

vorhabenbezogener

BEBAUNGSPLAN NR. 14

„Neubau Landesweingut Kloster Pforta“

STADT NAUMBURG (SAALE)



VORENTWURF

Stand: 24.07.2017

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

Inhalt

1. Ausgangsbedingungen	5
1.1 Planungsanlass und Planerfordernis	5
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahrensablauf	6
1.3 Plangrundlagen	7
1.4 Geltungsbereich	7
1.5 Ziele der Raumordnung.....	7
1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	12
1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation.....	13
1.8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele / Verfahrenswahl	15
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
2.1 Art der baulichen Nutzung	17
2.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Landesweingut	17
2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
2.2.1 Grundflächenzahl	18
2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	18
2.3 überbaubare Grundstücksfläche.....	19
2.4 Nebenanlagen.....	19
2.5 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung	19
2.5.1 Äußere Verkehrserschließung	19
2.5.2 Innere Verkehrserschließung	20
2.6 Grünflächen.....	20
2.7 Ver- und Entsorgung	21
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote).....	23
2.10 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
2.11 nachrichtliche Übernahmen.....	24
2.11.1 Bundesfernstraßengesetz	24
2.11.2 Denkmalbereich Kloster Pforta	24
2.11.3 archäologisches Flächendenkmal.....	24
2.11.4 gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BnatSchG	25
3. Umweltbericht	26
3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	26
3.1.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	26
3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping).....	26
3.2.1 Planungsziele	27
3.2.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....	27
3.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	27
3.3.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen	27
3.3.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz (BNatSchG)	28
3.3.3 Naturschutzgebiet gemäß § 23 BnatSchG	29
3.3.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BnatSchG.....	29
3.3.5 Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG, Naturpark gemäß § 27 BnatSchG	29
3.3.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BnatSchG	29
3.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BnatSchG	29
3.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BnatSchG	29
3.3.9 Natura 2000.....	30
3.4 Grundlagen	30
3.4.1 Allgemeines.....	30
3.4.2 Lage im Raum	30

3.4.3 Potenziell natürliche Vegetation.....	30
3.5 Bestandsaufnahme und Bewertung/Auswirkungen der Schutzgüter.....	31
3.5.1 Boden.....	31
3.5.2 Oberflächenwasser / Grundwasser.....	32
3.5.3 Klima / Luft.....	33
3.5.4 Flora / Fauna.....	33
3.5.5 Landschaftsbild.....	36
3.5.6 Mensch.....	37
3.5.7 Kultur- und Sachgüter.....	37
3.5.8 Zusammenfassung.....	38
3.6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	39
3.6.1 Prognose bei Nichtdurchführung.....	39
3.6.2 Durchführung des Vorhabens.....	39
3.6.3 Prüfung möglicher Verbotstatbestände.....	40
3.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	41
3.7 Bilanzierung der Wirkung auf den Naturhaushalt.....	43
3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	45
3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	45
Anlagen.....	47

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Das Landesweingut Kloster Pforta soll an den Standort des Klostergeländes im Ortsteil Schulpforte verlagert werden. Eine Grundsatzentscheidung zur Standortverlagerung wurde gemeinsam durch das Landesweingut, die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, die Stiftung Schulpforta, die Stadt Naumburg (Saale) und den Burgenlandkreis Anfang Februar 2016 getroffen. Die Staatskanzlei, das Kultusministerium sowie das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt haben dieses Bekenntnis begrüßt. Die Verlagerung vom bisherigen Standort in Bad Kösen ist erforderlich, da dieser den Bedürfnissen an einen nachhaltigen Betrieb des Landesweingutes sowie den Anforderungen an den Hochwasserschutz nicht mehr gerecht werden kann. Um das Neubauvorhaben städtebaulich geordnet, unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungen im Klostergelände einordnen zu können, bedarf es der Schaffung des verbindlichen Baurechts durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit einer parallelen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch einen interdisziplinären Planungswettbewerb begleitet. Durch die zeitlich aufeinander abgestimmte Abfolge der einzelnen Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren und im Planungswettbewerb kann das geplante Vorhaben parallel zur bauplanungsrechtlichen Rahmensezung im Bebauungsplan sukzessive präzisiert werden. Die Vorgehensweise wurde aufgrund der komplexen Verflechtung der zu behandelnden Belange sowie der starken Öffentlichkeitswirkung des Vorhabens gewählt. Der interdisziplinäre Planungswettbewerb soll beispielhafte und zukunftsfähige Lösungen der Konzeption für den Neubau des Landesweingutes Kloster Pforta unter Berücksichtigung größtmöglicher Funktionalität, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit liefern. Auf einen einfühlsamen Umgang mit dem städtebaulichen und landschaftlichen Kontext wird besonderer Wert gelegt. Von den eingeladenen Büros ist ein Lösungsvorschlag einzureichen, dem es gelingt, innerhalb eines komplizierten denkmalpflegerischen Einfügungsgebotes sowohl eine hochwertige architektonische Gestaltung mit Außenwirkung als auch qualitätsvolle funktionale Zusammenhänge sowie Energieeffizienz fördernde Angebote zu unterbreiten. Vor diesem Hintergrund weicht die Vorgehensweise vom prototypischen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Vorhabenplanung meist zu Beginn des Bauleitplanverfahrens vorliegt, ab. Nichtsdestotrotz bildet der Neubau des Landesweingutes ein hinreichend konkretes Vorhaben ab, um den notwendigen städtebaulichen Rahmen zu definieren und soweit nötig mit fortschreitendem Verfahrensstand zu präzisieren.

begleitender Wettbewerb

Die Erforderlichkeit der Schaffung des Baurechts für den Neubau des Landesweingutes leitet sich aus folgenden insbesondere zu berücksichtigenden Anforderungen des § 1 Abs. (6) BauGB ab:

Mit der Verlagerung des Standortes des Landesweingutes in das Klostergelände wird ein wichtiger Beitrag in Hinblick auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. (6) Nr. 3) geschaffen. So wird im Gegensatz zum bisherigen Standort eine Möglichkeit eröffnet, das Thema ‚Weinherstellung‘ als für die Region wichtigen Kulturfaktor erlebbar zu machen. Ein solches Angebot ist in der Lage, die am Standort Kloster Pforta traditionell etablierten und kontinuierlich erweiterten

Planerfordernis

Angebote im Bereich Kultur und Bildung sinnvoll zu ergänzen und neue Synergien zu schaffen. Dabei soll nach Möglichkeit insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie auf die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer eingegangen werden.

Das Vorhaben leistet einen besonderen Beitrag für die Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils Schulpforte (§ 1 Abs. (6) Nr. 4) und soll durch eine qualitätvolle architektonische Realisierungsidee im Kontext des geschichtlich, künstlerisch und städtebaulich wertvollen Bestandes am Standort Kloster Pforta in herausragender Weise zur Wahrnehmung und Beförderung der Belange der Baukultur sowie des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege beitragen (§ 1 Abs. (6) Nr. 5).

Weiterhin wird durch die Verbesserung der Betriebsbedingungen am gewählten Standort ein nachhaltiger und wirtschaftlich tragfähiger Betrieb des Landesweingutes ermöglicht und ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Weinbaus als wahrnehmbarer Bestandteil der regionalen Landwirtschaft sowie der damit verbundenen Arbeitsplätze erreicht (§ 1 Abs. (6) Nr. 8).

Schließlich wird den Belangen des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. (6) Nr. 12) durch die Verlagerung des Landesweingutes an einen deutlich weniger gefährdeten Standort in besonderem Maße Rechnung getragen.

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

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

Selbstverwaltungs- aufgabe

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem.

§ 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie Landesgesetzen.

Aufstellungs- beschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) am 14.12.2016 gefasst. Dieser wurde im Naumburger Tageblatt vom 23.12.2016 örtüblich bekanntgemacht.

Die im Laufe des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 geänderte Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde mit dem vorliegenden Vorentwurf am 13.09.2017 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) beschlossen.

1.3 Plangrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ wird auf Grundlage des allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK) im UTM-Koordinatensystem erstellt.

Liegenschaftskataster (ALK) im UTM-Koordinatensystem

1.4 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

Räumliche Einordnung

- nördlich durch die Bundesstraße B 87,
- westlich und südlich durch die Gebäude und Freiflächennutzungen der Landesschule sowie der Stiftung Schulpforta,
- östlich durch die Klostermauer sowie den anschließenden Hundeplatz,

Um die funktionale Verflechtung des Vorhabenbereiches mit dem angrenzenden Bereich des Stiftungsareals städtebaulich geordnet fassen zu können, wurden Teilflächen (Besucherparkplatz etc.) außerhalb des Vorhabengebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Für diese vorhabenunabhängigen Bereiche werden keine neuen Nutzungszielstellungen definiert, sondern lediglich Zulässigkeiten in Verbindung mit dem Neubauvorhaben definiert, die allerdings keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen entfalten.

vorhabenunabhängige Bereiche

Der räumliche Bezugsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

Planfläche

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

1.5 Ziele der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ muss sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen.

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 44 - Sicherung der Landesentwicklung, Raumbewertung, Raumordnungskataster als oberste Landesentwicklungsbehörde, durch die Untere Landesentwicklungsbehörde des Landkreises Burgenlandkreis und die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245), ist in § 8 Abs. 7 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert:

ROG

- die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete);
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete);

- in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete)

Beachtung der Ziele Beachtliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung befinden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen – Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170) und dem regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) vom 21.12.2010.

Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt enthält die rechtlichen Grundlagen zu Organisation, Aufgaben, Verfahren und den Instrumenten der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt. Dieses Gesetz trat am 1. Juli 2015 in Kraft. Gleichzeitig trat das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466), außer Kraft.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010) Am 11.03.2011 wurde die Verordnung über den LEP 2010 des LSA im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt [GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160] verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der LEP LSA stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ folgende Ziele der Raumordnung dar:

1.4 Ländlicher Raum

Ländlicher Raum Ländlicher Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg.

Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Z 13 Der ländliche Raum ist 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.

Z 14 Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

G 7 Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

Fazit: Die Etablierung des Neubaus des Landesweingutes Kloster Pforta soll einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes um das Mittelzentrum der Stadt Naumburg leisten. Dabei verbindet das Vorhaben in besonderer Weise wirtschaftliche und kulturelle Impulse mit der Ergänzung des touristisch bereits attraktiven Standortes um neue Synergien.

Fazit Kapitel 1.4

4.2.5 Tourismus und Erholung

Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

Der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken

- Straße der Romanik,
- [...],
- Blaues Band und
- [...]

soll gestärkt werden.

Als ein Kernland deutscher Geschichte mit Bau- und Bodendenkmalen von herausragender deutscher und europäischer Bedeutung steht in Sachsen-Anhalt der Kulturtourismus im Vordergrund und soll durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden.

Die Standorte des Netzwerkes Blaues Band - Wassertourismus in Sachsen-Anhalt sollen weiter ausgebaut und qualifiziert werden.

Die Naturparke Drömling, Dübener Heide, Fläming, Harz, Saale-Unstrut-Triasland und Unteres Saaletal dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr

- touristisches Angebot insbesondere an Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden.
- Z144** Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.
- G142** Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:
- [unter anderem] 6. Weinregion Saale-Unstrut-Tal:
Die Weinregion Saale-Unstrut ist das größte nördliche Weinanbaugebiet in Deutschland. Neben diesem Alleinstellungsmerkmal ist die historische Kulturlandschaft von zahlreichen Kulturdenkmälern, v.a. aus der Zeit des Hohen Mittelalters, geprägt. Dazu gehören der Naumburger Dom mit seinen weltweit berühmten Stifterfiguren, Klöster, Siedlungen, Burgen und Schlösser ebenso wie Verkehrswege zu Land und zu Wasser sowie der die Landschaft prägende Terrassenweinbau. Hierfür wird entsprechend den Beschlüssen der Kultusministerkonferenz derzeit ein Antrag auf Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO vorbereitet. [Anmerkung: Das UNESCO-Welterbe-Komitee hat am 09.07.2017 in Krakau den außergewöhnlichen, universellen Wert des Naumburger Doms anerkannt. Eine Aufnahme der übrigen beantragten Objekte in die UNESCO Welterbeliste ist damit nicht absehbar. Die vorangehend aufgeführte Zielstellung des Landesentwicklungsplans gilt unabhängig von der Entscheidung des UNESCO-Welterbe-Komitees als Ziel der Raumordnung fort.]
Aber auch die vielfältigen archäologischen Zeugnisse, die u.a. an den Erlebnisorten in Nebra (Unstrut) und Goseck einem breiten Publikum erschlossen sind, zeugen von der besonderen Bedeutung dieser Kulturlandschaft im Verlauf der europäischen Geschichte.
- 4.2.6 Kultur und Denkmalpflege
- Z145** Kultur ist ein wesentliches Potenzial des Landes, welches zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln ist.
Dabei sind das reiche Kulturerbe zu pflegen und zu schützen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu befördern und künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen.
- G148** Kultur soll der Ausprägung sachsen-anhaltischer Identitäten dienen und einen wesentlichen Beitrag zur Wahrnehmung Sachsen-Anhalts über die Landesgrenze und über die Grenzen Deutschlands hinaus leisten.
- Z146** Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern.
- Z147** Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege sind Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist.

Als Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden festgelegt:

G149

[unter anderem] 2. Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut:

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt das gemeinsam von den Vereinigten Domstiftern zu Merseburg und Naumburg und des Kollegiatsstifts Zeitz, dem Burgenlandkreis und der Stadt Naumburg getragene Bemühen zur Aufnahme des Welterbes an Saale und Unstrut in die UNESCO-Liste des Welterbes der Menschheit. Damit sollen die regionale historische und kulturelle Identität gestärkt und die Werte der Kulturlandschaft der Bevölkerung in und außerhalb der Region bewusst gemacht werden. Damit ist auch eine nicht unbedeutende Erhöhung des touristischen Potentials verbunden. [siehe Anmerkung zu G142]

Es erfolgt keine zeichnerische Darstellung als Gebiet, da es sich um ein Ensemble kulturhistorisch bedeutender baulicher Einzelstandorte handelt.

Fazit: Der Neubau des Landesweingutes stellt eine herausragende Qualität zur Beförderung der vorgenannten Ziele der Raumordnung in Hinblick auf die Erweiterung und Ergänzung touristischer Angebote im Kontext der kulturell und denkmalpflegerisch bedeutsamen Weinregion Saale-Unstrut-Tal dar. Dabei soll über einen interdisziplinären Realisierungswettbewerb eine Lösung für das Vorhaben ermöglicht werden, die sowohl die besonderen kulturhistorischen Gegebenheiten in Form des denkmalgeschützten baulichen Erbes am Standort, als auch die natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten im Naturpark Saale-Unstrut-Triasland mit dem für die Region traditionell bedeutsamen Thema Weinbau verknüpft. Eine derart integrierte Entwicklung des Standortes Kloster Pforta kann einen wertvollen Beitrag leisten, um die Potenziale des kulturhistorisch bedeutsamen Erbes in der Region behutsam für Einheimische und Touristen zu befördern.

**Fazit Kapitel
4.2.5 und 4.2.6**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ soll die Voraussetzungen für die Vorhabenzulässigkeit eines Neubaus des Landesweingutes im Bereich des ehemaligen Klosterareals in Schulpforte schaffen. Dabei wird das Vorhaben in Bereich eingeordnet, der aus der Genese heraus bis in die heutige Zeit baulich genutzt wurde. Die Bezugnahme und Beachtung des kulturhistorisch wertvollen baulichen Erbes und der natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten zur touristischen Weiterentwicklung des Standortes im ländlichen Raum entspricht vollumfänglich den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen der Raumordnung.

**Vereinbarkeit mit
dem LEP LSA**

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Halle wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07., 04.10. und 18.11.2010 genehmigt und trat am 21.12.2010 in Kraft.

**Regionaler
Entwicklungsplan
(REP Halle)**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, gem. §§ 7 Abs. 1 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 20.06.2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 01.06.2016 den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle einschließlich Umweltbericht beschlossen.

**Beschluss des
Entwurfs**

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Entwurfs der Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes Halle vom 01.06.2016 werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ folgende Ziele der Raumordnung formuliert:

**5.7.8.
Vorbehaltsgebiete
für Kultur und
Denkmalpflege**

Für die Planungsregion Halle entfalten die im LEP LSA 2010 festgelegt Ziele Z 145 und Z 146 Beachtung und finden die Grundsätze G 148 und 149 Berücksichtigung. Darüber hinaus wird Folgendes festgelegt:

5.7.8 Z1

Als Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden im REP Halle Gebiete ausgewiesen, deren Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen sowie Belange der Denkmalpflege bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

5.7.8 G1

Folgende Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden im REP Halle Punkt 5.7.8. festgelegt:

[unter anderem] 1. Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut (BLK) (LEP LSA 2010 G 146 Nr. 2)

Fazit Kapitel 5.7.8.

Fazit: Dem Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege wird im Sinne des Fazits zum Kapitel 4.2.6 LEP LSA vollumfänglich entsprochen.

**Vereinbarkeit mit
dem REP Halle**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ entspricht in seiner Konzeption den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes Halle.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Parallelverfahren

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

Der Bebauungsplan kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

FNP Änderung

Der Gemeinderat Naumburg (Saale) hat deshalb am 14. Dezember 2016 einen Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, bekannt gemacht im Naumburger Tageblatt vom 23.12.2016.

Das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Naumburg werden zeitgleich absolviert.

FNP Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist im Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus sowie eine Grünfläche mit einer Signatur zur Erweiterung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus dargestellt. Als nachrichtliche Übernahmen wird der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 im Flächennutzungsplan Naumburg als Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie als archäologische Verdachtsfläche dargestellt.

FNP Planung

In der 3. FNP-Änderung werden die Darstellungen für den Bereich des Besucherparkplatzes im ehemaligen Klosterhof prinzipiell beibehalten. Lediglich die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird entsprechend redaktionell in ‚Touristische Erschließung Kloster Pforta‘ angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Sinne einer Präzisierung aus der Sonderbaufläche ‚Touristische Erschließung Kloster Pforta‘ auf Ebene der Flächennutzungsplanung entwickelt.

Für den östlichen Teil des Neubauvorhabens wird die Darstellung der Grünfläche mit Erweiterungsmöglichkeit als Sonderbaufläche Tourismus ebenfalls präzisierend geändert, sodass im Sinne des Bebauungsplans das festgesetzte Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung ‚Landesweingut‘ nachrichtlich übernommen wird. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleich und Weingutsgarten‘ wird in der 3. FNP-Änderung aufgrund ihrer Zu- und Unterordnung zum Neubau des Landesweingutes generalisierend in die Sondergebietsfläche einbezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 ist somit aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung zum Neubau des Landesweingutes wurde im Jahr 2016 eine detaillierte Bestandsaufnahme des städtebaulich funktionalen Gefüges des Gesamtareals vorgenommen. Die Bestandsaufnahme umfasst sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch die angrenzenden Nutzungen der Stiftung und der Landesschule.



Abb. 01: Nutzungsarten Gebäudebestand

Das Stiftungsgelände wird unterschiedlich genutzt – für touristische Zwecke im Besucherempfangszentrum, als Verwaltungssitz im Neugotischen Haus, zum Wohnen, und mit dem Heizhaus (Nr. 41) als technische Einrichtung für die Schule. Die verpachteten Gebäude an die Bauhütte Naumburg und andere Firmen auf dem Areal östlich der Bauhütte werden gewerblich genutzt. Der größte Teil der

Gutshofgebäude – die westliche und nördliche Gutshofbebauung – steht leer, oder wird teilweise vermietet an Kleinfirmer und auch der Schule als Abstellraum zur Verfügung gestellt.

Im Schulgelände gibt es vier Nutzungsarten: Schule (mit Schulbetrieb, Turnhalle und Internaten), Tourismus, Wohnen und technische Raumbereiche.

Die Auslastung der Flächen stellt sich unterschiedlich dar. Die schulisch genutzten Gebäude sind intensiv für Lehr- und Verwaltungszwecke genutzt. In den vergangenen Jahren wurden bereits diverse Gebäudeteile wie das Klausurgebäude und das Fürstenhaus saniert. Die Internate decken den Bedarf der Schule für ca. 320 Schüler ab.

Die Wohngebäude hingegen werden zur Zeit nur teilweise genutzt. Neben dem hohen Leerstand sind unstrukturierte, den heutigen Wohnbedürfnissen nicht angepasste Grundrisse zu verzeichnen. Einige Denkmale stehen ganz oder teilweise leer. Wichtige Gebäude, wie z.B. das ehemalige Hospital stehen leer und sind auch der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Andere Bauwerke wie das Torhaus mit seiner reichen Innenarchitektur wurden gerade erst wieder saniert und einer Nutzung zugeführt.

Die Nutzungsarten sind in der weiter oben ersichtlichen Abbildung 01: Nutzungsarten Gebäudebestand dargestellt.

Für die Gebäude im Untersuchungsraum wurden folgende Flächenmerkmale und Nutzungen erfasst:

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche brutto [m ²]	Etagen	BGF [m ²]	NGF [ca. m ²]	Geb. höhe [m, VG]	li. Raumhöhen [m]	jetzige Nutzung
25	Stall	64	2 + DG	128	110	6,8	3,2	leer
26	Kuhstall	466	2	932	860	10	EG: 3,5 OG: 6,1	tlw. Lager, leer
28	Speicher	489	4	1956	1810	11	EG: 2,6 1.OG: 2,5 2.OG: 2,5 3.OG: 2,5	tlw. Lager, leer
31	Nördl. Gutshofbebauung	275	Westteil: 1E Ostteil: 2E	445	380	Westteil : 3Ostteil: 7	EG: 3,1 OG: 3,0	Lager- raum für Nr. 32, leer
32	Wohnhaus	97	2	194	170	7,7	EG: 2,9 OG: 2,9	Wohnhaus
33	Verwaltungsbauhütte Naumburg	214	1	214	180	2,5	2,5	Verwaltungsgebäude der Bauhütte Naumburg
34	Schauer der Bauhütte Naumburg	134	1	134	110	2,5	k.A.	Schauer für Bauhütte Naumburg

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche brutto [m ²]	Etagen	BGF [m ²]	NGF [ca. m ²]	Geb. höhe [m, VG]	li. Raumhöhen [m]	jetzige Nutzung
	burg							burg
35	Werkstatt Bauhütte Naumburg	1.035	1	1.035	880	6	k.A.	Werkstatt der Bauhütte Naumburg
36	Werkstatt Bauhütte Naumburg	305	1 (tlw. Galerie)	k.A.	k.A.	5	k.A.	Werkstatt der Bauhütte Naumburg
37	Gotisches Haus	121	3 + DG	363	310	12	EG: 4 OGs: 3,5	Kulturdenkmal
38	Neugotisches Haus	132	2 + DG	396	340	10,8	EG: 4,8 OG: 3,2 DG: 2,4	Sitz Siftung Schulpforta
39	Werkstatt Bauhütte Naumburg	655	1	655	560	5	k.A.	Lager, Großgarage der Bauhütte Naumburg
40	Ehem. Pferdestall	350	1 (Mitte: 2)	499	460	6,8	EG: 2,9 OG: 3,6	leer
41	Heizhaus	365	1	365	310	3,5	3,5	Heizentrale der Schule, südl. Teil leer
42	Wohnhaus	183	1 + DG	366	310	6	k.A.	Wohnhaus
48	Garagen	82	1	82	75	3,3	3,0	Garagen
49	Garage, Werkstatt	249	1	249	230	4,4	4,1	verpachtet an Firma, Lager
53	Besucherempfangszentrum	264	2	330	276	6,3	EG: 2,66 bzw. 5,75 OG: 2,23	Besucherempfangszentrum

1.8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele / Verfahrenswahl

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ wird das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen

Zielstellung

Zulässigkeit für den Neubau des Landesweingutes unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungen im Klostergelände verfolgt. Insbesondere gelten für den Plangeber folgende Ziele:

- städtebauliche Einfügung der Anlagen, Gebäude und Einrichtungen des Landesweingutes,
- Berücksichtigung des baulichen Bestandes des historisch gewachsenen Klostergeländes,
- Sicherung einer geordneten Erschließungssituation für das Klostergelände in Verflechtung mit den Anforderungen des Landesweingutes,

Planungsziele

Das Neubauvorhaben des Landesweingutes wird im östlichen Geltungsbereich, nördlich angrenzend an die Sporthalle der Landeschule verortet. Im Rahmen des interdisziplinären Realisierungswettbewerbs soll eine Lösung erarbeitet werden, die den Neubau mit den komplexen Ansprüchen an architektonische und landschaftliche Einfügung in einen vor allem denkmalpflegerisch bedeutenden Kontext integriert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt dabei die städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen in gegenläufiger Abstimmung mit dem Realisierungswettbewerb.

Der bauliche Bestand im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll soweit gesichert werden, dass eine geordnete Erschließungssituation für die bisherigen Nutzungen im Areal durch den Besucherparkplatz gesichert bleibt. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die hinzutretenden Anforderungen des Besucherverkehrs des Landesweingutes ebenfalls in diesem Bereich erfüllt werden können.

In diesem Sinne werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit voranschreitender Präzisierung des Vorhabens für den Neubau des Landesweingutes aus dem interdisziplinären Realisierungswettbewerb ein Teilbereich mit konkretem Vorhabenbezug sowie ein Teilbereich ohne direkten Vorhabenbezug mit allgemeiner städtebaulicher Zielsetzung als unmittelbare Zielvorgabe durch den Plangeber ausdifferenziert. Diese Möglichkeit ist durch § 12 Abs. 4 BauGB gegeben und wird im vorliegenden Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Vorhabenträger angewendet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Gem. § 11 Abs. (1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die avisierte Nutzung für das Landesweingut lässt sich in seiner Spezifik nicht im Rahmen der Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO fassen. Um die besondere Nutzungsausrichtung städtebaulich geordnet zu fassen, ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

2.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Landesweingut

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung ‚Landesweingut‘ stellt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil D) das Kernstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag werden im Rahmen der Planfortschreibung ergänzt. Im SO 1 ist das Vorhaben des Neubaus des Landesweingutes samt aller Vorhabenteile umzusetzen. Aufgrund der gewählten Vorgehensweise mit der parallelen Durchführung des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes werden gem. § 12 Abs. (3a) BauGB i.V.m. § 9 Abs. (2) BauGB die Durchführung des Vorhabens innerhalb von 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungen festgesetzt. Dementsprechend sind im SO 1 die Errichtung und der Betrieb des Landesweingutes Kloster Pforta mit den zugeordneten Präsentations- und Verkaufsräumen, der Hauptnutzung zugeordnete Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen für den fließenden oder ruhenden Verkehr zulässig. Die Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind so zu dimensionieren, dass sie den Wirtschafts- und Betriebsverkehr des Landesweingutes aufnehmen. Der Besucherverkehr soll über den bestehenden Parkplatz an der Schulstraße organisiert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen;
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ setzt in Abhängigkeit vom Regelungserfordernis für das Sondergebiet die

Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen fest. Dabei wird für den Vorhabenbereich über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben, welcher im Rahmen des begleitenden interdisziplinären Realisierungswettbewerbs bis zum Vorhaben- und Erschließungsplan verdichtet und präzisiert werden soll.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO definiert den möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstücks. Durch deren Festsetzung soll eine städtebauliche Dichte erzeugt werden, welche dem jeweiligen Gebietstyp entspricht.

Für das Sondergebiet SO 1 ‚Landesweingut‘ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um einer zu starken Versiegelung der Fläche vorzubeugen und eine sensible Einfügung in die Umgebung zu ermöglichen. Gleichzeitig kann mit der für ein Sondergebiet vergleichsweise geringen Grundflächenzahl die benötigte Bruttogrundfläche des Neubaus sowie der zugeordneten Nebenanlagen und Erschließungsflächen abgedeckt werden.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 18 BauNVO in Form der maximalen Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Festsetzung dient der Gewährleistung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung.

Im Sondergebiet SO 1 ‚Landesweingut‘ wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei 15,0 m festgesetzt, um einen städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung des Vorhabens zu definieren. Die Obergrenze von 15,0 m sichert dabei eine Einfügung des Neubaus in die umgebende Bebauung, ohne die existierenden Sichtbeziehungen negativ zu beeinflussen. Insbesondere die Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Bausubstanz wird durch die Höhenbegrenzung unterstützt. Außerdem ist in diesem Rahmen die Möglichkeit einer optimalen landschaftlichen Einbindung gesichert. Gleichzeitig soll im Rahmen des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes die Höhe des Vorhabens so präzisiert werden, dass ein qualitativvolles architektonisches Zusammenspiel der Wahrnehmbarkeit des Landesweingutes mit dem baukulturell wertvollen Bestand des Gesamtareals und der umgebenden Landschaft erreicht wird. In diesem Sinne ist eine Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen im Laufe des Verfahrens gleichsam möglich.

Bei der Prüfung der Höhe baulicher Anlagen ist ein Bezugspunkt gemäß § 9 Abs. (3) BauGB und § 18 Abs. (1) BauNVO zu bestimmen. Dieser Bezugspunkt soll an einer Stelle liegen, die keinen Höhenveränderungen unterliegt (endausgebaute Oberfläche) und der zuständigen Bauordnungsbehörde zugänglich ist. Im Regelfall werden deshalb für die Festlegung der Höhenbezugspunkte öffentliche Straßenverkehrsflächen verwendet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 setzt den Höhenbezugspunkt in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Besucherparkplatz‘ fest. Der Besucherparkplatz ist öffentlich zugänglich und befindet sich in endausgebautem Zustand.

Zur Ermittlung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage ist die Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche am Standort des Gebäudes zur Höhe des festgesetzten Bezugspunktes entsprechend der natürlichen Steigung bzw. des natürlichen Gefälles zwischen den beiden Punkten einzurechnen. Somit

wird gesichert, dass die Gebäude die zulässige Gesamthöhe gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich durch Eintrag in die Planzeichnung in Form von Baugrenzen formuliert. Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die Fläche, welche durch bauliche Hauptanlagen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig. Für eine engere Festsetzung durch Baulinien liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe vor.

Im Sondergebiet SO 1 ‚Landesweingut‘ sind die Baugrenzen in rahmengebender Funktion so festgesetzt, dass sie eine Einordnung der Bebauung unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen so flexibel wie möglich im gesamten Baugebiet ermöglichen. Insbesondere den Beschränkungen entlang der Bundesstraße auf Grundlage des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird durch die Möglichkeit zum Zurücktreten von der nördlichen Baugrenze Rechnung getragen. Eine konkrete Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im begleitenden interdisziplinären Realisierungswettbewerb werden die Möglichkeiten der Bebauung dabei dergestalt gesteuert, dass eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger unter Vereinbarkeit der Belange zum Ergebnis geführt werden kann.

Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden. Als geringfügig gelten im Sinne der textlichen Festsetzungen 0,5 Meter. Als untergeordnete Bauteile werden Fassadenabschnitte bis zu ca. 1/3 der Fassadenlänge verstanden (z.B. Erker, Wintergärten).

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die bauliche Entwicklung für die zu etablierenden Nutzungen nicht unsachgerecht zu limitieren.

2.5 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Durch einen Bebauungsplan können öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt entlang der gesamten nördlichen Geltungsbereichsgrenze an die Bundesstraße B 87 an, von welcher er bisher über zwei bestehende Zufahrtsmöglichkeiten erschlossen wird. Die Einmündung der Schulstraße dient den Besucherparkplatz an und erschließt das gesamte Klosterareal. Eine zweite Anbindung an die B 87 besteht gut 50 m östlich der Einmündung der Schulstraße. Diese soll ausschließlich als

Anbindung an den parallel zur B 87 verlaufenden Fahrweg in Richtung Nordwesten sowie dem betrieblichen Verkehr des Landesweingutes vorbehalten bleiben. Die Verkehrsbelegung des Standortes Schulpforte wurde in einer kulturhistorischen Studie aus dem Jahr 2008 unter dem Aspekt der Notwendigkeit einer Anpassung der äußeren Erschließungssituation des Areals (Linksabbiegespur) betrachtet. Im Ergebnis konnte ein jährliches bestehendes Besucheraufkommen von ca. 30.000 Personen sowie ein Schwellenwert von jährlich 100.000 Besuchern für eine notwendige verkehrstechnische Anpassung festgestellt und abgeleitet werden. Da sich an den ermittelten Größen zum aktuellen Stand keine maßgeblichen Veränderungen ergeben haben und die Etablierung des Landesweingutes nicht in der Lage ist, das Verkehrsaufkommen in Hinblick auf den Schwellenwert entscheidend zu erhöhen, ist nicht von einem Änderungserfordernis der äußeren Erschließungssituation auszugehen, welches bauplanungsrechtlich vorbereitet werden müsste. Die Zufahrtssituation über die weiter östlich gelegene Anbindung ist im Rahmen einer einzuholenden Zustimmung für die Errichtung der baulichen Hauptanlage des Landesweingutes mit der zuständigen Landesstraßenbaubehörde abzustimmen und im weiteren Verfahren zu verarbeiten. Eine entsprechende Bezugnahme im interdisziplinären Realisierungswettbewerb ist deshalb vorgesehen.

2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Die Schulstraße wird als funktionierende Bestandserschließung für den Klosterhof in Form einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zur Einmündung des Besucherparkplatzes festgesetzt. Aufgrund der erheblichen Flächengröße und der damit einhergehenden bodenrechtlichen Relevanz wird der Besucherparkplatz der Stiftung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Besucherparkplatz‘ festgesetzt und in seinem Bestand gesichert. Der parallel zur B 87 verlaufende Fahrweg wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Zwecken der Bestandssicherung ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und von der Zufahrt zum Vorhabengebiet bis zur Einmündung der Schulstraße verlängert, um den Besucherverkehr vom Besucherparkplatz fußläufig zum Landesweingut lenken zu können. Etwaige Nachweis- und Abstimmungserfordernisse mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange hinsichtlich des Besucheraufkommens und der Anforderungen an die vorzuhaltenden Stellflächen sowie der verkehrstechnischen Ausgestaltung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu benennen.

Über die zweite, östliche Anbindung an die B 87 soll perspektivisch der Betriebs- und Lieferverkehr für das Landesweingut abgewickelt werden. Zu diesem Zweck sind für das Sondergebiet SO 1 ‚Landesweingut‘ Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr als zulässig festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung wird im Laufe des Verfahrens durch den Vorhaben- und Erschließungsplan präzisiert festgesetzt.

2.6 Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes dient der ökologischen Ausgleichsfunktion und soll eine Möglichkeit bieten, entsprechende Freiraumqualitäten und eine Einbindung in das Landschaftsbild für das Neubauvorhaben des Landesweingutes zu ermöglichen. Sie ist mit Pflanzvorgaben versehen.

Die festgesetzte private Grünfläche 1 – „Ausgleich und Weingutsgarten“ dient der ökologischen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sondergebiet SO 1 sowie der Anlage eines Weingutsgartens als qualitätvoller, thematisch auf das Landesweingut bezogener Grünbereich. Zu diesem Zweck wird die private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Ferner dient die Grünfläche der Raumgliederung als Übergang zwischen dem Vorhabenbereich für den Neubau des Landesweingutes und der offenen Landschaft jenseits der Klostermauer. Im Rahmen des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes besteht die Möglichkeit die öffentliche Grünfläche mit konkreten Vorgaben auszustatten, um so einen ganzheitlichen Anspruch an das Zusammenwirken von Architektur und Landschaft umsetzen zu können.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanforderungen gelten aufgrund der relativ weitgehenden Ansprüche der Bestandsnutzungen prinzipiell als erfüllt. Um die durch das Neubauvorhaben des Landesweingutes benötigten Kapazitäten am Standort absichern zu können, wurde sehr frühzeitig eine Voranfrage an die in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange versendet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Ver- und Entsorgung des Landesweingutes mit den benötigten Kapazitäten grundsätzlich über die bestehenden Netze und Anlagen ermöglicht werden kann. Eine Präzisierung der Aussagen soll im Laufe des Verfahrens über die in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehene Beteiligung erfolgen.

Der Anschluss an das Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die Präzisierung der Trinkwasserversorgung erfolgt nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorger im Laufe des Verfahrens.

Die Löschwasserversorgung kann zumindest teilweise über das Trinkwassernetz erfolgen. Der Löschwasserbedarf berechnet sich gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Regelwerkes DVGW. Für das Sondergebiet SO 1 ist gem. des Arbeitsblattes davon auszugehen, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³ / h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen ist. Sollte die Löschwasserversorgung nicht gänzlich über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen können, bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Löschwasserversorgung zu sichern. Zum einen könnte eine bereits auf dem Gelände befindliche Zisterne in Abhängigkeit von der Verortung des Neubaus genutzt werden. Zum anderen kann die Löschwasserversorgung prinzipiell durch Errichtung eines Löschwasserteichs oder ggf. einer zusätzlichen Zisterne als technologisch notwendige Nebenanlage im Bereich des SO 1 oder im Bedarfsfall durch Entnahme von Wasser aus der 150 m entfernten Kleinen Saale gesichert werden. Eine konkrete Aussage zur technischen Lösung der Löschwasserversorgung erfolgt im weiteren Verfahren im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Abwasserentsorgung kann grundsätzlich über das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Bad Kösen zur Kläranlage in Bad Kösen erfolgen. Im Rahmen der Voranfrage der Träger öffentlicher Belange erklärte der Zweckverband, dass eine Einleitung der anfallenden Abwässer in das öffentliche Netz möglich ist und die bestehende Kläranlage perspektivisch erweitert werden soll. Die abzuführenden Abwassermengen des Landesweingutes unterscheiden

sich nicht maßgeblich von denen am bisherigen Standort, sodass eine Absicherung der Abwasserentsorgung unter den gegebenen Rahmenbedingungen als möglich angesehen werden kann. Auf Grundlage der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes aus der Voranfrage der Träger öffentlicher Belange wurden dem Zweckverband durch das Landesweingut die voraussichtlich anfallenden Abwassermengen am neuen Standort mit jahreszeitlicher Verteilung der Tageswerte sowie dem voraussichtlichen Belastungsgrad der Abwässer zur Berücksichtigung in der weiteren Planung für die Erweiterung der Kläranlage übermittelt.

Die Fragestellung der Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers wird für den Vorhabenbereich im Rahmen der ersten Stufe des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes eingebunden. Aufgrund der vorliegenden Befunde zu den Baugrundverhältnissen kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächen versickern kann. Deshalb sind im Laufe des Verfahrens verschiedene Möglichkeiten, wie die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal, Speisung eines Löschwasserteichs/Zisterne oder die Reaktivierung der funktionslosen Zisterne zu klären und falls notwendig planungsrechtlich zu sichern. Für die technische Umsetzung der Niederschlagswasserverbringung sind ebenfalls die Belange des Wasserschutzgebietes Naumburg - Zone III (Schutzgebiet für Trink- und Quellwassergewinnung) zu beachten.

Der Anschluss an das Netz der Energieversorgung kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die Präzisierung der Energieversorgung erfolgt nach Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorger im Laufe des Verfahrens.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die Präzisierung der Versorgung erfolgt nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorger im Laufe des Verfahrens.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan seinen Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung leisten:

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB;
- zum Schutz der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB;
- zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel);
- zur Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Durch Festsetzung des Pflanzgebotes PFG 1 sollen die Qualitäten der Grünflächen zielgerichtet ausgebaut werden, um einen Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft zu gewährleisten. Das Pflanzgebot ist durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzt und soll eine Mindestqualität in Hinblick auf einen Biotopwert von 15 Punkten entsprechend des Bewertungsmodelles des Landes Sachsen-Anhalt sichern. Eine Präzisierung der herzustellenden Biotopstrukturen und Pflanzqualitäten erfolgt über den interdisziplinären Realisierungswettbewerb.

**Pflanzgebot
Weingutsgarten**

Sollte ein vollumfänglicher Ausgleich auf den verfügbaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich sein oder eine Verwendung der Flächen aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen als zulässig fest. Diese sind möglichst nah am Ort des Eingriffs zu platzieren und bis zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan über einen Zuordnungsbeschluss des Plangebers sowie entsprechende vertragliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Plangeber zu sichern.

**Zulässigkeit
externer Ausgleich**

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur teilweise vollzogen werden, leitet sich daraus ebenfalls keine vollumfängliche Verpflichtung zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ab. Für diesen Fall ist der anteilige Ausgleichsaufwand anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt entsprechend zu ermitteln und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

anteiliger Ausgleich

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

In Anwendung der Eingriffsregelung entsteht die Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen möglichst am Ort des Eingriffs vorzunehmen. Dazu setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ Pflanzgebotsflächen (PFG) fest. Die Flächen dienen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Da die Einbindung in die Landschaft und damit auch die zu realisierenden Pflanzqualitäten für das Sondergebiet SO 1 sowie für die Grünfläche 1 im Rahmen des interdisziplinären Realisierungswettbewerbs nicht eingeschränkt werden sollen, werden im vorliegenden Vorentwurf lediglich Mindestqualitäten in Anlehnung an die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) festgesetzt. Die konkrete Festsetzung wird im Laufe des Verfahrens in Verbindung mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinreichend bestimmt konkretisiert.

Auf der Pflanzgebotsfläche 1 (PFG 1) ist durch Anpflanzung ein Biotoptyp gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu realisieren, welche eine Mindestqualität von 15 Biotopwertpunkten gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sichert.

2.10 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um eine weitere Verbindung zwischen dem Vorhabenbereich und dem Stiftungsareal zu ermöglichen, wird für den südlichen Teil des Geltungsbereich auf

einem Teil des Flurstücks 31/4 der Flur 8, Gemarkung Bad Kösen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 festgesetzt. Es ermöglicht dem Vorhabenträger sowie den Mitarbeitern des Landesweingutes bei Bedarf eine Verbindung zu den Nutzungsbereichen der Stiftung. Außerdem können auf diesem Wege Besuchergruppen nach einer Besichtigung des Klosters fußläufig ohne Umweg außerhalb der Klostermauern zum Landesweingut gelenkt werden. So können sich die touristischen Angebote gegenseitig ergänzen.

2.11 nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

2.11.1 Bundesfernstraßengesetz

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Bundesstraße 87 an und unterliegt somit für außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten einem Bauverbot gem. § 9 Abs. (1) FStrG. Da das Bauverbot unmittelbare Relevanz für die Bebauung des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs entfaltet, wird die Bestimmung nach Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Desweiteren besteht eine Zustimmungspflicht seitens der obersten Landesstraßenbaubehörde für die Errichtung baulicher Anlagen in dem sich an das Bauverbot anschließenden Bereich. Die notwendige Zustimmung sowie eine ggf. notwendige Ausnahme vom Bauverbot für den Bereich bis zur Klostermauer sind im Rahmen der Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Behörde abzustimmen und zu sichern.

2.11.2 Denkmalbereich Kloster Pforta

Die Gesamtanlage des Klosters Pforta ist als Ensemble in Form eines Denkmalschutzbereiches durch die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt geschützt. Daher wird die Umgrenzung der Gesamtanlage nachrichtlich übernommen. Für die Umsetzung des Vorhabens bedarf es somit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 14 DSchG ST.

2.11.3 archäologisches Flächendenkmal

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 besteht nach den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt ein flächiges Bodendenkmal. Daher wird die Umgrenzung der Flächendenkmals nachrichtlich übernommen. Für die Umsetzung des Vorhabens bedarf es somit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 14 DSchG ST.

2.11.4 gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BnatSchG

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der Streuobstwiese ein geschütztes Biotop, welches nachrichtlich übernommen wird, um negative Auswirkungen durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuschließen.

3. Umweltbericht

3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

3.1.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ebenso soll der allgemeine Klimaschutz sowie das städtebauliche Orts- und Landschaftsbild baukulturell gepflegt und entwickelt werden.

Erfordernis der Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB haben Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Für die Umweltprüfung ist bei jedem Bebauungsplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus sind vorliegende Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. Gemäß § 2a BauGB sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach Anlage 1 des Baugesetzbuches die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet sind in folgenden übergeordneten Planungen enthalten:

Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt,
Regionaler Entwicklungsplan (REP).

3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping)

Parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. (1) BauGB werden die Behörden zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB aufgefordert.

Die Stadt Naumburg (Saale) legt auch aufgrund dieser Hinweise für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlungen der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

3.2.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ wird das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau des Landesweingutes unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungen im Klostergelände verfolgt. Insbesondere gelten für den Plangeber folgende Ziele:

- städtebauliche Einfügung der Anlagen, Gebäude und Einrichtungen des Landesweingutes,
- Berücksichtigung des baulichen Bestandes des historisch gewachsenen Klostergeländes,
- Sicherung einer geordneten Erschließungssituation für das Klostergelände in Verflechtung mit den Anforderungen des Landesweingutes,

3.2.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt folgende baulichen und umweltrelevanten Entwicklungen als zulässig fest:

STANDORT	UMFANG FLÄCHE IN M ²	VERSIEGE- LUNG	REAL VERSIEGELBARE FLÄCHE IN M ²
Sonstige Sondergebiete	13.260	0,6	7.956
Verkehrsflächen	6.460		6.460
Grünflächen	3.513		0
SUMME	23.233		14.416

Unter Berücksichtigung des bestehenden Versiegelungsgrades und der Anforderungen der avisierten Nutzung des Neubaus des Landesweingutes ergibt sich eine reale Neuversiegelung von maximal 7000 m² für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies geht aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in Anlage 1 zur Begründung hervor.

3.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

3.3.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Die Beschreibung, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt nach der Bewertung der Umweltauswirkungen, der Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen und nach der Abwägung. Einschlägige Fachgesetze sind

- Bundesnaturschutzgesetz [seit Novelle vom 01.03.2010 unmittelbare Wirkung]

**Ziele des
Umweltschutzes**

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung normiert keine Umweltqualitätsziele, sondern schreibt die Durchführung von Umweltprüfungen bei bestimmten Vorhaben vor.

BNatSchG

Das Bundesnaturschutzgesetz wirkt in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 29.07.2009 [BGBl I S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unmittelbar.

Folgende Ziele werden benannt:

- naturnah geprägte Räume haben einen Eigenwert, sie sollen in ihrem Bestand geschützt, gepflegt, entwickelt und soweit erforderlich wiederhergestellt werden,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Naturhaushaltes soll in ihrem Umfang erhalten bleiben,
- die Tier- und Pflanzenwelt soll in ihren Lebensräumen nicht beeinträchtigt werden.

BbodSchG

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 - Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG - gibt folgende umweltrelevanten Ziele vor:

- Bodenfunktionen sollen gesichert oder wiederhergestellt werden,
- schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden,
- Altlasten und aus ihnen resultierende Gewässerverunreinigungen sollen saniert werden,
- bei Eingriffen in den Boden soll die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Zeugniswertes des Bodenaufbaues so weit als möglich vermieden werden.

3.3.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Umweltschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert bestimmte Schutzkategorien. Diese sind, sofern sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ auftreten, als Ziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das BNatSchG definiert folgende Schutzkategorien:

- § 23 Naturschutzgebiete
- § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- § 25 Biosphärenreservate
- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 27 Naturparke
- § 28 Naturdenkmäler
- § 29 Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

3.3.3 Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ (STNSG0198) befindet sich in ca. 70 m Entfernung (südlich) des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes und ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des FFH-Gebietes Saale-Ilm-Platten Bei Bad Kösen. Aufgrund dieser Entfernung ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine FFH-Vorprüfung durchzuführen ist, welche ebenfalls die Belange des Naturschutzgebietes in Hinblick auf das geplante Vorhaben bewerten sollte.

NSG „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“

3.3.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

Der Geltungsbereich liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, grenzt allerdings direkt an das LSG „Saale“ (STLSG0034BLK). Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes innerhalb der Einfriedungen (Mauern) des ehem. Klosters Pforta und der somit gegebenen klar definierten räumlichen Trennung sowie der avisierten Nutzung, welche sich nicht nachteilig auf das Landschaftsschutzgebiet auswirkt, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ gem. § 26 BNatSchG das Landschaftsschutzgebiet nicht nachteilig betroffen ist.

LSG „Saale“

3.3.5 Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG, Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

Nationalparks, Biosphärenreservate gemäß BNatSchG sind im Geltungsbereich und seiner weiteren Umgebung nicht ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Saale-Unstrut-Triasland, dessen Betroffenheit und mögliche Reaktionserfordernisse der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt werden sollen.

Saale-Unstrut-Triasland

3.3.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten keine Naturdenkmäler und Flächennaturdenkmäler auf. Das nächstgelegene Naturdenkmal „ND0113BLK“ (Platane in Schulpforte) befindet sich in ca. 80 m südlich des Geltungsbereiches und die nächstgelegenen Flächennaturdenkmäler „STNDF0001BLK“ (Galgenberg) und „STFND0067BLK“ (Auenlandschaft an der Kleinen Saale) in ca. 700 bzw. 400 m Entfernung. Aufgrund dieser Distanzen in Verbindung mit der avisierten Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ gem. § 28 BNatSchG das Naturdenkmal und die Flächennaturdenkmäler nicht nachteilig betroffen sind.

Galgenberg, Auenlandschaft a.d. Kleinen Saale, Platane in Schulpforte

3.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 weist keine geschützten Landschaftsbestandteile auf.

nicht betroffen

3.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der Streuobstwiese ein geschütztes Biotop, das in seinem Bestand durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird und somit keinerlei negativen Veränderung unterliegt.

Streuobstwiese

3.3.9 Natura 2000

Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen

Im Netz „Natura 2000“ werden kohärente besondere Schutzgebiete zusammengefasst. Dieses Netz wird innerhalb der EU entwickelt. Es hat den länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume zum Ziel. Im Einzelnen betrifft dies FFH- (Richtlinie 92/43/EWG) und SPA- (Special Protection Areas – 79/409/EWG-Vogelschutzrichtlinie) Gebiete.

Das nächste FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ (FFH0153LSA) befindet sich ca. 70 m entfernt vom Plangebiet. Mögliche Auswirkungen durch die Planung auf das Flora-Fauna-Habitat sind im Rahmen einer FFH-Vorprüfung zu behandeln. Die Ergebnisse sollen im Rahmen der Entwurfserarbeitung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden.

3.4 Grundlagen

3.4.1 Allgemeines

Laut der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 im Halle-Naumburger Saaletal nahe des Übergangs zu den Ilm-Saale-Muschelkalkplatten. Die Landschaftsform ist gekennzeichnet durch die bei Bad Kösen relativ schmale Talaue der Saale, welche sich tief in die Schichtstufenlandschaft des Muschelkalks einschneidet. Als Bodenformen haben sich entsprechend Vega- und Gleyböden ausgebildet. Geprägt ist der Naturraum durch intensive Grünlandnutzung sowie den Weinanbau in der fast gänzlich waldfreien Talaue.

3.4.2 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ liegt westlich der Stadt Naumburg an der B 87 auf etwa halbem Weg in Richtung Bad Kösen. Nördlich der B 87 erstreckt sich das Flussbett der Saale. Südlich schließen unmittelbar die bewaldeten Hänge der Saale-Ilm-Platten an.

3.4.3 Potenziell natürliche Vegetation

Für die potentiell natürliche Vegetation des Planungsraumes kann von geschlossenen Waldbeständen ausgegangen werden, diese sind im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht mehr vorhanden.

Die beherrschende Vegetation wäre ein subkontinental getönter Laubmischwald, in dem Linden, Traubeneichen und Hainbuchen dominieren. Pflanzensoziologisch wären diese Verbände dem Tilio-Carpinetum bzw. dem Tilio-Quercetum zuzuordnen. Bezüglich dieser Wälder bleibt festzustellen, dass sie wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit der Standorte fast vollständig gerodet und in Ackerland bzw. Baulandflächen überführt sind.

Eine natürliche Vegetation konnte sich infolge der genannten Nutzung nicht entwickeln. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kam es im Zuge der anthropogenen Nutzung zu keiner standorttypischen Entwicklung der Flora.

3.5 Bestandsaufnahme und Bewertung/Auswirkungen der Schutzgüter

In Bezug auf die Anforderungen an einen Umweltbericht im Rahmen der Bebauungsplanung und der notwendigen Tiefe der Untersuchungen wurden die einzelnen Schutzgüter nach folgender Methodik ausgewertet:

	Ausgewertete Unterlagen	Inhalte
Boden	Auswertung von Boden- und Topographischen Karten	Ermittlung der Bodeneigenschaften und Funktionen
Oberflächenwasser/ Grundwasser	eigene Erhebungen	Bedeutung und Empfindlichkeit der Wasser- und Grundwasservorkommen
Klima/Luft	eigene Vorortanalysen	Beurteilung des Einflusses der Maßnahme auf das Lokalklima; Beurteilung des Einflusses der Maßnahme in Bezug auf das Mikroklima
Flora und Fauna	eigene Vororterhebungen zu Biotopen, Flora, Fauna	Ermittlung und Bewertung des Arteninventars in Bezug auf die räumlichen und ökologischen Zusammenhänge
Landschaftsbild	eigene Erhebungen	Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes des UG und seiner Umgebung sowie Darstellung vorhandener Vorbelastungen
Mensch	eigene Erhebungen	Lärmbelastigungen der Bevölkerung durch Überlagerungen, Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion
Kultur- und Sachgüter	eigene Erhebungen	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die Baumaßnahme

3.5.1 Boden

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ liegt in der Bodenregion der Auen Bodenlandschaften, die den Bereich um die Flüsse in Sachsen-Anhalt prägen.

Auenböden sind indirekt durch menschliche Tätigkeit entstanden. Sie sind wegen ihrer Lage in den Flussauen mehr oder weniger von den Wasserständen in den Flüssen abhängig (Bodenatlas, Land Sachsen-Anhalt, 1999).

In den Auen dominieren Vega- und Gley-Bodengesellschaften. In den Niedertrassen sind Gleye und Braunerde-Gleye und im Dünensand Regosole bis Podsole entstanden.

Das Ertragspotenzial ist gem. Bodenatlas des Landes Sachsen-Anhalt im sehr hohen Bereich einzuordnen, d.h. der Boden besitzt eine Ackerzahl von ca. 81-100 und wird mit einer reichen Nährkraftstufe eingestuft.

Bewertung und Auswirkungen

Das Schutzgut Boden wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB von den Formulierungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 12.07.1999 bestimmt.

Bodenmaterial ist gemäß § 2 Nr. 1 BBodSchG Material aus Böden und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird.

Das Schutzgut Boden ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung des Areals wenig betroffen, da in einem sehr stark durch anthropogene Einflüsse vorbelasteten Bereich nur ein verhältnismäßig geringer Teil an Neuversiegelung planungsrechtlich gesichert wird. Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 beinhaltet eine mögliche Neuversiegelung von maximal ca. 7.000 m² (siehe Punkt „Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben“).

Zudem erfährt das Schutzgut Boden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine nicht unerhebliche Aufwertung, da für einen Teil des Plangebietes natürlichere Strukturen festgesetzt werden.

Somit wird durch die festgesetzten Grünstrukturen ein höherer Biotopwert im Gegensatz zum Bestand erreicht. Dies hat zur Folge, dass der Boden aufgelockert wird und somit eine bessere Durchlüftung und Aufnahmefähigkeit bzw. Wasserspeicherung des Bodens erreicht wird. Zudem werden die chemischphysikalischen Eigenschaften verbessert. Damit einhergehend ist eine bessere Durchwurzelung und höhere natürliche Nährstoffanreicherung bzw. –speicherung des Bodens zu erwarten. Resultierend daraus wird die Qualität und Widerstandsfähigkeit der darauf wachsenden Pflanzen zunehmen, eine natürliche und nachhaltige Struktur entstehen und somit ein optimaler Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Somit wird in Teilen eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Boden durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist.

3.5.2 Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächen- wasser

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ liegen keine Gewässer I. oder II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Nebenarm der Saale „Kleine Saale“, welcher teilweise in nur ca. 50 m Entfernung an den Geltungsbereich angrenzt.

Grundwasser

Bisherige Untersuchungen ergaben, dass im Plangebiet ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt (1,5 m – 0 m unter Erdoberfläche). Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellt, welches u.a. die tatsächlichen Grundwasserstände dokumentiert. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ wird soweit notwendig unter Bezugnahme auf das Baugrundgutachten Festsetzungen aufnehmen und Handlungsempfehlungen für Baumaßnahmen und die daraus resultierenden Eingriffe vorgeben.

Das Schutzgut Oberflächenwasser in Form von Fließgewässern I. oder II. Ordnung sowie Standgewässern ist durch die Einhaltung des Gewässerrandstreifens nicht von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ betroffen.

**Bewertung und
Auswirkungen**

Das Schutzgut Grundwasser hingegen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 beeinflusst. Der Umfang und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens zu ermitteln und im Begründungsmaterial bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen. Dabei sind die Belange des Wasserschutzgebietes Naumburg - Zone III zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung so gering wie möglich zu halten.

3.5.3 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Grenzbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimagebiet südlich des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas in der gemäßigten Klimazone. Dies bedingt ein deutlich subkontinental getöntes Klimagebiet. Dieser subkontinentale Charakter wird geprägt durch relativ geringe Niederschläge und ein ausgesprochenes Sommermaximum derselben. Die mittleren Jahressummen der Niederschläge schwanken zwischen 580 und 650 mm.

Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen im Untersuchungsgebiet bei 8,5° - 9,0° C. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18° C, das Januar-Mittel um 0° C.

Das Untersuchungsgebiet ist durch den Klimatotyp Ackerfläche geprägt.

Für das lokale Klima sind die Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht hauptsächlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt in Anpassung an die topografischen Verhältnisse in Täler.

Insofern ist das lokale Kleinklima durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ nicht betroffen. Aufgrund der Lage im Raum und in weiten Teilen bereits vorhandener Bebauung findet keine Beeinträchtigung statt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität entstehen.

**Bewertung und
Auswirkungen**

3.5.4 Flora / Fauna

Das Untersuchungsgebiet wird durch Grünland-/Gartennutzung kleinere Scherrasenflächen, einzelne Baumbestände und bestehende Versiegelungen durch Gebäude, Plätze und Wege/Straßen bestimmt. Begrenzende Strukturen für die Nutzung sind die Bebauung des ehemaligen Klosterhofes im Westen, nördlich und östlich die Einfriedung (Mauer) des Klosters Pforta und südlich die Kleine Saale sowie weitere Bestandsbebauung. Es entspricht einem dörflich/ländlich geprägten Bereich.

Flora

Typische Vertreter des ländlich, anthropogen geprägten Bereichs sind Singvögel, wie beispielsweise Amseln (*Turdus merula*), Meisen (*Peridae*), Haussperlinge (*Passer domesticus*), Tauben (*Columbidae*), etc., also fast ausschließlich Vertreter

Fauna

der Avifauna. Diese Vertreter benötigen keine vielfältigen, kleinräumigen oder extensiv genutzten Habitatstrukturen und sind sehr anpassungsfreudig. Da der Geltungsbereich bereits vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stark anthropogen geprägt ist und bereits eine hohe Nutzungsdichte aufweist, sind im Untersuchungsgebiet keine Arten, welche hohe Ansprüche an ihre Habitatstrukturen voraussetzen, zu erwarten. Weiterhin führt das Fehlen von Alt- und Starkholz im erforderlichen Maß nicht nur im Untersuchungsgebiet, sondern auch weit darüber hinaus zu Biotopverlusten für Arten wie Eremiten oder Greifvögel, da sie in diesem Landschaftsraum keine Brut und Rastplätze vorfinden. Alle im Gebiet anzutreffenden Arten dieser Artengruppen finden hier keine guten Bedingungen. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter konnten weder in, bzw. an Bestandsgebäuden, noch im restlichen Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches (ca. 200 m) ist gemäß Beiplan „Arten und Biotope“ zum Flächennutzungsplan Naumburg vom 11.02.2015 ein Fundort wertgebender Arten angegeben. Es handelt sich hierbei die Gattung der Mammalia (Säugetiere) und speziell um die Art der Chiroptera (Fledermäuse). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 sind keine Einschränkungen dieser Art zu erwarten, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Wochenstuben oder Sommerquartiere der Chiroptera befinden. Als eventuelle Leitstruktur für diese Art könnte sich die westlich an das Plangebiet angrenzende Streuobstwiese herausstellen. Da die bauliche Entwicklung, welche der Bebauungsplan als zulässig festsetzt, allerdings in einigem Abstand jenseits der bestehenden Bebauung des ehemaligen Klosterhofes stattfindet, ist nicht von Auswirkungen durch das Neubauvorhaben auf die potenzielle Leitstruktur auszugehen. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die Chiroptera zu erwarten.

Bewertung und Auswirkungen

Die Biotopausstattung des Plangebietes kann anhand verschiedener Bewertungskriterien in eine Skala eingeordnet werden. Bewertungskriterien sind:

- der Grad an Natürlichkeit und Wiederherstellbarkeit
- Strukturvielfalt innerhalb des Biotops
- der Verbreitungsgrad und daraus folgend die Schutzwürdigkeit

Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung (Kriterien, Beispiele)
hoch	1	sehr naturnah, wenig anthropogener Einfluss, keine Versiegelung hohes Art- und Biotoppotenzial, strukturreich sehr hoher Anteil an seltenen Arten [Rote Liste Arten] Auftreten von gesetzlich geschützten Biotopen [NatSchG LSA] mehrere Wuchshorizonte, Saumbiotope, Vernetzung, Altholz- und Totholzbestände
mittel	2	naturbetont, relativ hohe Artenzahl, ausgeprägte Strukturvielfalt, standortgerechte Pflanzen, Kleinstbiotope, hoher Anteil an seltenen Tier- oder Pflanzengesellschaften Sukzessionsflächen
mittel	3	bedingt naturnah, mittlere Artenausstattung, durchschnittlicher Anteil seltener Arten oder Gesellschaften, wiederherstellbar
gering	4	naturfern, stark anthropogen [durch menschliche Nutzung] beeinflusst, hoher Versiegelungsgrad im Siedlungsbereich, geringe Artenanzahl, kaum Kleinstbiotope intensive wirtschaftliche Nutzung des Bodens oder der Pflanzen, Forste, Pestizideinsatz, standortfremde Pflanzen
gering	5	künstlich, stark versiegelt, monostrukturiert artenarm, keine Kleinstbiotope, keine seltenen Arten vorhanden

Das ökologische Potenzial des Planungsraumes ist im Allgemeinen wegen der bestehenden Nutzung und dem fast ausgeschlossenen Vorkommen an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere als geringwertig einzustufen.

Aus der oben genannten Bewertungsskala lässt sich folgende Aussage für den Naturraum des Untersuchungsgebietes treffen:

Natürlichkeit	künstlich
Art- und Biotoppotenzial	artenarm, kaum Kleinstbiotope, strukturarm
Schutzwürdigkeit/Seltenheit	keine seltenen Arten oder Gesellschaften vorhanden, keine Arten der RL LSA und der FFH-Richtlinie
Gefährdungsgrad/ Empfindlichkeit	gegenüber veränderten Umweltbedingungen weitgehend unempfindlich
Wiederherstellbarkeit	5-20 Jahre
Kriterium	geringer Erholungswert
Erholungspotenzial	

Aus den oben genannten Kriterien kann abgeleitet werden, dass das Untersuchungsgebiet ein stark veränderter und sehr naturferner bis künstlicher Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Die intensive anthropogene Nutzung führt zu einem, ökologisch sehr künstlichen Raumgebilde, welches nur wirtschaftlichen Zwecken dient und eine weitere Intensivierung und Devastierung der Flächen zur Folge hat.

Belastungen durch Verkehrslärm, Bewegung und Schadstoffe treten in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes auf, insbesondere durch die nördlich gelegene B87 und die vorhandenen baulichen Nutzungen des ehemaligen Klosterhofes.

Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete entsprechend den Europäischen Richtlinien (Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet nicht gemeldet und ausgewiesen. Die Lage im Raum, die Ausstattung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Biotoptypen und die intensive Nutzung lassen nicht auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten gem. Anhang I, II der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie schließen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ ist im weiteren Verlauf des Verfahrens eine FFH-Vorprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in den Umweltbericht zu integrieren.

Vor diesem Hintergrund ist ebenfalls die Nähe zum Fledermaus-Habitat zu bewerten. Zwar bestehen potenzielle Nahrungshabitate in der Nähe des Geltungsbereiches, allerdings werden diese nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt.

Die nördlich angrenzende Straße sowie die westlich angrenzenden Nutzungen verursachen einen erhöhten Lärmpegel und führen zu einer Häufung der anthropogenen Einflüsse auf das Gebiet. Daher ist es auszuschließen, dass es zu einem bevorzugten Nahrungshabitat der Rast- und Zugvögel gehört.

Pflanzen sind im Plangebiet im Wesentlichen in Form von Scherrasen und Einzelbäumen vorhanden.

Das ökologische Potenzial des Planungsraumes ist im Allgemeinen aufgrund der vorhandenen Bebauung und der geringen ökologischen Strukturen als geringwertig einzustufen.

Bewertung der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind daher als gering einzustufen. Dies ist mit dem geringwertigen ökologischen Potenzial im Bestand zu begründen. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen definiert, die eine ökologischen Steigerung verpflichten und eine Aufwertung der Grünflächenausstattung bewirken werden. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls eine Steigerung der Habitatqualität für die Fauna zu erwarten. Die vorhandene Streubostwiese westlich des Plangebietes wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ nicht negativ beeinträchtigt. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop und eventuelle Nahrungshabitate der Avifauna zu erwarten.

3.5.5 Landschaftsbild

Ortslage Schulpforte

Das Landschaftsbild wird durch die Lage innerhalb der Klostermauern der Ortslage Schulpforte geprägt, welche sich hauptsächlich durch Bebauung und einzelne Grünstrukturen kennzeichnet.

Das Planungsgebiet zählt naturräumlich zum Halle-Naumburger Saaletal.

Häufig besungen in der Zeit der Romantik, ist dieser Saalelaufabschnitt einer der landschaftlich reizvollsten. Der Durchbruch durch den Muschelkalk und den Buntsandstein hat streckenweise felsartige Wände und Steilhänge entstehen lassen, die von Burgen gekrönt werden.

Die südexponierten Hänge tragen im Gebiet von der Landesgrenze bis Goseck, stellenweise bis Weißenfels, kleinparzellierte Weingärten. Dazwischen streuen sich Gebüsche, Hangrestwälder und Trockenrasenhänge.

Die grünlandgenutzte Aue ist im südlichen Teil fast gänzlich waldfrei.

Das unmittelbare Landschaftsbild wird momentan durch die nördlichen und östlichen Einfriedungen (Mauern) des ehem. Klosters, die sich südlich anschließende Kleine Saale und die westlich liegenden Grünflächen bzw. Nutzgärten geprägt.

Das Landschafts- und Stadtbild zeichnet sich im Planungsbereich durch Grünflächen, vorhandene Bebauung und versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen aus.

Das Stadt- bzw. das Landschaftsbild ist im Zuge der momentanen Nutzung des Plangebietes als nicht optimal zu bezeichnen. Sichtbeziehungen zu wesentlichen Strukturen im Umfeld sind auf Grund der vorhandenen Bebauung nicht vorhanden.

Bewertung und Auswirkungen

Der Umweltbelang Landschaft in Form des Landschaftsbildes kann bewertet werden anhand der Kriterien, die auch für die Verordnung von Landschaftsschutzgebieten gelten. Das sind die Eigenart [das heißt die Häufigkeit des Auftretens], die Vielfalt [das Maß an Struktureinheiten innerhalb des Landschaftsbildes] und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Schönheit wird individuell wahrgenommen und kann nicht objektiv bewertet werden.

Der Belang Landschaft und Landschaftsbild ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ aufgrund der stark anthropogen geprägten Bestandsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches gering betroffen.

Der Eingriff wird aus folgenden Gründen als nicht erheblich bewertet:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ wird der Neubau des Landweingutes auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei festgesetzt. Die Erweiterung findet jedoch innerhalb der Einfriedungen (Mauern) des Klosters statt, wodurch das erweiterte Landschaftsbild

nicht beeinträchtigt wird. Im Inneren der Einfriedungen wird die Erweiterung als Abrundung der bestehenden Bebauung auf brachenähnlichen Flächen angesehen, was einer fingerartigen Entwicklung entgegengewirkt. Dies führt prinzipiell zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Zudem erfolgt eine Aufwertung der Flora durch die Sicherung und Aufwertung eines Teils der vorhandenen, östlichen Grünfläche, was eine Strukturierung des Landschaftsbildes zur Folge hat und dieses somit ebenfalls positiv beeinflusst.

3.5.6 Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ ist nicht von einer Erhöhung negativer Einflüsse, wie Gerüchen, Luftschadstoffen, Lärmimmissionen oder Erschütterungen auszugehen. Da das Plangebiet auf Grund seiner Größe und Lage auch keinen hochwertigen Naturraum zerschneidet oder negativ beeinflusst, kann auch nicht von einer Beeinflussung individueller Erholungs- oder Freizeitwerte ausgegangen werden. Die Wohnqualität wird für die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Es kann somit nicht von negativen nachhaltigen Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ ausgegangen werden.

**Bewertung und
Auswirkungen**

3.5.7 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist Teil einer eingetragenen Sachgesamtheit denkmalgeschützter Objekte. In diesem Sinne ruft das Neubauvorhaben des Landesweingutes eine starke Betroffenheit der Belange des Baudenkmalsschutzes hervor. Um negative Auswirkungen auf die denkmalpflegerischen Belange des Gebietes zu vermeiden, wurde das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sehr frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen. So werden die denkmalpflegerischen Belange im Rahmen des begleitenden interdisziplinären Realisierungswettbewerbes als Anforderungen eingestellt und gesichert. Vor diesem Hintergrund ist nicht von negativen Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Bereich auszugehen.

Für das Plangebiet ist ebenfalls eine Verdachtsfläche für archäologische Bodendenkmale ausgewiesen. Aufgrund der historischen Genese des Vorhabengebietes ist eine Betroffenheit archäologischer Belange damit sehr wahrscheinlich. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut so gering als möglich zu gestalten, werden im weiteren Verfahrensverlauf Grabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt. Damit wird gesichert, dass keine maßgeblich negativen Auswirkungen auf archäologische Sachgüter entstehen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stark betroffen. Durch die begleitende Einbeziehung des zuständigen Landesamtes können maßgeblich negative Auswirkungen allerdings vermieden werden.

**Bewertung und
Auswirkungen**

3.5.8 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen der notwendigen Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter in ihrer Betroffenheit innerhalb des Landschaftsraumes bewertet.

Umweltbelange	Mensch	Schutzgebiete	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter	Vegetation und Fauna	Naturdenkmale
	Auswirkungen								
Versiegelung Boden	o	o	+	+	o	o	++	+	o
Verlust ökol. Bodenfunktion	o	o	+	o	o	o	o	o	o
technische Überprägung	o	o	+	o	o	o	o	+	o
Verlust Klimaausgleichsflächen	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Lärm-/Geruchs- immissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Verlust von Nahrungs- habitaten	o	o	o	o	o	o	o	+	o
Betroffenheit:	o gering		+ mittel		++ hoch				

Auswirkungen

Auswirkungen ergeben sich auf die Kultur- und Sachgüter, da sich der Geltungsbereich innerhalb der historischen Mauern des Klosters Pforta befindet und in diesem Bereich bedeutende Kultur- und Sachgüter bestehen bzw. stark zu erwarten sind. Exakte Aussagen zu den Wirkungen auf das Schutzgut können jedoch erst nach entsprechenden Untersuchungen getroffen werden, welche im Vorfeld der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt werden sollen.

Zudem sind Auswirkungen durch die Bodenversiegelung und den damit verbundenen Verlust der aktuellen Bodenfunktion auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Vegetation und Fauna zu erwarten. Durch den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ festgesetzten ökologischen Ausgleich werden die Verluste für das Schutzgut Boden jedoch kompensiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß kompensiert werden. Die Auswirkungen auf Vegetation und Fauna können ebenfalls durch die Bereitstellung der Ausgleichflächen sowie die Verortung des Neubauvorhabens in einem bereits technisch sehr stark

überformten Bereich kompensiert werden. Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden unbelasteten Regenwasser werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

3.6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.6.1 Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich der Umweltzustand der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen größtenteils gemäß der starken anthropogenen Vorprägung entwickeln. Das fortschreitende Brachfallen der Hauptfläche wäre im günstigsten Fall mit einer geringfügigen Ruderalisierung verbunden, was allerdings nicht zu einer maßgeblichen Verbesserung des Umweltzustandes führen würde.

**anthropogen
überprägte
Brachfläche**

Für einen Großteil der Biotope wird es bei Nichtdurchführung der Planung keine erkennbare Änderung geben. Es bleibt weiterhin bei einer artenarmen und ausgeräumten Freifläche mit einer geringen Strukturierung. Infolge der intensiven Bewirtschaftung durch den Menschen entwickelt sich keine landschaftstypische Artenzusammensetzung.

artenarm

Im Ergebnis bleibt eine rudimentär genutzte, teilversiegelte Brachfläche mit stark anthropogen bedingten Störeinflüssen für eine natürliche Entwicklung.

3.6.2 Durchführung des Vorhabens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich in einem durch Siedlungsstrukturen geprägten Umfeld, welches durch intensive Nutzungen einen geringen Wert als natürlicher Lebensraum aufweist.

Als anlagenbedingter Eingriff ist die Flächenversiegelung und dadurch der Verlust aller Bodenfunktionen durch Anlage von Gebäuden sowie versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Im Zuge der Durchführung kann es in den versiegelten Flächen zu einer irreversiblen Zerstörung der Bodentypen und der Bodenfunktionen kommen.

In Relation zu den im Bestand versiegelten und teilversiegelten Flächen wird dieser Verlust jedoch relativiert, zumal durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich zur Bestandssituation ein entsprechend hoher Anteil unversiegelter Flächen ökologisch aufgewertet wird.

Auf Grund der dauerhaften Neuversiegelung durch bauliche Anlagen kommt es zu einer latenten Beeinträchtigung der natürlichen Grundwasserneubildung vor Ort. Da durch die Böden das anfallende Wasser allerdings kaum zur Grundwasserneubildung beiträgt, kommt es zu keinem erheblichen Eingriff. Bei Beachtung der Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von stöempfindlichen Tier- und Pflanzenarten durch den Bau und Betrieb von baulichen Anlagen sind für keine Tierart zu erwarten. Weitere Verluste bzw. die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfolgen nicht bzw. werden durch die verbindliche Festsetzung der Ausgleichsflächen kompensiert. Es sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG in Teilen oder im ganzen betroffen.

In Teilen des Gebietes erfolgt die Anlage von landschaftsprägenden Grünstrukturen standorttypischer Ausprägung. Hierdurch wird es zu einer

Minderung der Eingriffswirkung im Bereich Boden, Vegetation und somit anschließend der Fauna kommen.

Mit den geplanten Vorhaben ist eine dauerhafte Gestaltung des Landschaftsbildes auf Teilen des Gebietes verbunden. Die Einfügung in das Landschaftsbild und Wahrnehmbarkeit des Standortes wird durch den Beitrag des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes positiv beeinflusst.

Für das Schutzgut Mensch kommt es im Zuge der Durchführung der Maßnahme zu keinen maßgeblichen Auswirkungen.

Die Betroffenheiten im Bereich Sach- und Kulturgüter werden durch die Einbindung der Anforderungen des zuständigen Landesamtes im Rahmen des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes dahingehend verarbeitet, dass keine negativen Auswirkungen entstehen können bzw. in Hinblick auf die Belange der Baudenkmalpflege eine Entwurfslösung gefunden werden kann, welche die herausragenden Qualitäten der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude sogar unterstützt.

3.6.3 Prüfung möglicher Verbotstatbestände

FFH

Es ist zu prüfen und zu prognostizieren, ob durch die beschriebenen Eingriffe durch Vorhaben des Bauleitplans lokale Populationen (Vogelschutzrichtlinie mit populationsbezogenem Ansatz) bzw. Einzelexemplare (FFH-Richtlinie mit Schutz einzelner Exemplare) besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können. Betrachtet wurden die nachgewiesenen Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und die nachgewiesenen besonders und streng geschützten Brutvögel der § 44 Abs.5 nach Anhang IV der FFH-RL oder ob europäische Vogelarten betroffen sind.

FFH- Vorprüfungspflicht

Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ ist eine FFH-Vorprüfung vorzunehmen und die Ergebnisse im Rahmen des weiteren Verfahrens zu integrieren.

Nachfolgend sind die Verbotstatbestände gemäß Art. 12 FFH- Richtlinie und Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie sowie die Prüfung, ob durch die Vorhaben die Populationen im günstigen Erhaltungszustand gehalten werden können bzw. die Verbotstatbestände im Sinne der Ziele der Richtlinien erfüllt sind, gegenübergestellt.

Die Schädigungs-, bzw. Verbotstatbestände stellen sich wie folgt dar:

- Schädigung oder Vernichtung, erheblich Störungen (Anhang IV FFH-RL);
- Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern, Entfernung von Nestern;
- erhebliche Störung insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit (Anhang I VGS-RL);

BNatSchG

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;

- wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören;
- Standorte wild lebende Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Die vorliegende Erheblichkeitsabschätzung zum Artenschutz soll den Nachweis erbringen, ob die o. g. Schädigungs-, bzw. Verbotstatbestände vorliegen. Wenn sie vorliegen, sind die Ausnahmen nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. die Befreiungsmöglichkeiten zu prüfen und nachzuweisen.

Von dem Vorhaben sind keine Biotoptypen oder Pflanzenarten der Roten – Liste Sachsen-Anhalt, der Roten Liste BRD sowie der Liste FFH Anhang IV Arten betroffen.

**Vegetation –
 Pflanzen**

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie in Sachsen-Anhalt festgestellt werden.

Fauna

3.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Verursacherpflichten sind in § 13 Abs.1 BNatSchG geregelt: „(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“ Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Grundsatz zwingend zu beachten. Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

**Allgemeine
 Aussagen**

Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
Entwicklung von standortgerechten und naturnahen Biotopflächen	Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Verbesserung der Einbindung in die Landschaft
Einschränkungen des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen im Zuge der Baumaßnahme	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Natur- und Wasserhaushalt
Abschieben des Oberbodens auf erforderlichen Bauflächen (DIN 18915), Verwendung des Oberbodens im Baugebiet, getrennte Lagerung von Ober- und Unterbodenaushub	Erhalt und Wiederherstellung eines standortgerechten Bodengefüges

Aussagen zu den Schutzgütern

Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die vorgesehenen baulichen Anlagen können nicht vermieden werden.

**Schutzgut
 Boden**

Minderungsmaßnahmen

Hier sind insbesondere in der Bauphase negative Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher sollen im Bereich der Baustraßen der Oberboden vor dem Baubeginn abgeschoben werden. Der Boden ist auf dem Grundstück zu belassen und wiederzuverwenden. Hierbei sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV sowie § 17 Abs. (2) BBodSchG zu beachten. Innerhalb der Bauphase und im Zuge der Ausführung der Baustraßen ist ein Minimum an Flächen zu verbauen.

Weitere Minderungsmaßnahmen:

- Begrenzung der GRZ von 0,6 sowie die Begrenzung der Gebietsgrößen auf das städtebaulich notwendige Maß;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen;

Ausgleich / Ersatz

- Bepflanzung und Extensivierung einer teilversiegelten Fläche;
- Schaffung von Biotopstrukturen als Lebensraum im Übergang zur offenen Landschaft;

Schutzgut Wasser

Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen baulichen Anlagen können nicht vermieden werden. Ein Eingriff in bestehende wasserwirtschaftliche Anlagen erfolgt nicht. Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets sind zu vermeiden.

Minderungsmaßnahmen

Die versiegelten Außenflächen müssen, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgerüstet werden.

Ausgleich

Durch die Verwertung des anfallenden Oberflächenwassers zur Versickerung bzw. Wiederaufführung in den natürlichen Wasserkreislauf auf den Grundstücken wird ebenso einer Verminderung der Eingriffsschwere in den Bodenwasserhaushalt Rechnung getragen, da das Niederschlagswasser größtenteils am Eingriffsort dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt wird.

Als Ausgleichsmaßnahmen tragen die vorgesehenen Grünstrukturen, durch eine beginnende Bodenbildung mit Horizontausbildung und Bodengefügeverbesserung, sowie eine dadurch erfolgende Akkumulation von organischem Material dem Landschaftswasserhaushalt Rechnung.

Schutzgut Klima/Luft

Vermeidungsmaßnahmen

Die Folgen der vorgesehenen Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft können nicht vermieden werden.

Minderungsmaßnahmen

Die Versiegelung ist auf ein Minimum des städtebaulich notwendigen Maßes zu beschränken.

Ausgleich

- Anlage von Grünstrukturen im Übergang zur offenen Landschaft
- Begrünung von Außenflächen, dadurch verringerte Aufheizung und Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidungsmaßnahmen

Die Folgen der vorgesehenen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können nicht vermieden werden.

Minderungsmaßnahmen

Für die festgesetzten Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Ausgleich

- Bepflanzung einer teilversiegelten Fläche im Übergang zur offenen Landschaft
- Bepflanzung der unversiegelten Flächen im Bereich des Sondergebiets durch (mindestens) Scherrasen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß

Vermeidungsmaßnahmen

Der Eingriff in das bestehende Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen ist nicht vermeidbar.

Minderungsmaßnahmen

Bei Neuanpflanzungen Verwendung heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten. Aus gestalterischen Gründen kann vereinzelt davon abgesehen werden.

Ausgleich

- Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft durch Festsetzung einer Grünfläche mit entsprechendem Pflanzgebot;

**Schutzgut
Landschaft**

Vermeidungsmaßnahmen

Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch durch verschiedene Emissionen ist nicht vermeidbar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als marginal zu bewerten.

Minderungsmaßnahmen

Das Neubauvorhaben wird im Geltungsbereich so platziert, dass Immissionen auf schutzwürdige Nutzungen durch den Gebäudebestand abgefangen werden.

Schutzgut Mensch

Vermeidungsmaßnahmen

Der Eingriff auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht vermeidbar.

Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen des interdisziplinären Realisierungswettbewerbes sind die Anforderungen an die Baudenkmalpflege gesichert. Die notwendigen archäologischen Untersuchungen werden im Rahmen des Verfahrens gewährleistet.

**Schutzgut
Kultur- u. Sachgüter**

3.7 Bilanzierung der Wirkung auf den Naturhaushalt

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach:

- „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 und dem RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2
- Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope Stand 03.04.2006.

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die als Folge der geplanten Veränderungen zu erwarten sind, werden nach ihrem Umfang und ihrer Intensität beurteilt. Nach einer Bewertung

der betroffenen Flächen vor dem Eingriff (Bestandsbewertung) erfolgt im zweiten Schritt die Bewertung der Bauflächen unter Zugrundelegen der vorgesehenen Nutzungen. Als Maßstab für die mögliche Versiegelung wird überschlägig die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den prognostizierten Eingriffsumfang angenommen (vgl. §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO). Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach dem Umfang und der Intensität der zu erwartenden Eingriffe. Wertvolle Biotopkomplexe werden grundsätzlich für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Bei der Einstufung des Geltungsbereiches wurde die Grundflächenzahl 0,6 aus dem Bebauungsplan als überdeckte Fläche angenommen.

Grundlage der quantitativen Beurteilung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ von 2,3 ha.

Für die Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen sowie des festgesetzten Sondergebietes im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL1 werden keine planungsrechtlichen Zulässigkeiten geschaffen, welche maßgebliche Auswirkungen auf die bestehende Biotopstruktur hervorrufen können.

Die ausführliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist in Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Insgesamt wurden folgende Bewertungszahlen ermittelt:

Biotopwert des Geltungsbereiches	79.966	Punkte
Planwert des Geltungsbereiches	108.990	Punkte

Saldo	29.024	Punkte
--------------	---------------	---------------

**Eingriff
kompensierbar**

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

3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zum BauGB sind in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei das Planungsziel des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die Grundsatzentscheidung zur Standortverlagerung, welche gemeinsam durch das Landesweingut, die Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt, die Stiftung Schulpforta, die Stadt Naumburg (Saale) und den Burgenlandkreis Anfang Februar 2016 getroffen wurde. Die Staatskanzlei, das Kultusministerium sowie das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt haben dieses Bekenntnis begrüßt. Somit besteht das Planungsziel in der Schaffung der Zulässigkeit des Neubaus des Landesweingutes am Standort Kloster Pforta.

Im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung zum interdisziplinären Realisierungswettbewerb wurden verschiedene Varianten zur Verortung des Neubaus innerhalb des gesamten Klosterareals gegenübergestellt. Dabei wurden sowohl verschiedene Standorte für einen Komplettneubau, als auch die

Möglichkeiten zur Nutzung leerstehender Gebäude innerhalb des Wirtschaftshofes (v.a. ehemaliger Speicher) betrachtet.

Den entscheidenden Faktor im Abwägungsprozess stellte dabei die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit für andere Varianten dar. Neben der Grundstücksverfügbarkeit ging die Ansiedlung am gewählten Standort innerhalb des Klostergeländes aufgrund der Anforderungen an den Neubaustandort in Bezug auf einen nachhaltigen Betrieb des Landesweingutes, den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, die Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Einbindung des Landesweingutes in die Landschaft und das denkmalgeschützte Areal als einzige realisierbare Vorzugsvariante aus der Untersuchung hervor.

3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserfassung erfolgte zwischen August 2016 und Juni 2017. Die Ergebnisse liegen dem Vorentwurf zu Grunde. Weitergehende Aussagen zum Baugrund sowie Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung (inkl. detaillierter Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten) können erst zur Entwurfserarbeitung herangezogen werden. Bestandserhebungen aus angrenzenden Gebieten standen nicht zur Verfügung. Die dem wirksamen Flächennutzungsplan zugrunde liegende Erfassung der Biotop und Nutzungstypen, welche anhand von CIR-Infrarot-Luftbildern erarbeitet wurde (Stand: Februar 2015), konnte im Rahmen der Bestandserfassungen vor Ort für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 sowie die 3. FNP-Änderung teilweise nicht verifiziert werden. Es muss daher von einer entsprechenden Entwicklung des Biotopbestandes in der Zwischenzeit ausgegangen werden.

3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss grundstücksbezogen jeweils spätestens in der auf die Bauabnahme folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Die Überwachung der Einzelmaßnahmen muss im Wesentlichen in drei Phasen erfolgen:

- Die Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bei Erteilung der Einzelbaugenehmigungen zu prüfen und durchzusetzen.
- Die Realisierung der Maßnahmen ist während der Ausführung zu prüfen und nach Fertigstellung abzunehmen. Dazu ist für alle Pflanzungen und Maßnahmen an vorhandenen Pflanzbeständen die Naturschutzbehörde oder eine beauftragte Fachkraft hinzuzuziehen.
- Alle Pflanzungen sind am Ende der ersten Vegetationsperiode nach der Pflanzung (Kontrolle Anwuchserfolg) sowie nach weiteren zwei Jahren Entwicklungszeit jeweils erneut abzunehmen. Ausfälle sind zu ersetzen und erneut nach dieser Festlegung zu Verfolgen. Alle Maßnahmen an Gehölzbeständen sind ca. 5 Jahre nach der Realisierung auf fachliche Richtigkeit und Erfolg zu kontrollieren.



Stadt Naumburg (Saale),

Siegel

Der Oberbürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

vorhabenbezogener

BEBAUNGSPLAN NR. 14

„Neubau Landesweingut Kloster Pforta“

STADT NAUMBURG (SAALE)



VORENTWURF

Stand: 24.07.2017

Anlage 1 zur Begründung

**Eingriffs- /
Ausgleichsbilanzierung**

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

**PVH: Stadt Naumburg (Saale)
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Landesweingut
Kloster Pforta“**

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Bestandssituation auf der Ebene der
Bauleitplanung nach der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen
im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 24.06.2006 in
Verbindung mit „Karte 1 – Bestand Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Neubau
Landesweingut Kloster Pforta‘“,
Flächenerfassung am 19.05.2017**

Bestand

Fläche	Flächen- größe in m ²	Biotop- code	Biotopstruktur	Biotop- wert	Gesamt- biotopwert
B1	6.167	AG	Garten / Obstbau / Sonderkulturen	5	30.835
B2	433	PYA	Beet / Rabatte	6	2.598
B3	893	VWA	unbefestigter Weg	6	5.358
B4	5.647	VPX	unbefestigter Platz	2	11.294
B5	899	B	Bebauung	0	0
B6	2.297	VSC	Straße (versiegelt)	0	0
B7	1.988	PYY	sonstige Grünanlage	7	13.916
B8	2.584	VPZ	befestigter Platz	0	0
B9	2.015	GSB	Scherrasen	7	14.105
B10	310	GSX	devastiertes Grünland	6	1.860
	23.233		Summe		79.966

PVH: Stadt Naumburg (Saale)
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Neuplanung auf der Ebene der Bauleitplanung nach der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 24.06.2006 in Verbindung mit „Karte 2 – Neuplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Neubau Landesweingut Kloster Pforta‘ “
Stand: 19.05.2017

Neuplanung

Fläche	Flächengröße	Biotopcode	Biotopstruktur	Planwert	Gesamtplanwert
F1	1349	VSC	Straße (versiegelt)	0	0
F2	564	PYY	sonstige Grünanlage	7	3.948
F3	2.584	VPZ	befestigter Platz	0	0
F4	117	PYA	Beet / Rabatte	6	702
F5a	7.615	B	Bebauung SO 1	0	0
F5b	5.076	GSB	Scherrasen	7	35.532
F6	3.513	(HSA)	(Streuobstwiese o.ä.)	15	52.695
F7	292	GSX	devastiertes Grünland	6	1.752
F8	500	VWA	unbefestigter Weg	6	3.000
F9	1623	GSB	Scherrasen	7	11.361

23.233

Summe

108.990

**Überschuss ggü.
Bestand:**

+29.024

Erläuterung:

Um eine übersichtliche Einordnung zu ermöglichen, wurden die Bestandsflächen in die Flächengruppen B1-B10 und die Eingriffsflächen in die Flächengruppen F1-F9 eingeteilt.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des befestigten Platzes (B8/ F3), die angrenzende Grünfläche (B7/ F2) sowie ein Teil des Flurstücks 31/4 (südliche Zuwegung mit den Flächenanteilen F1;F2;F4) dienen der Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen und werden in der Biotopstruktur nicht maßgeblich gegenüber der Bestandssituation verändert. Aus diesem Grund entsprechen sich Biotopwert und Planwert in der vorliegenden Bilanzierung für diese Bereiche.

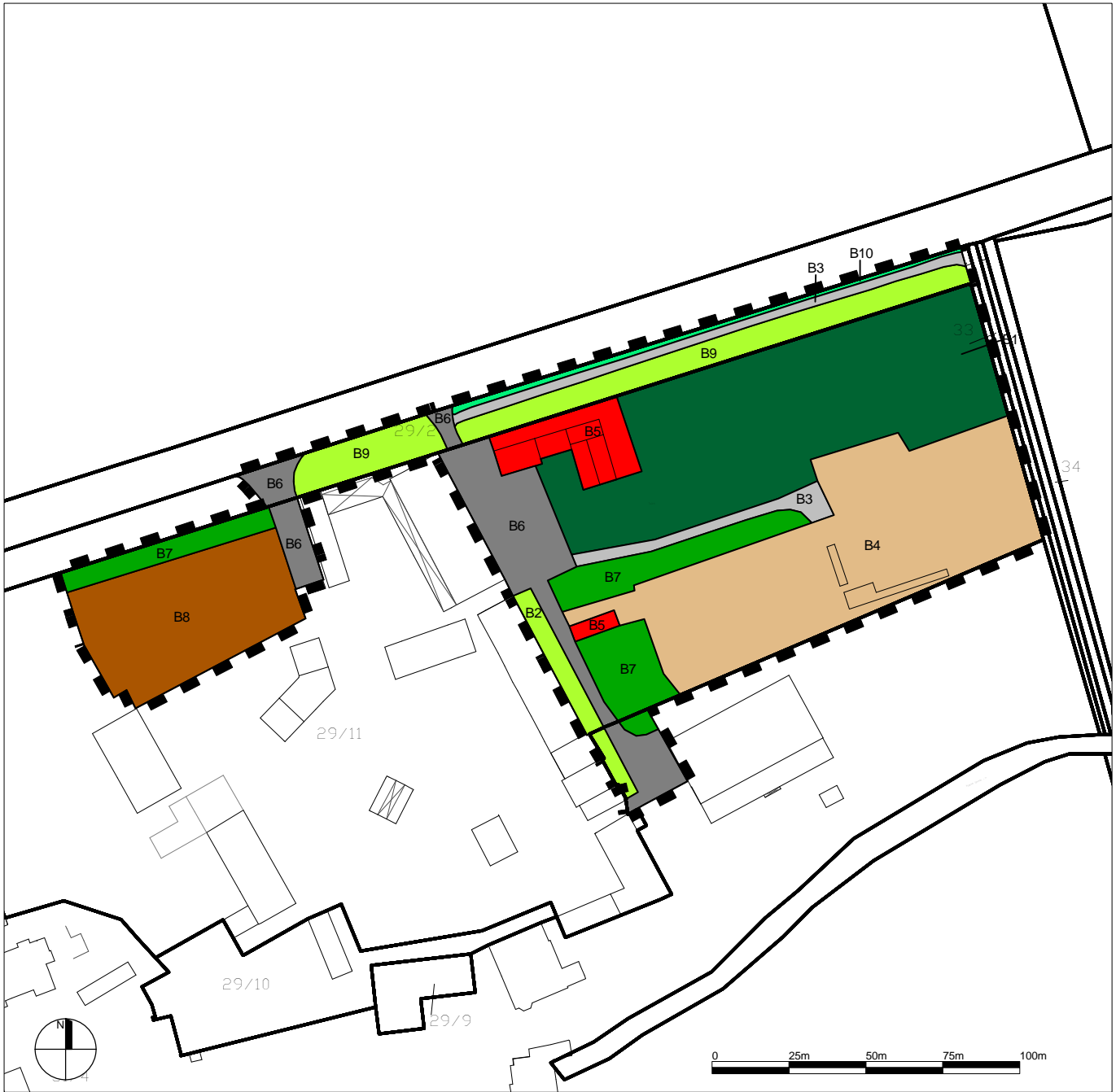
Da im Gegensatz dazu im Bereich des Sondergebiets SO1 (F5) sowie der Grünfläche 1 (F6) aktive Zielsetzungen für die Zulässigkeit neuer Nutzungen definiert werden, findet für die benannten Bereiche eine entsprechende Bilanzierung mit unterschiedlichen Biotop- und Planwerten Anwendung.

Aufgrund notwendiger Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung des Sondergebiets SO1 (F5), werden eine zusätzliche Fläche im Bereich zwischen den Zufahrten des Besucherparkplatz und des Sondergebiets, sowie letztere Zufahrt selbst, versiegelt (F1).












Im Ergebnis entsteht die Differenz der Biotopwertpunkte rein aus der unterschiedlichen Bewertung der Zustände für das Sondergebiet SO1, der Grünfläche 1 und der Flächen im Zufahrtbereich.

Durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen der Bestands- und Planungsebene kann festgestellt werden, wo und mit welcher Eingriffsschwere sich Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken.

Durch Subtraktion der Summe der Bestandswerte von der der Planungswerte ergibt sich ein Gesamtflächenäquivalent in Höhe von **+29.024** Werteinheiten .



Planzeichenerklärung

-  Geltungsbereich
- Eingriffsflächen**
-  B1 AG Garten/ Obstbau/ Sonderkulturen
-  B2 PYA Beet/ Rabatte
-  B3 VWA unbefestigter Weg
-  B4 VPX unbefestigter Platz
-  B5 B Bebauung
-  B6 VSC versiegelte Straße
-  B7 PYY sonstige Grünanlage
-  B8 VPZ befestigter Platz
-  B9 GSB Scherrasen
-  B10 GSX devastiertes Grünland

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 14**

„Neubau Landesweingut Kloster Pforta“

Stadt Naumburg (Saale)

Vorentwurf

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Karte 1 – Bestand

Stand 24.07.2017

Maßstab 1 : 2000
(im Originalformat A4)

Geobasisdaten LVERMGEO LSA
A 18-38913-2009-14

Naumburg (Saale), den













BEARBEITUNG

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH



Planzeichenerklärung

-  Geltungsbereich
- Eingriffsflächen**
-  F1 VSC versiegelte Straße
-  F2 PYY sonstige Grünanlage
-  F3 VPZ befestigter Platz
-  F4 PYA Beet/ Rabatte
-  F5 B bebaute Fläche/ GSB Scherrasen
-  F6 HSA Streuobstwiese o.ä.
-  F7 GSX devastiertes Grünland
-  F8 VWA unbefestigter Weg
-  F9 GSB Scherrasen

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 14**

„Neubau Landesweingut Kloster Pforta“

Stadt Naumburg (Saale)

Vorentwurf

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Karte 2 - Neuplanung

Stand 24.07.2017

Maßstab 1 : 2000
(im Originalformat A4)

Geobasisdaten LVERMGEO LSA
A 18-38913-2009-14

Naumburg (Saale), den



BEARBEITUNG

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH