige schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 rf. $R'/w, res = 40$ dB.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Vorhabenträger pachtet bzw. kauft die Flächen.

6.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Eine Sicherung entsprechend § 25 BauGB kommt nicht zur Anwendung.

6.3. Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Für die Bebauung des Plangebietes sind keine zusätzlichen Zufahrtswege notwendig, die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Die erforderlichen Wege und Plätze innerhalb des B-Plan Gebietes werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert abgebildet.

6.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im vorliegenden Plangebiet sind keine grenzregelnden oder grenzordnenden Maßnahmen notwendig.

6.5. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Erschließungskosten, sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnung werden, ebenso wie die Errichtungskosten der Photovoltaik-Freiflächenanlage von einem privaten Vorhabenträger getragen.

Quellenverzeichnis

<i>Kurzform IBB</i>	<i>Langform</i>
Aufstellungsbeschluss	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 "Altes Sägewerk" Klostermansfeld Beschluss-Nr. KLM/BV/125/2022 der Gemeinde Klostermansfeld vom 03.05.2022
EEG 2023	EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
BauGB	BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 659), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
LEP 2010	Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 2011

Rechtsgrundlagen

- (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184)
- (ROG) Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176)
- (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- (NatSchG LSA) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 659), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts
G. v. 11.06.2013 BGBl. Teil I 2013 S. 1548; Geltung ab 20.09.2013
- (BauGBuaÄndG) Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 Nr. 39)
- (BodSchAG LSA) Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (BGBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch § 8 des Artikels 3 vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- (EEG 2023) EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- (KVG LSA) Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert am 21. April 2023 (GVBl. LSA S.209)

- (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802)
- (StrG LSA) Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert am 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)
- (UVPG) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- (WHG) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- (WG LSA) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492), letzte Änderung am 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S.372, 374)
- (DenkmSchG) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitions erleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- (BBodSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7
 "Mischgebiet Altes Sägewerk" artenschutzfachliches Gutachten,
 Stand: 17.05.2024

Anlage 2: vorhabenbezogener Sondergebiet Photovoltaik Klostermansfeld
 Faunistisches Gutachten Stand: 11.4.2024

eingelegt

Planverzeichnis

Plan 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
 "Mischgebiet Altes Sägewerk"
 Stand: 24.02.2024 M 1:500
 VORENTWURF

eingelegt