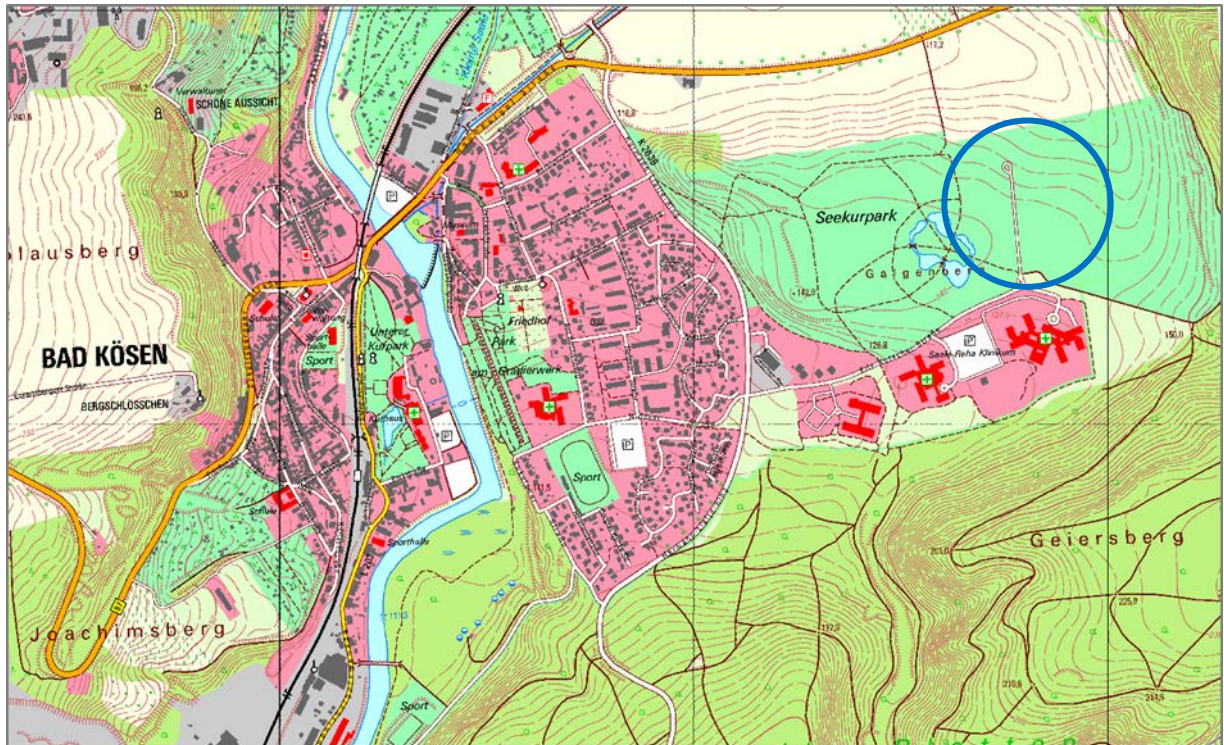




Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“



Anlage 1: Umweltbericht

Februar 2019



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	3
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	5
2.2	Schutzgut Mensch	5
2.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	6
2.4	Schutzgüter Boden / Fläche	8
2.5	Schutzgut Wasser	9
2.6	Schutzgut Klima/Luft	9
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)	10
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	10
2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	11
2.11	Weitere Schutzgebiete	11
2.12	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	12
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	12
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	14
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	14
4.2	Schutzgut Mensch	14
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
4.4	Schutzgüter Boden / Fläche	15
4.5	Schutzgüter Wasser und Klima / Luft	15
4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	15
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
4.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	16
4.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
4.10	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	19
5	Zusätzliche Angaben	19
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	19
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
5.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis	20



1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt, so dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Parallel dazu erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die ausschließlich die sich aus der Änderung des Bebauungsplans ergebenden neuen Flächenausweisungen umfasst. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt werden.,

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das Baugesetzbuch (BauGB) verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 BauGB explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Daher wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan auf die Umweltauswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, abgestellt. Prüfgegenstand ist der Ausgangsbauungsplan.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der im Ausgangsbauungsplans als Sondergebiete für kurbezogene Einrichtungen festgesetzten Flächen.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Änderungsbereiches eine Wohnnutzung zuzulassen. Aus dem Planungsziel abgeleitet, werden im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Sondergebiet „Kur“ (SO) und Grünflächen festgesetzt. Das Plangebiet wird zudem durch eine Verkehrsfläche gegliedert. Hinsichtlich des Planungszweckes wird auf Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weiterhin durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden für das WA die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ (0,4)¹ sowie die Anzahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) geregelt. Für das SO werden die Festsetzungen des Rechtsplan übernommen.
- *Festsetzungen zum Ausgleich:* Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen getroffen. Diese Festsetzungen werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz ergänzt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Elly-Kutscher-Straße, die an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Die weitere innere Erschließung wird über ringförmige Straßen um die einzelnen Teilflächen gesichert.

Des Weiteren werden im Änderungsbereich Wege zur Anbindung an den westlich gelegenen Kurpark sowie den sich östlich erstreckenden freien Landschaftsraum festgesetzt.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

¹ GRZ = Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen (§ 19 BauNVO).



Bedarf an Grund und Boden:

	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	6,58 ha
Sondergebiet „Kur“	0,56 ha
Verkehrsflächen	1,27 ha
Grünflächen	0,47 ha
Versorgungsfläche	0,24 ha
Summe	9,12 ha

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische bzw. Ausgleichsfestsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsermittlung auf den Ausgangsbebauungsplan abstellt.

Sowohl der *Landesentwicklungsplan*² als auch im *Regionalen Entwicklungsplan* für die Planungsregion Halle³ werden Ziele des Umweltschutzes für das Umfeld von Bad Kösen formuliert, die auch bei der vorliegenden Planänderung zu beachten sind. Im Umfeld des Plangebietes werden jedoch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (*Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich der Weinbaugebiete*) und Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (*Weinregion Saale-Unstrut-Tal*) ausgewiesen. Weiterhin ist Bad Kösen als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung festgelegt.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (*Teile des Saale-Unstrut-Triaslandes bei Bad Bibra/Naumburg – Saale-Ilm-Platte und Himmelreich bei Bad Kösen*). Ziel ist die Sicherung natürlicher Felsschutthalden und Felsbildungen einschließlich deren charakteristischer Lebensgemeinschaften, angrenzender Trockenrasengesellschaften sowie der Schlucht- und Hangmischwälder. Geeignete Erholungsformen sollen angestrebt sowie Maßnahmen zur verträglichen Erholungsnutzung ermöglicht werden.

Bad Kösen wird als Grundzentrum ausgewiesen. Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

² Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010

³ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2010



Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des Sondergebietes kurbezogene Einrichtungen dar. Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Bad Kösen. Im Norden grenzen Ackerflächen, im Osten Offenlandflächen und im Süden Waldflächen an. Im Westen bildet die vorhandene Bebauung am Herrmann-Lielje-Ring die Grenze des Ausgangsplans. Im Abstand von ca. 270 m verläuft im Norden des Plangebietes die Bundesstraße B 87.

Im Änderungsbereich ist bereits mit der Errichtung von Wohnhäusern begonnen worden. Die erschließenden Straßen sind überwiegend angelegt und die noch zu bebauenden Flächen vorbereitet worden.

Im Westen grenzt der Kurpark an den Änderungsbereich. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ unmittelbar an den Geltungsbereich an.

2.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine Teilfläche der Kurklinik bzw. damit verbundener Nutzungen. Von daher sind innerhalb des Ursprungsplans schutzbedürftige Nutzungen (Kurklinik) vorhanden. Im Änderungsbereich wurden bereits ein Seniorenwohnpark in Form einer Einzelhausbebauung und eines Servicegebäudes als 1. Bauabschnitt errichtet.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 87 in einem Abstand von mehr als 270 m. Diese hat keine Relevanz für das weiterzuentwickelnde Wohngebiet. Es sind keine Wirkungen hinsichtlich Lärm oder Luftschadstoffe zu erwarten oder bekannt [5,6].

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind gemäß Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans im Wesentlichen im Bereich des Galgenbergs ausgewiesen. Hier ist der Kurpark entstanden. Im Osten und Süden grenzt der freie Landschaftsraum mit Waldflächen an.



Bewertung

Im Änderungsbereich sind bereits mit Umsetzung des 1. Bauabschnittes schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Der Ausgangsbauungsplan setzte im Osten eine private Grünfläche mit einer Maßnahme­fläche fest. Diese Grünfläche war dem angrenzenden Sondergebiet zugeordnet worden und sollte naturnah entwickelt werden. Daher war mit diesem Ansatz eine Erholungsfunktion für Kurgäste und Besucher verbunden. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich noch nicht umgesetzt worden.

2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Im Änderungsbereich sind folgende grünordnerische Festsetzungen, bezogen auf den Ausgangsbauungsplan, getroffen worden:

- Anpflanzung einer Hecke im Westen des Änderungsbereichs mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Festsetzung 3.1
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen gemäß Festsetzung 3.1
- Erhaltung von Bäumen (südlich St)
- Erhaltung von Sträuchern (östlich SO₄)
- Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen (St) gemäß Festsetzung 3.3
- Entwicklung der privaten Grünflächen 3 und 4 gemäß Festsetzung 3.5
- Herstellung der Teilflächen d) und e) in der Maßnahme­fläche „Landschaftspark“ (vgl. Festsetzung 3.8)
- Anpflanzung von jeweils 50 Laubbäumen in den Teilgebieten SO₄ und SO₅ gemäß Festsetzung 3.10

Unabhängig von den Festsetzungen war auch zu prüfen, ob im Änderungsbereich geschützte Biotope vorkommen. Der *Biotopschutz* nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ist in das Änderungsverfahren einzustellen, da über eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vor dem Satzungsbeschluss zu entscheiden ist. Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 10.10.2018) ist eine Überprüfung der vorkommenden Vegetationsstrukturen erfolgt.

Die derzeit noch unbebauten Flächen wurden beweidet. Es sind keine Gehölze vorhanden. Außerdem wurden die Flächen auch durch Baufahrzeuge befahren, was zu einer Störung der Vegetationsdecke führte. Es konnten keine Bereiche mit Trockenrasen abgegrenzt werden. Auch aus den angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes ragen keine derartigen Strukturen in das Plangebiet.

Den Fotos sind die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und die Fahrspuren zu entnehmen. Es ist kein Vorkommen geschützter Biotope nachgewiesen worden.



(Fotos: StadtLandGrün)

Tiere

Es sind keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren getroffen worden.

Bewertung

Die Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von großer Bedeutung. Das spiegelt sich auch in den gründordnerischen Festsetzungen wider. Die Bauflächen sollten durch Laubbaumpflanzungen gegliedert werden. Der Landschaftspark dient als Kurpark der Erholung.

Artenschutz

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sind faunistische Untersuchungen erfolgt. Die Begehungen fanden von Mai bis Juli 2018 statt. Das Untersuchungsspektrum umfasste Brutvögel und Zauneidechsen.

Für Zauneidechsen gelangen im Rahmen der faunistischen Untersuchungen keine Nachweise auf den geplanten Bauflächen. Das wird einerseits auf die starke Beweidung und andererseits auf die anhaltende Hitze im Sommer 2018 zurückgeführt. Nachweise gelangen jedoch am Rand des Kurparks. Auch die östlich gelegenen Offenlandflächen weisen mit den Grasfluren und Einzelgehölzen gute Habitateigenschaften für Zauneidechsen auf.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde in der Stellungnahme vom 10.10.2018 ein Nachweis einer Schlingnatter auf der Elly-Kutscher-Straße mitgeteilt. Die Schlingnatter ist eine streng geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Zudem gilt die Art als gefährdet.

Hinsichtlich der Avifauna wird festgestellt, dass das Plangebiet intensiv beweidet bzw. befahren wird und somit als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Vögel ungeeignet ist. Es konnten lediglich als Nahrungsgäste und im Überflug erfasst werden:

Mehlschwalbe, Elster, Rotmilan, Mäusebussard und Bachstelze.

Im Umfeld kommen als Brutvogel vor:

Neuntöter, Dorngrasmücke, Bluthänfling, Stieglitz, Grünfink, Fasan, Goldammer und Schwarzkehlchen.

Nahrungsgäste sind hier auch:



Feldsperling, Rauchschwalbe, Mauersegler, Ringeltaube, Haussperling, Heidelerche, Amsel und Turmfalke.

Von diesen Arten sind Rotmilan, Neuntöter und Heidelerche in Art. I VSR verzeichnet und Rauchschwalben auf der Roten Liste Sachsen-Anhalts als gefährdet geführt.

2.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Mit der Umsetzung des Ausgangsbebauungsplans wären 40 % der Bauflächen versiegelt bzw. versiegelbar (GRZ 0,4). Für die festgesetzte Straße kann von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen werden. Für Wege setzt der Ausgangsbebauungsplan eine wasserdurchlässige Ausführung fest. Bei den Stellplätzen ist zwischen den Fahrgassen und den Parkplätzen zu unterscheiden, die vollständig versiegelt werden können bzw. wasserdurchlässig auszuführen sind.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsbereiches sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Änderungsgebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind überwiegend naturfern zu bewerten. Das ist auf die frühere Nutzung als Truppenübungsplatz zurückzuführen, die mit Abgrabungen und Aufschüttungen verbunden war. Der Ausgangsbebauungsplan setzt eine Überbauung von maximal 40 % fest, so dass auf 60 % der Flächen innerhalb der Bauflächen offene Bodenflächen zu verzeichnen sind. Diese können als Garten bzw. Freiflächen genutzt werden. Jedoch sind diese Flächen bereits vorgeprägt. Die offenen Bodenflächen können dennoch die natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts) erfüllen. Es wird dabei vorausgesetzt, dass der Boden durch die Bautätigkeit nicht nochmals erheblich nachteilig verändert worden ist.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen ist nur die Funktion als Standort für wirtschaftliche Nutzung durch die Bebauung einschließlich Verkehr relevant.



2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Der zulässige Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet führt jedoch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das auf den Verkehrs- und Bauflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf den Baugrundstücken bzw. in den Grünflächen und Gräben versickern.

Oberflächenwasser

Im Änderungsbereich ist ein Graben vorhanden.

Bewertung

Eine Vorbelastung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und der damit verbundenen Versiegelung. Diese umfasst zum einen die Verkehrsflächen und zum anderen die zulässige GRZ auf den Grundstücken. Dennoch kann anfallendes Oberflächenwasser vollständig dem Wasserkreislauf durch Versickerung oder Ableitung in den Graben zugeführt werden.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört das Betrachtungsgebiet zum Binnenlandklima. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,5°C. Vorwiegend sind es die West- und Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit mittleren Windstärken von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 500 mm. Damit zählt der Raum zum Mitteldeutschen Trockengebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. Im Norden, Osten und Westen grenzen klimatisch begünstigte Flächen an. Der Durchlüftung des Änderungsbereiches würden die im Ausgangsbauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen dienen.

Bewertung

Es sind keine erheblichen Vorbelastungen zu verzeichnen. Die Bäume auf den Bauflächen sowie den Stellplätzen wirken klimaausgleichend. Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sind, da ein Sondergebiet „Kur“ im Ausgangsplan festgesetzt wird, nicht zu verzeichnen. Der Abstand zur Bundesstraße ist zum einen ausreichend groß und zum anderen liegt diese nicht in der Hauptwindrichtung, so dass von dieser ausgehende Wirkungen für das Plangebiet zu vernachlässigen sind.



2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Änderungsgebiet stellt sich als Sondergebiet kurbezogene Einrichtungen dar. Zulässig wären Sanatorien, Kurhotels, Seniorenwohnanlagen, Altenpflegeheime, Kliniken usw. Die Freiflächen zwischen den Baukörpern sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. Des Weiteren ist eine Teilfläche für eine Stellplatzanlage vorgesehen.

Eine Erholungseignung ist im Bereich der Freiflächen sowie der privaten Grünfläche im Süden zu sehen.

Bewertung

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmälern existieren nicht. Die natürliche Eigenart des Gebietes besteht in den Blickbeziehungen zum umgebenden Landschaftsraum und insbesondere den Waldflächen.

Im Plangebiet sind 4-geschossige Gebäude zulässig, die den Landschaftsraum prägen. Da das Plangebiet nach Norden in Richtung Bundesstraße abfällt, würden diese Gebäude die Umgebung überragen und bis ins Saaletal sichtbar sein.

Das Planungsgebiet weist insbesondere auch in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen, dem Kurpark und dem östlichen Offenland ein großes Erholungspotenzial auf.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Auch sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Denkmalsbereich des Klosters Schulpforta.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die zulässige Bebauung führt zu einer großflächigen Überprägung des Bodens, der damit die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vollständig erfüllen kann. Damit geht eine Beeinflussung des Mikroklimas einher. Insbesondere mit den Baumpflanzungen werden Beeinträchtigungen des Klimas ausgeglichen. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den verbleibenden offenen Bodenflächen vollständig versickern, so dass keine Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate zu verzeichnen ist.

2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht unmittelbar berührt. Allerdings befindet sich im Osten das FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ (DE 4836 304) in einem Abstand von 43 m zum Geltungsbereich. Mit einer FFH-Vorprüfung wurde eine überschlägige Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes bzw. auf die Maßgaben des Art. 6 Abs. 2 FFH-RL vorgenommen. Diese Vorprüfung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wird festgestellt, dass die Funktionsfähigkeit des FFH-Gebietes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 FFH-RL auch nach der Realisierung des geplanten Wohngebietes gewährleistet ist. Das zu bewertende Vorhaben ist mit den Erhaltungszielen des Prüfgebietes verträglich, die Maßgaben der FFH-RL werden eingehalten. Die Durchführung einer gesonderten Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

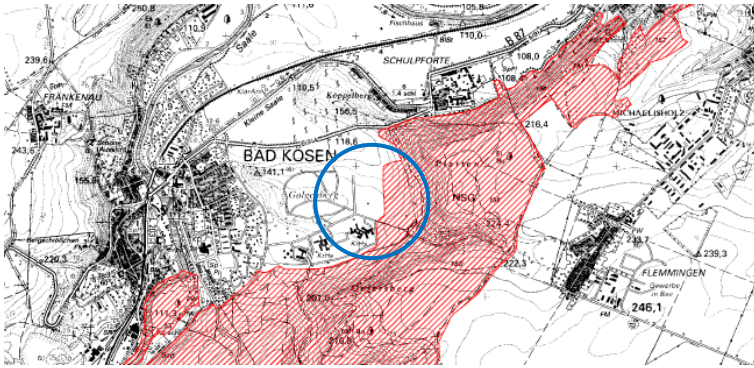


Abb. 1: FFH-Gebiet (Ausschnitt) (Quelle: www.lau.de)

2.11 Weitere Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen das Landschaftsschutzgebiet „Saale“. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Zum einen sind Teilflächen bereits bebaut oder als Baustraßen hergerichtet und zum anderen findet eine intensive Beweidung der un bebauten Flächen statt. Dieser starke Beweidungsdruck unterbindet die Ausbildung von Trockenrasen.

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind weder im Plangebiet noch angrenzend ausgewiesen.

2.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Würde die Änderung des Bebauungsplans für diese Teilfläche nicht durchgeführt werden, würden sich Kureinrichtungen sowie die Stellplatzanlage entwickeln können. Gegenüber dem Basisszenario würden sich daher keine Veränderungen oder neuen Entwicklungstendenzen ergeben.



3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung werden sich ein Allgemeines Wohngebiet, sowie ein Sondergebiet (SO) „Kur“ entwickeln. Im Änderungsbereich wird eine Gliederung durch die Festsetzungen vorgenommen. Es ist eine Zonierung dahingehend vorgesehen, dass das SO im Süden angeordnet wird und damit an das SO₃ des Rechtsplans anschließt.

3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 4.8). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, dass diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet Gebäude und bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen errichtet werden können. In der Bauphase werden keine über das jeweilige Baufeld oder die Verkehrsflächen hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Die Bauzeit wird sich jeweils über kurze Zeiträume erstrecken. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Zunahme der zulässigen Überbauung verbunden. Die GRZ für die Bauflächen wird beibehalten, es werden mehr Verkehrsflächen festgesetzt. Jedoch entfällt die Sondergebietsteilfläche für Stellplätze.

Damit gehen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft einher. Das Niederschlagswasser kann auf den Wohngrundstücken versickern. Von den Verkehrsflächen wird es in Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt und anschließend versickert. Der zulässige Versiegelungsgrad führt nicht zu Wärmeinseleffekten, da die privaten Gartenflächen bepflanzt werden. Außerdem ist keine Zunahme der zulässigen Versiegelung zu verzeichnen.

Auswirkungen sind auf die Flora zu erwarten. Aufgrund der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes können die grünordnerischen Festsetzungen mit der Änderung des Bebauungsplans nicht vollständig beibehalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass die zugeordneten Maßnahmen innerhalb des Landschafts- (Kur-)parks umgesetzt sind. Die Gestaltung der künftigen Gartenflächen wird nutzungsbedingt erfolgen, ökologische Aspekte sind untergeordnet. Vor dem Hintergrund der Ausgleichsproblematik werden auch auf den Wohngrundstücken Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Die im Ausgangs-



bebauungsplan im Osten als private Grünfläche festgesetzte Maßnahmefläche wird aus dem Änderungs-Bebauungsplan herausgelöst. Diese Festsetzung ist nicht mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Von daher wird hier eine Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen durch eine private Nutzung bzw. durch Umsetzung der gründerischen Maßnahmen vermieden.

Hinsichtlich der Fauna werden auch künftig nur sogenannte Kulturfolger zu erwarten sein.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden gegenüber dem Rechtsplan positive Effekte zu verzeichnen sein. Die nördliche Randbebauung zeichnet im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Hier entstehen 1- bis 2- geschossige Einzelhäuser, die sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Als landschaftlich naturnahes Gestaltungselement im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bildet der vorgelagerte Erdwall eine prägende, begrünte städtebauliche und Landschaftskante als Raumabschluss. Dieser wirkt gestalterisch positiv auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen gegenüber dem Ausgangsbebauungsplan positive Wirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sind.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht erheblich berührt. Das Plangebiet liegt im Denkmalsbereich des Klosters Schulpforta. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (1- bis 2-geschossige Bebauung, Errichtung eines begrünten Walls) reagiert die Planung auf die Schutzziele des Denkmalsbereichs.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Diesbezüglich wird mit der Änderung keine Zunahme des Eingriffs in den Boden bzw. die Fläche zu verzeichnen sein. Eine Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme ist Punkt 4.8 zu entnehmen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten.

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Der Änderung der Teilflächen liegt keine Vorhabenplanung zugrunde, so dass Emissionen aus der künftigen Nutzung nicht absehbar sind. Daher wird auf die Festsetzungen mit dem entsprechenden Nutzungskatalog verwiesen. Da vormals kurbezogene Einrichtungen zulässig waren und nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet, sind mit der Änderung weder positive Effekte verbunden, noch eine Zunahme von Beeinträchtigungen zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die kommunale Abfallentsorgung ist durch die Satzung der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR geregelt. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planänderung sind keine derartigen Risiken abzuleiten.



Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich wird nicht zunehmen, auch wird durch die GRZ sichergestellt, dass mit den privaten Hausgärten ausreichend große Grünflächen entstehen werden.

Die möglichen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planänderung sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Der Ausgangsbauungsplan trifft Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die sich im Umfeld befindende Wohnbebauung und deren Schutzansprüche. Auch die im Änderungsbereich neu zugelassene Wohnnutzung ist so anzuordnen bzw. zu dimensionieren, dass der Schutzanspruch eingehalten werden kann. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung,



Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Pflanzgeboten und
- der Festsetzung zu Baumpflanzungen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Änderungsgebiet basieren auf den genannten Entwicklungszielen sowie dem Ausgangsbauungsplan. Es sind die Festsetzungen aus dem Ausgangsbauungsplan, sofern sie mit der baulichen Nutzung vereinbar sind, übernommen und ggf. angepasst worden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind darüber hinaus Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien sowie Hinweise in Bezug auf Brutvögel als Hinweise auf der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vormals als SO-Teilgebiete festgesetzte Flächen. Mit der Änderung werden überwiegend WA-Teilgebiete festgesetzt. Die zulässige GRZ (0,4) wird beibehalten. Da der Änderungsbereich jedoch durch Verkehrsflächen weiter gegliedert wird, wird der Anteil an Verkehrsflächen zunehmen. Allerdings wird keine zentrale Stellplatzanlage mehr errichtet. In der Gegenüberstellung ergibt sich somit kein weiterer Eingriff in den Boden (vgl. Punkt 4.8).

4.5 Schutzgüter Wasser und Klima / Luft

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit, so dass über die bereits getroffenen Regelungen hinaus keine weiteren Maßnahmen umzusetzen sind.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Von der vorgesehenen Wohnbebauung sind positive Effekte für das Landschaftsbild zu erwarten, da die Bauhöhe reduziert wird. Im Ausgangsbauungsplan wären hier bis zu 4-geschossige Gebäude zulässig gewesen, die das Ortsbild, auf Grund ihrer Höhendominanz unter Umständen wesentlich beeinträchtigt hätten.

Die nördliche Randbebauung zeichnet im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Hier entstehen 1- bis 2-geschossige Einzelhäuser, die sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Als landschaftlich naturnahes Gestaltungselement im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bildet der vorgelagerte Erdwall eine prägende, begrünte städtebauliche und Landschaftskante als Raumabschluss. Dieser wirkt gestalterisch positiv auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen. Der Wall wird im Bebauungsplan als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, um seine Erhaltung zu sichern. Darüber hinaus wird über das Pflanzgebot P3 seine Bepflanzung geregelt.

Auch eine Durchgrünung wird mit den privaten Gartenflächen verbunden sein.



Es sind keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass auch keine Maßnahmen notwendig sind.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden, so dass keine Maßnahmen notwendig sind. Hinsichtlich des Denkmalbereiches trägt insbesondere der begrünte Wall dem Schutzstatus Rechnung.

4.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Es wird, da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, auf eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf der Grundlage der zulässigen Versiegelung durchgeführt.

Die Ausgangssituation stellen die Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans im Änderungsbereich dar. Dabei wird vorausgesetzt, dass **der Ursprungsplan ausgeglichen war** und die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung des Landschaftsparks erbracht worden ist. Dem werden die mit der Änderung festgesetzten Flächennutzungen gegenübergestellt. Es wird demnach nur ermittelt, ob mit der Änderung eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Versiegelung begründet wird.



Ausgangsbebauungsplan

	<i>Grünordn. Festsetzung</i>	<i>versiegelbar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Sondergebiet (GRZ 0,4), davon:		2,83 ha	7,08 ha
Pflanzgebot	0,07		
Baumpflanzungen	100 Stck.		
SO Stellplätze, davon:		1,10 ha	1,14 ha
Pflanzgebot	0,04 ha		
Verkehrsfläche, davon:			0,90 ha
Straße		0,33 ha	
Fußweg		0,06 ha	
Verkehrsgrün	0,51 ha		
Summe	0,62 ha	4,32 ha	9,12 ha

Der Ausgangsbebauungsplan lässt eine Inanspruchnahme von Bodenflächen von ca. **4,32 ha** zu.

Planänderung

	<i>Grünordn. Festsetzung</i>	<i>versiegelbar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), davon:		2,64 ha	6,58 ha
Pflanzgebote P 1 und P 3	0,32 ha		
Baumpflanzungen WA	72 Stck.		
Sondergebiet „Kur“ (GRZ 0,4), davon:		0,22 ha	0,56 ha
Baumpflanzungen SO	10 Stck.		
Verkehrsfläche, davon:			1,28 ha
Straße		0,33 ha	
Mischverkehrsfläche		0,89 ha	
Fuß-/Wanderweg		0,05 ha	
Grünfläche, davon:			0,47 ha
Pflanzgebot P 2	0,42 ha		
Versorgungsfläche			0,24 ha
Summe	0,74 ha	4,13 ha	9,12 ha

Mit der Planänderung werden ca. **4,13 ha** Bodenversiegelungen zulässig.

Damit ergibt sich aus der Gegenüberstellung kein zusätzlicher Eingriff. Rein rechnerisch ist die Planänderung mit einer Entsiegelung von **0,19 ha** verbunden.



Im Vorentwurf wurden für das SO 20 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Das hat sich aus den Festsetzungen des Ursprungsplans ergeben. Allerdings werden insbesondere auch durch die zusätzliche Festsetzung zur Begrünung des Walls wesentlich mehr grünordnerische Festsetzungen getroffen. Um die Gestaltung des SO flexibel zu gestalten, wird die Anzahl auf **10 Bäume** reduziert. Das Defizit von 18 Bäumen wird über die Fläche P 3 ausgeglichen (18 Bäume x 20 m² = 360 m²).

Aus der Gegenüberstellung des Eingriffsumfangs und des Ausgleichspotenzials ergibt sich ein ausgeglichenes Ergebnis, d.h. über die bereits getroffenen Festsetzungen hinaus sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Für die Eigenentwicklung innerhalb Bad Kösens wurden verschiedene Flächen im Hinblick auf eine Wohnnutzung geprüft. Es besteht derzeit kein Bedarf mehr zur Erweiterung der Kureinrichtungen. Zudem wurde im Nordwesten des Änderungsbereiches mit der Errichtung einer Seniorenwohnanlage in Form von Einfamilienhäusern begonnen. Dieser Ansatz soll mit der Änderung weiter verfolgt werden.

Im Süden wird eine Teilfläche für Kur- bzw. Klinikeinrichtungen vorgehalten, um auf veränderte Nutzungsbedingungen im Umfeld der bestehenden Kureinrichtungen reagieren zu können.

Das Änderungsgebiet ist bereits erschlossen und verkehrstechnisch gut in das übergeordnete Netz eingebunden. Weiterführende Erläuterungen sind Punkt 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Planinhalte

Mit der Planänderung werden überwiegend Bauflächen für eine Wohnnutzung vorbereitet. Aufgrund der Lage des Standortes in Benachbarung zum Kurpark (Maßnahme „Landschaftspark“) und zur Kurklinik sowie der im Änderungsbereich bereits errichteten seniorengerechten Einfamilienhausbebauung sind andere bauliche Nutzungen (z.B. Gewerbe) im Gebiet ausgeschlossen. Eine Nutzung der Flächen, die nicht mehr als Sondergebiet festgesetzt werden sollen, kann nur unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der Umgebung erfolgen. Insofern ist eine Eigenheimbebauung sinnvoll. Eine naturnahe Entwicklung als Fortsetzung des Kurparks und Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet schließt sich aus, da bereits eine Erschließung des Gebietes erfolgt ist.

Planungsalternativen wurden auch bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens geprüft. Der Standort wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ [4] betrachtet. Das Plangebiet wurde darin mit einem „*Potenzial von 70 Wohnungen des oberen städtischen Marktsegmentes*“ berücksichtigt. Der vorliegende *unverbindliche* Bebauungsvorschlag sieht ca. 70 bis max. 85 Einfamilienhäuser (inklusive der bereits genehmigten Seniorenanlage in Form von Eigenheimen) vor. Damit wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt.

Planungsalternativen bestehen weiterhin hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“



Die zulässige Obergrenze für die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,4 festzusetzen und damit eine angemessene Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Auch vor dem Hintergrund der Gestaltung des Wohnumfeldes werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes nicht gemindert.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt und nach Abwägung aller Belange entschlossen, die GRZ für die WA-Teilgebiete mit 0,4 festzusetzen.

4.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus dem vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Aufbauend auf Erfassungen in der Vegetationszeit 2018, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzbeitrag dargestellt und sich daraus ergebende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan übernommen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die



Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das jeweilige Bauvorhaben den Festsetzungen zur Umwelt entspricht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Änderungsbereichs soll überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Eine Teilfläche wird weiterhin als Sondergebiet Kur festgesetzt.

Im Ausgangsbebauungsplan waren Sondergebiete für kurbezogene Einrichtungen, Verkehrsflächen sowie privates Grün festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen in diesem Teil planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planänderung vorbereitet werden, sind die Gestaltung der nicht zu bebauenden Flächen zu nennen. In den WA-Gebieten werden sich Hausgärten entwickeln, deren ökologische Wertigkeit mit der der Freiflächen bei kurbezogenen Einrichtungen vergleichbar ist. Insofern tritt keine Veränderung ein.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter (z.B. Mensch, Kultur- und Sachgüter) sind nicht ermittelt worden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie
- die Festsetzung von Baumpflanzungen

Des Weiteren werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln aus dem Artenschutzbeitrag in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

5.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015
- [2] Stadt Naumburg (Saale), Expertise „Wohnen für Senioren in Naumburg (Saale), Endbericht, Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Juli 2012
- [3] Stadt Bad Kösen, Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“, rechtswirksam seit 13.03.1996
- [4] Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fassung März 2017



- [5] Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Modelluntersuchungen zur Umweltverträglichkeit, dargestellt am Beispiel der Ortsumgehung Ihringhausen (B 3) (1985)
- [6] Rech., H. u.a.: Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes - Ergebnisse einer Fachtagung. In Naturschutz und Landschaftspflege Jg. 33/5/2001
- [7] *habit.art* Büro für Ökologie & Faunistik, Guido Mundt: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ (Juli 2018)