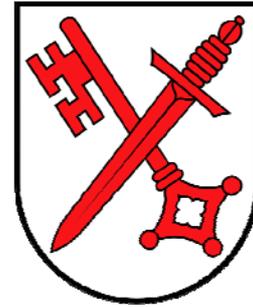


planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Naumburg (Saale)**  
**Markt 1**  
**06618 Naumburg**



Projekt:

**6. Änderung Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Flemminger Weg“ gem. § 13a BauGB**

**Begründung zur Satzung**

Erstellt:

**April 2019**

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B. Knoblich  
A. Walter

Projekt-Nr.

18-114\_B

geprüft:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Knoblich".

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Verfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1 Plangrundlage .....	6
3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB .....	6
3.3 Planverfahren .....	7
3.4 Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan .....	8
<b>4 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>9</b>
4.1 Beschreibung des Plangebiets .....	9
4.2 Altlasten .....	9
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	9
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	10
<b>5 übergeordnete Planungen .....</b>	<b>10</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung .....	10
5.2 städtische Planungen .....	11
<b>6 geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.4 örtliche Bauvorschriften .....	13
<b>7 Erschließung .....</b>	<b>14</b>
7.1 Verkehrserschließung .....	14
7.2 Trink- und Löschwasser .....	14
7.3 Abwasser/Niederschlagswasser .....	14
7.4 Stromversorgung .....	15
7.5 Fernwärmeversorgung .....	15
7.6 Gasversorgung .....	15
7.7 Telekommunikation .....	15
7.8 Abfallentsorgung .....	15
<b>8 Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>9 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>16</b>
9.1 Schutzgüter im Bestand .....	16
9.2 Auswirkungen des Vorhabens .....	17
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	17
9.4 Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen .....	18
<b>10 Artenschutzrechtliche Einschätzung .....</b>	<b>20</b>
10.1 rechtliche Grundlagen .....	20
10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	20
10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	21
10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	22
<b>11 Hinweise .....</b>	<b>23</b>
<b>12 Quellenverzeichnis .....</b>	<b>26</b>

**Tabellenverzeichnis**

**Seite**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die 6. Änderung des Bebauungsplans .....	7
Tab. 5:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	16
Tab. 2:	Pflanzliste 1 .....	19
Tab. 3:	Pflanzliste 2 .....	19
Tab. 4:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	21

**Abbildungsverzeichnis**

**Seite**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet .....	5
Abb. 2:	Lage des Plangebiets im Ortsteil .....	6

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 Flemminger Weg auf einer Teilfläche mit einer Größe von 5.612 m<sup>2</sup> südlich des Wohngebiets Am Holländer und östlich des Friedrich-Ladegast-Wegs soll auf ausgewiesenen, bisher unbebauten Wohnbauflächen durch Anpassung von Baugrenzen und textlichen Festsetzungen eine Bebauung mit modernen, solitären Mehrfamilienhäusern vorbereitet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg“ ist nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Halle am 09.06.1995 durch Veröffentlichung im Naumburger Tageblatt am 22.06.1995 in Kraft getreten. Seitdem wurde er viermal geändert, zuletzt 2014. Aktuell befindet sich die 5. Änderung, die einen anderen räumlichen Bereich betrifft, in Planung. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die 6. Änderung. Alle bisherigen Änderungen betrafen jeweils andere Teilbereiche, so dass für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung die Festsetzungen aus dem Jahr 1995 gelten.

Für die aktuell angestrebten Vorhaben ist eine Anpassung der Baufenster notwendig, da die bisher festgesetzten eine zu geringe Tiefe aufweisen. Im Zuge der Änderung erfolgt eine Reduzierung von bisher 4 auf nur noch 3 Baufenster. Der ruhende Verkehr im Plangebiet soll für alle drei Gebäude in Gemeinschaftstiefgaragen, ergänzt durch offene Stellplätze, untergebracht werden.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Reduzierung von derzeit 4 möglichen auf dann 3 mögliche Baufelder
- Anpassung der Ausformung der Baufelder an den aktuellen Bedarf und Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuelle Planungspraxis
- Errichtung von 3 modernen, solitären Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 13 Wohneinheiten
- Errichtung von ca. 60 PKW-Stellplätzen in Gemeinschaftstiefgaragen und von offenen Stellplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers als Übergang zwischen den Gebäuden des seriellen Wohnungsbaus aus der Zeit vor 1990 und den Einfamilienhausstrukturen im Westen
- Einbindung in die umgebende Landschaft durch die Anlage von großzügigen Freiflächen und deren grünordnerische Gestaltung

## 2 Lage, Abgrenzung

Die Stadt Naumburg (Saale) befindet sich im Süden des Landes Sachsen-Anhalt, westlich der Bundesautobahn A9. Die Stadt ist Verwaltungssitz des Burgenlandkreises. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans grenzt südlich und östlich unmittelbar an den Friedrich-Ladegast-Weg an und liegt etwa 500 m nordwestlich der Bundesstraße B88. Südlich und östlich wird das Plangebiet durch den ausstreichenden Teufelsgraben begrenzt. Die Altstadt (Markt) liegt etwa 1,8 km nordöstlich, der Hauptbahnhof ca. 2 km nördlich und die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs etwa 500 m südwestlich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 5612 m<sup>2</sup> die in der Gemarkung Naumburg, Flur 21 liegenden Flurstücke 38/11, 38/17, 38/21, 38/22, 81/11, 496 und 497.

Er begrenzt sich im Uhrzeigersinn von Norden aus durch die Flurstücke 500 (Friedrich-Ladegast-Weg), 289, 38/20, 157, 38/24 und 287 (Friedrich-Ladegast-Weg).

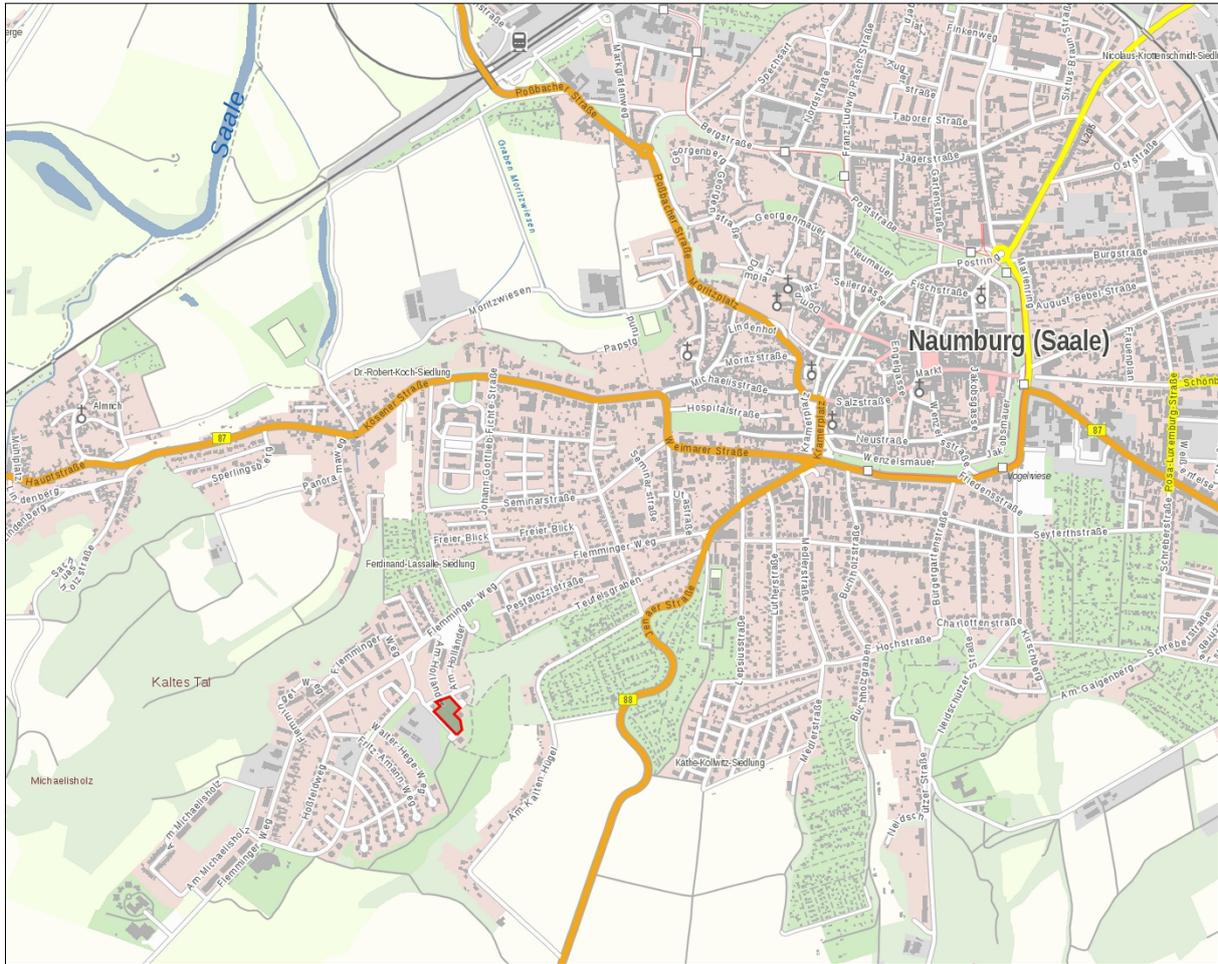


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet  
(Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2018)

 räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Flemminger Weg“

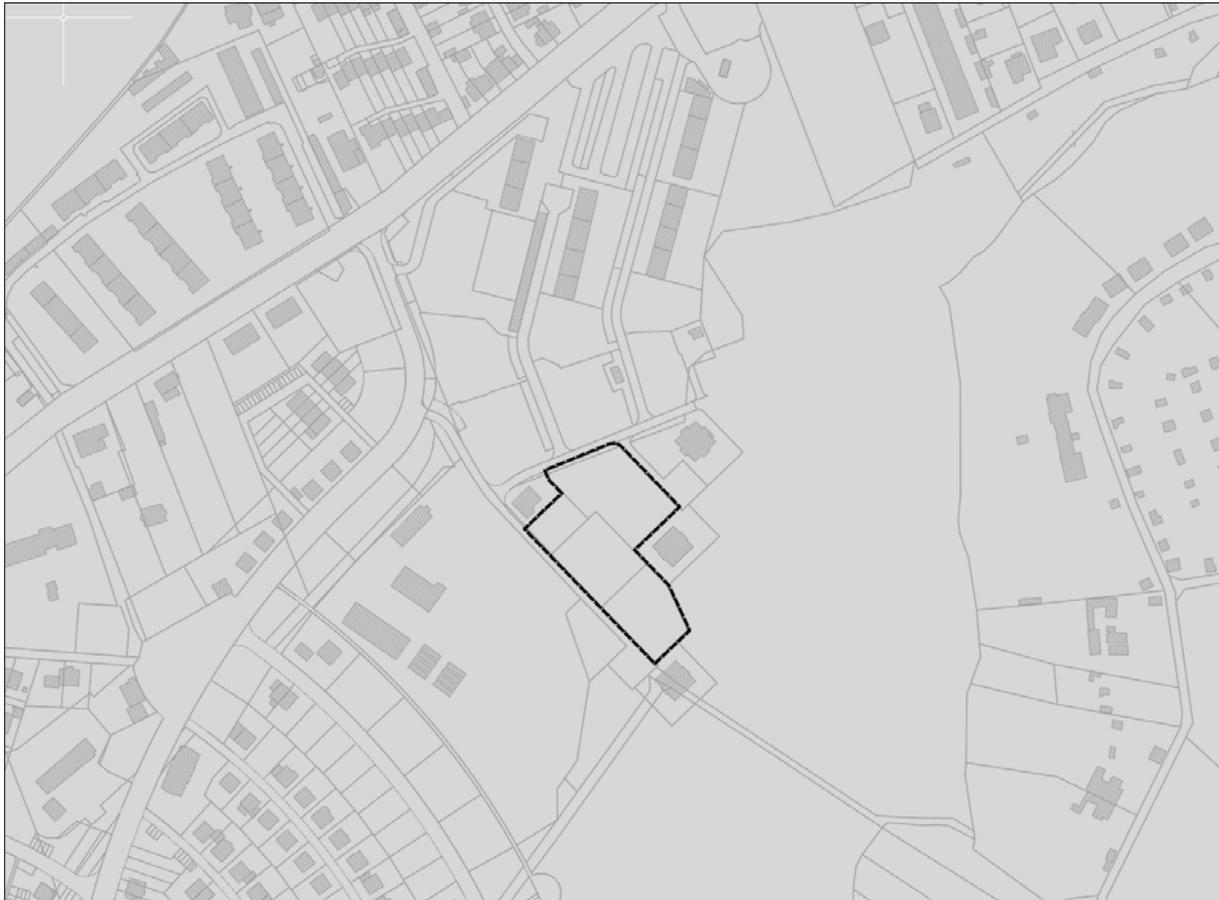


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Ortsteil  
(Allgemeines Liegenschaftskataster ALK mit Darstellung des Geltungsbereichs)

 räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Flemminger Weg“

### 3 Verfahren

#### 3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient ein digitaler Katasterkartenauszug der Stadt Naumburg (Saale), Gemarkung Naumburg, Flur 21, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Naumburg (Saale) im September 2018.

#### 3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (RIXNER/BIEDERMANN/STEGE, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden. Die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Gesamtgeltungsbereichs stellt auch unter dem Aspekt der vorhandenen Erschließung einen klassischen Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 BauGB dar.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 unter 20.000 m<sup>2</sup>, es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG. Ferner befindet sich die Fläche der geplanten Änderung innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### 3.3 Planverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Flemminger Weg“

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale)	§ 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses zum Entwurf	§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf	§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs	§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der zum Entwurf eingegangenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 S. 4 und § 1 Abs. 7 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
8. Information der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB
9. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

### 3.4 Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Nach Inkrafttreten gelten für den Geltungsbereich der 6. Änderung ausschließlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung. Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 22.06.1995 gelten dann nicht mehr. Die für den Geltungsbereich relevanten Änderungen der vorliegenden Planung im Vergleich zur Planfassung von 1995 sind den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen. Festsetzungen aus der Planfassung von 1995, die für den Geltungsbereich nicht relevant sind, werden nicht übernommen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die starke Einschränkung der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird aufgegeben. Die Zulässigkeit entspricht mit Ausnahme des Ausschlusses von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nunmehr dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Die bisher für den Geltungsbereich festgesetzten zwei unterschiedlichen Grundflächenzahlen (0,25 und 0,3) werden einheitlich auf 0,3 angehoben. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt.

#### Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Auf die Festsetzung der Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

Die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Stellplätze werden in Bezug auf Anzahl und Lage modifiziert.

#### Grünordnung

Auf die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen wird teilweise verzichtet. Auf das Pflanzgebot gemäß Planeinschrieb wird verzichtet, es wird die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Der tatsächliche Bestand entspricht teilweise nicht mehr dem Planeinschrieb, bei der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ein großzügiger Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

An den Festsetzungen zur Gestaltung wird nur teilweise festgehalten. Die übernommenen Festsetzungen werden teilweise modifiziert. Dies betrifft Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Einfriedung. Die Festsetzungen zu Heizungsanlagen und zur Gebäude- und Fassadengestaltung werden nicht übernommen, da diese städtebaulich nicht erforderlich sind und nicht mehr der tatsächlichen Situation im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans entsprechen.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Ruderalfläche, die vorwiegend mit Gräsern und Stauden bewachsen ist, dar. Entlang des Friedrich-Ladegast-Weges befinden sich drei Kirschbäume und wenige Sträucher.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets fällt vom Friedrich-Ladegast-Weg in Richtung Nordosten und Osten Richtung Teufelsgraben ab. Der Höhenunterschied beträgt dabei bis zu 7 m.

### **4.2 Altlasten**

Ein spezieller Altlastverdacht ist gemäß § 9 Bundes-Bodenschutzanwendungsgesetz Sachsen-Anhalt - BBodSchAG im Geltungsbereich verzeichnet. Es handelt sich um eine ehemalige Altablagerung die zurückgebaut wurde. Die Kat-Nr. ist 07230 ehemalige wilde Müllkippe. Der Wert ist auf 0 gesetzt. Es sind keine Vorsorgewerte überschritten. Der Altlastverdacht ist daher ausgeräumt.

Die Vornutzung durch ein Wohngebiet der GUS-Streitkräfte auf den angrenzenden Flächen Am Holländer ist zu beachten. Es besteht aus Vornutzung ein allgemeiner siedlungsbedingter Verdacht auf schädliche Bodenveränderung durch die ehemalige Nutzung auf den benachbarten Flächen, von der möglicherweise auch Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung betroffen sind.

Gemäß der Darstellung im Beiplan 9.3 „Restriktionen“ zum Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als bombardiertes Areal gekennzeichnet. Es besteht ein Kampfmittelverdacht, mit dem Auffinden von militärischen Sprengkörpern im Rahmen von Bodenarbeiten ist zu rechnen.

Die Überprüfung des Geltungsbereichs anhand der vorliegenden Belastungskarten hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs Kampfmittelverdachtsflächen vorhanden sind. Es handelt sich dabei um den südlichen Teil des Flurstücks 38/21. Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen sind vor dem Beginn der Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zu Belastung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich. Der Antrag ist beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Mitteilung des Az.: LR/30.32.4.2./2322611-024/19 zu stellen. Die Bearbeitungszeit beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beträgt derzeit ca. 20 Wochen.

Es besteht jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Fläche zu beauftragen.

### **4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“ (Gebietsnummer: STNUP0002LSA), welcher sich im südlichen Sachsen-Anhalt auf etwa 71.167 ha erstreckt. Weitere Schutzgebiete i.S.d. §§ 22 bis 26, 28 und 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsteile) werden vom Plangebiet nicht berührt. Ebenso sind keine Gebiete des europä-

isch ökologischen Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, SPA) vom Vorhaben betroffen. Anforderungen aus diesen Instrumenten des Naturschutzrechtes bestehen nicht. Es befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nach § 22 NatSchG LSA i.V.m § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet.

#### Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland

Der „Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland“ erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 103.737 Hektar über Gebiete der Landkreise Burgenlandkreis und Saalekreis in Sachsen-Anhalt, sowie einige Gemeinden in Thüringen. Der Zweck des Naturparks sind die Erhaltung und Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume in der Saale-Unstrut-Triaslandschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen und damit als eine seiner Lebensgrundlagen. Im Naturraum des Naturparks mit seinem komplexen Lebensraumgefüge sollen die natürliche Entwicklung, die schutzzielbezogene Landschaftspflege und die nachhaltige Nutzung der Naturressourcen beispielhaft gewährleistet sein. (Die Ministerien für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, 2000). Der Naturpark ist in drei Zonen gegliedert. Innerhalb des Naturparks umfasst die Zone I die Flächen der Naturschutzgebiete und der einstweilig gesicherten Naturschutzgebiete, die Zone II die Flächen der Landschaftsschutzgebiete und die Zone III die übrigen Bereiche. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III.

Die Ziele des Naturparks sind nicht beeinträchtigt, da die Fläche des Vorhabengebiets im Vergleich zur Gesamtfläche des Naturparks marginal ist und sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers befindet.

#### **4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) Beiplan 9.6 „Denkmalschutz“ befindet sich nordöstlich des Plangebiets das Bodendenkmal „Körpergräberfeld Bronzezeit“. Innerhalb des Geltungsbereichs sind jedoch keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden, sodass mit einer Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu rechnen ist.

### **5 übergeordnete Planungen**

#### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

##### Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (2010) (LEP LSA) ist die Stadt Naumburg (Saale) gemäß Festlegung der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft.

Ziel Z 18 des LEP LSA fordert zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen, dass die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren ist. Dieses Ziel wird durch die vorliegende Planung erfüllt.

Gemäß Grundsatz G 13 des LEP LSA sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und voll erschlossene Bauflächen innerhalb des

Siedlungskörpers der Stadt Naumburg (Saale) neu überplant werden, wird dieses Ziel ebenfalls erfüllt.

Laut Beikarte 1 des LEP LSA befindet sich Naumburg (Saale) im ländlichen Raum. Gemäß Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Die vorliegende Planung trägt zur Entwicklung der Stadt, auch als Mittelzentrum des ländlichen Raums, durch Bedienung des Bedarfs an Neubauten bei. Somit wird dieses Ziel durch die Planung erfüllt.

Gemäß Ziel Z 23 ist die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Das plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen und wird durch öffentliche Verkehrsmittel an der Bushaltestelle „Am Holländer“ bedient, mit denen auch ein Anschluss an den schienengebundenen Personennah- und Fernverkehr gegeben ist.

#### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Im System der zentralen Orte wird der Stadt Naumburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Entsprechend Z 37 LEP LSA 2010 erfolgt die räumliche Abgrenzung der zentralen Orte im Einvernehmen mit den Städten durch die Regionalplanung. Für die Planungsregion Halle erfolgt die Umsetzung dieses Zieles im Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel". Dieser befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Das o.g. Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Gemäß Grundsatz G 4.3 des REP Halle ist die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Da die vorliegende Planung innerhalb des Mittelzentrums Naumburg Bauflächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans neu überplant, wird diesem Grundsatz entsprochen.

Damit einher geht die Entsprechung des Grundsatzes G 4.4, der die Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft fordert.

## **5.2 städtische Planungen**

#### Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans Naumburg (Saale) (Stadt Naumburg (Saale), 11.02.2015) (FNP Naumburg) ist die sowohl zeichnerische als auch textliche Zusammenführung der Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und des Ergänzungsflächennutzungsplans Naumburg (Saale).

In der Planzeichnung des FNP Naumburg (11.02.2015) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des FNP Naumburg werden somit durch die vorliegende Planung berücksichtigt und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale) (Stadt Naumburg (Saale), 01.11.2016) ist das Plangebiet als konsolidiertes Quartier beschrieben.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat laut Angaben des Zensus 2011 im Vergleich zum Burgenlandkreis (10,3%) und dem Land Sachsen-Anhalt (9,5%) eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote (8,4%). Der Leerstand entfällt zum allergrößten Teil auf Altbauten mit Baujahr vor 1948 (92%), 40% des Leerstands entfallen auf vollständig unbewohnte Gebäude. Der demzufolge niedrige Leerstand in Neubauten zeigt, dass die vorliegende Planung mit dem Konzept zur Stadtentwicklung einhergeht.

### Fazit

Da die vorliegende Planung im Einklang mit der Stadt-, Landes- und Regionalplanung steht, kann grundsätzlich auch davon ausgegangen werden, dass sie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

## **6 geplante bauliche Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungsanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Diese Baugebietskategorie kann gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete, wie für innerörtliche Wohnquartiere mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen Verwendung finden. Entsprechend ist die Anpassung des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die für den Standort verfolgten Planungsziele erforderlich. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen am Standort erfolgt daher eine nutzungsbezogene Modifizierung der festgesetzten Wohngebiete.

Auf der Rechtsgrundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauNVO sind durch textliche Festsetzung in dem allgemeinen Wohngebiet die sonst als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen, da die Lage des Gebiets sich für solche Nutzungen nicht eignet und diese sich am Standort gestalterisch nicht einfügen würden. Sie könnten zu Nutzungskonflikten beispielsweise durch erhöhtes Verkehrsaufkommen führen. Der Ausschluss von Anlagen für die Tierhaltung erfolgt, da diese der Eigenart des Gebietes als hochwertiges Wohnquartier mit hohem gestalterischem Anspruch widersprechen würden.

### Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der dafür gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen (UGGa) zulässig. Darüber hinaus sind offene Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind entlang der bestehenden Verkehrsflächen anzuordnen. Garagen sind nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr soll für das gesamte Plangebiet von zwei Tiefgaragen aufgenommen werden. Zur Ergänzung sollen weitere, offene Stellplätze errichtet werden. Diese sollen zur

Vermeidung unnötiger Versiegelung entlang der bestehenden Verkehrsflächen angeordnet, und aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Sie sollen in der Art gegliedert werden, dass sie je maximal 5 zusammenhängende Stellplätze durch Eingrünung mit einem Laubbaum unterbrochen werden. Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen und den Grad der Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, ist die Errichtung von Garagen ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Festgesetzt werden vier Vollgeschosse als Höchstzahl und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Es wird, als Übergang zwischen den bestehenden seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 und den daran angrenzenden geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holländer“ nordöstlich und der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung nördlich und westlich des Plangebiets, eine Bebauung hinsichtlich der Vollgeschosse vorbereitet, die zwischen diesen beiden Bauformen liegt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse hinreichend geregelt ist.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Gemäß Planeinschrieb sind Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung wird dadurch so festgesetzt, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. angrenzenden Nutzung einhält. Entlang des Friedrich-Ladegast-Weges beträgt der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze 5 Meter, um eine bedrängende Wirkung der Gebäude entlang der Straße zu vermeiden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne, untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6.4 örtliche Bauvorschriften**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Dachform als Pultdach mit einem Neigungswinkel von maximal 15 Grad oder als Flachdach auszuführen.

Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in Ihrer äußeren Gestalt in die Umgebung einfügen und ein harmonischer Übergang zwischen dem Gebäudebestand aus der Zeit vor 1990 und den später errichteten Neubauten entsteht. Dabei soll aber

für die konkrete Ausformung der zu errichtenden Gebäude auch ein angemessener Gestaltungsspielraum gelassen werden.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Wohngebiet ist von der Altstadt Naumburgs kommend über den Flemminger Weg, den Friedrich-Ladegast-Weg, die Zacharias-Hildebrandt-Straße und die Straße Am Holländer bereits verkehrstechnisch erschlossen. Sowohl die Altstadt als auch der Hauptbahnhof Naumburg sind mit dem PKW und mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Einen Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs hat das Plangebiet in geringer Entfernung an der Ecke Flemminger Weg/Zacharias-Hildebrandt-Straße. Die dortige Bushaltestelle „Am Holländer“ wird tagsüber in der Woche im 30-Minuten-Takt und am Wochenende bzw. feiertags im 60-Minuten-Takt angefahren. Hierüber besteht Anschluss an das Stadtzentrum und an den schienengebundenen Personennah- und Fernverkehr.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine festgesetzten Verkehrsflächen.

### **7.2 Trink- und Löschwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser im Gemeindegebiet erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgers, der Technische Werke Naumburg GmbH.

Die Versorgung des Baugebiets mit Löschwasser obliegt der Stadt Naumburg (Saale). Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Bereitstellung von Löschwasser ist nach Aussage der Stadt Naumburg (Saale) über einen leistungsfähigen Löschwasserhydranten innerhalb des geforderten 300m-Radius sichergestellt.

### **7.3 Abwasser/Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Entsorgers, des Abwasserzweckverbandes Naumburg.

Die Entwässerung im betreffenden Bereich erfolgt dabei im Mischsystem. Grundsätzlich kann über die hier vorhandenen öffentlichen Kanalanlagen eine zentrale Abwasserentsorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls über das Leitungsnetz des AZV, da nach Erkenntnissen des LAGB die geologischen/hydrogeologischen Standortverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungeeignet sind.

Trotzdem sollte die Einleitung von sauberem und nicht Behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage auf ein Minimum reduziert werden. Hierzu ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu halten.

sig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen, wenn möglich vor Ort zu versickern. Entsprechend dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

#### **7.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz der Technische Werke Naumburg GmbH.

Am östlichen Rand des Flurstücks 38/17 verlaufen entlang der Erschließungsstraße des Hauses Friedrich-Ladegast-Weg 2 Mittel- und Niederspannungskabel. Die festgesetzten Baufenster weisen einen ausreichenden Abstand zu den Kabeln auf.

#### **7.5 Fernwärmeversorgung**

Die Versorgung mit Fernwärme obliegt der Technische Werke Naumburg GmbH. Ein Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger möglich.

#### **7.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Technische Werke Naumburg GmbH.

#### **7.7 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

#### **7.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR, es besteht Anschlusspflicht.

Voraussetzung für eine Entsorgung ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort. Gemäß § 25 Abs. 3 der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – öR“ (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzungspflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

## 8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>allgemeines Wohngebiet:</b>	<b>5.612</b>	<b>100,0</b>
überbaubare Grundstücksfläche	1.684	30,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.928	70,0
<b>Summe</b>	<b>5.612</b>	<b>100,0</b>

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da diese Grenze eingehalten wird, ist rechtlich betrachtet für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

### 9.1 Schutzgüter im Bestand

#### Boden

Laut vorläufiger Digitaler Bodenkarte (VBK 50) besteht der Untergrund aus Pararendzina aus carbonathaltigem, periglaziärem Schluff (Löss).

#### Wasser

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits von den sich im Norden und Westen erstreckenden Siedlungsbereichen geprägt und steht auch unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Andererseits erfolgt eine Beeinflussung durch die südlich und östlich angrenzenden Offenlandbereiche der ehemaligen Stadtgärtnerei und des ausstreichenden Teufelsgrabens.

### Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit eine Grünlandbrache mit Staudenfluren. Entlang des Friedrich-Ladegast-Wegs befinden sich Obstgehölze und Büsche.

### Landschaftsbild

Das Ortsbild ist durch die angrenzenden, teils stark durchgrüneten Siedlungsbereiche aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie den seriellen Wohnungsbauten Am Holländer aus der Zeit vor 1990 geprägt, östlich grenzt der landschaftsbildprägende Kalte Hügel mit Offenlandbereichen an. Er begrenzt den Raum optisch nach Osten. An seinem Hangfuß verläuft der Teufelsgraben, von dem aus das Gelände im Plangebiet bis zum Flemminger Weg im Nordwesten und der Hochebene in Flemmingen im Südwesten ansteigt. Das Plangebiet selbst befindet sich somit in einer Hanglage, jedoch sind Sichtbeziehungen durch die umliegende Bebauung und die starke Durchgrünung über die unmittelbare Umgebung hinaus nicht vorhanden.

## **9.2 Auswirkungen des Vorhabens**

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.612 m<sup>2</sup>, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,3 können maximal bis zu 1.684 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt die Grundflächenzahl 0,25 bzw. 0,3. Damit ist im Bereich der Änderung eine Versiegelung von maximal 1.432 m<sup>2</sup> möglich. Durch die nun durchgängig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von 252 m<sup>2</sup> möglich, für die ein Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung festgesetzt ist.

Da sich, bis auf die marginale Erhöhung der Grundflächenzahl, die Grundzüge der Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern, kommt es durch die 6. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter.

## **9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten

Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

#### **9.4 Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Für die ökologische Bilanzierung ist zum Vergleich für vorliegendes Vorhaben der rechtskräftige Bebauungsplan heranzuziehen. Da es sich planungsrechtlich bereits um Wohnbauflächen handelt und es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter kommt, kann auf die ökologische Bilanzierung verzichtet werden.

Es sind folgende Pflanzmaßnahmen durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt:

Gemäß Planzeichnung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Decken der unterirdischen Gemeinschaftsgaragen sind, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, mit Erdreich zu überdecken, zu begrünen und entlang des Friedrich-Ladegast-Wegs, soweit möglich, mit Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich insgesamt 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume (H, 2xv, StU 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei Obstbäume auch mit einem geringeren Stammumfang gepflanzt werden können.

Sollte die vollständige Umsetzung der Pflanzungen im Geltungsbereich nicht möglich sein, ist die Pflanzung der nicht im Geltungsbereich umsetzbaren Pflanzungen an anderer Stelle durchzuführen. Diese alternative Pflanzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Naumburg bis zum Satzungsbeschluss festzuschreiben.

Die offenen Stellplätze entlang der Verkehrsflächen sollen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt und in der Art gegliedert werden, dass sie je maximal 5 zusammenhängende Stellplätze durch Eingrünung mit einem Laubbaum gemäß Festsetzung zur Pflanzbindung unterbrochen werden.

Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit umzusetzen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 (vgl. Tab. 3 und Tab. 4) werden für Anpflanzungen im Plangebiet empfohlen.

Tab. 3: Pflanzliste 1

standortgerechte, heimische Laubbäume	
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Schwarz-Erle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Sand-Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Moor-Birke	( <i>Betula pubescens</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Kornelkirsche (Solitär)	( <i>Cornus mas</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Zweiggriffliger Weißdorn (Solitär)	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Rot-Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Wild-Apfel	( <i>Malus sylvestris agg.</i> )
Zitter-Pappel	( <i>Populus tremula</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Gemeine Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Wild-Birne	( <i>Pyrus pyraeaster agg.</i> )
Trauben-Eiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Fahl-Weide	( <i>Salix x rubens</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Berg-Ulme	( <i>Ulmus glabra</i> )
Flatter-Ulme	( <i>Ulmus laevis</i> )
Bastard-Ulme	( <i>Ulmus x hollandica</i> )

Tab. 4: Pflanzliste 2

standortgerechte, heimische Laubsträucher	
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gemeine Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )
Zweiggriffliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Faulbaum	( <i>Fragula alnus</i> )
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Purgier-Kreuzdorn	( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Johannisbeere, Stachelbeere	( <i>Ribes spec.</i> )
Hunds-Rose (und Artengruppe)	( <i>Rosa canina, agg.</i> )
Hecken-Rose (Artengruppe)	( <i>Rosa corymbifera agg.</i> )
Wein-Rose (Artengruppe)	( <i>Rosa rubiginosa agg.</i> )
Filz-Rose (Artengruppe)	( <i>Rosa tormentosa agg.</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

## **10 Artenschutzrechtliche Einschätzung**

### **10.1 rechtliche Grundlagen**

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

### **10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren**

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

### 10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der Versiegelung und der innerörtlichen Lage besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird auf die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen geschützter **Fledermausarten** zu rechnen, die diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Sommerquartieren (Wochenstuben) und Winterquartieren kann aufgrund des Alters und der Beschaffenheit des Gehölzbestandes ausgeschlossen werden. Mit einem Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) ist nicht zu rechnen, da das Gebiet aufgrund der vorhandenen Barrieren und den Prädatorendruck durch freilaufende Hunde und Katzen als Habitat nicht geeignet ist. Auch ein Vorkommen geschützter **Amphibien** ist nicht zu erwarten, da die entsprechenden Habitate wie z.B. Kleingewässer im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind. Aus der Artgruppe der **Vögel** ist im Bereich der Freiflächen lediglich mit **Baum- und Gebüschbrütern** der Siedlungslagen zu rechnen. Bodenbrütende Arten sind aufgrund des hohen Prädatorendrucks durch streunende Katzen und freilaufende Hunde nicht zu erwarten. In der artenschutzrechtlichen Bewertung wird daher nur diese Artgruppe betrachtet.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 10.4) eine Baufeldfreimachung und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 1 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die nicht versiegelten Flächen zu begrünen sind und durch die Anlage der parkähnlichen Grünflächen eine Aufwertung erfolgt. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V 1 keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

### **10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

#### V 1 Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Re-

duktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume im Vorfeld auf evtl. vorhandene Bruthöhlen und Fledermausquartiere zu überprüfen.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

## 11 Hinweise

### Denkmalschutz

Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (DenkmSchG LSA) hat, wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

### Starkregenereignisse

Im südlich angrenzenden Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit in die höchste Wassererosionskategorie eingestuftem Böden. Die Hangabtriebsrichtung weist genau auf das Plangebiet und daran vorbei in den Teufelsgraben. Das Plangebiet selbst ist mit Ab- und Niederschlagswasserableitungen versehen. Randgebiete der Bebauungsplanfläche sind jedoch durch keine natürlichen Barrieren (Fanggraben, Bepflanzung) gegen mögliche Schlammlawinenabgänge gesichert. Diese sind im oberen ausstreichenden Teufelsgraben noch rudimentär vorhanden. Die benachbarten Dauergrünlandflächen sind im Erosionskataster als stark erosionsgefährdet eingestuft.

Die Gefahr eines Schlammlawinenabgangs wird als gering eingeschätzt, da sich die Gestalt der Umgebung in Bezug auf die Flächennutzung und die Bebauung stark verändert hat.

### Bergbau

Das Vorhaben befindet sich in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung: 11-A-d-32/92-4836 für die Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen mbH, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 Bad Kösen für die Nutzung von Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole). Bei dieser Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

### Baugrunduntersuchungen

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB vom Plangebiet nicht bekannt. Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

### Barrierefreiheit

Gemäß § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt (BGG LSA) vom 16.12.2010 sind bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen und Beförderungsmittel im öffentlichen Personennahverkehr nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten.

Gemäß § 49 Abs. 1 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und zugänglich sein. Diese Verpflichtung kann auch durch die Anordnung barrierefreier Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen erfüllt werden und gemäß § 8 BauO LSA ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird, vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

Bei der Wohnraumanpassung an die demografische Entwicklung und insbesondere der gezielten Vermarktung des Wohn- und Arbeitsstandortes werden auch zukünftig Anstrengungen erforderlich sein, um Abwanderung entgegen zu wirken und um die Stadt Naumburg interessant für potenzielle Zuzügler zu machen. Baulich ist darauf zu achten Gebäude barrierefrei zu gestalten. Ein stufenloser Gebäudeeingang nützt Eltern mit Kinderwagen und Personen im Rollstuhl oder einem Rollator gleichermaßen. Es handelt sich bei solchen Maßnahmen nicht um isolierte Maßnahmen für Menschen mit Behinderung, sondern Barrierefreiheit bedeutet mehr Komfort für Alle. Es sollte auch an Abstellplätze für Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle gedacht werden. Für die Stadt Naumburg wäre ein altersübergreifendes barrierefreies Wohnen von Wichtigkeit. Besonders Familien mit einem behinderten Familienmitglied haben es schwer in Naumburg geeigneten Wohnraum zu finden.

### Baustelleneinrichtung/Abfallentsorgung

Bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge einer Baumaßnahme ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen. Bei den hier angrenzenden innerörtlichen Gemeindestraßen liegt die Zuständigkeit bei der Stadt Naumburg als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Es ist darauf zu achten, dass auch während der Baumaßnahmen die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet wird. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt in keinen Baustellenbereich hinein. Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt von Baumaßnahmen ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während der Bauzeit von einer für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.

### Landwirtschaft

An die geplante Wohnbebauung östlich unmittelbar angrenzend werden weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der benachbarten Grünlandfeldblöcke kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- oder Staubemissionen kommen. Eine Minderung der möglichen Beeinträchtigungen kann z. B. durch die Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung erfolgen.

### Versorgungsleitungen

Durch die Maßnahmen sind Anlagen bzw. Leitungen der Gasversorgung, Stromversorgung, Wasser betroffen. Zu beachten sind die Planungsbestimmungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht gestattet. Bei Parallelverlegung bzw. Kreuzung sind Mindestabstände einzuhalten. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind wird hingewiesen. Diese sind wie „in Betrieb“ befindliche Leitungen zu betrachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist. Sind Leitungen umzuverlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, so ist bei uns ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten trägt der Antragsteller. Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die bauausführende Firma Auskünfte über unterirdisch verlegte Leitungen für alle Bereiche einzuholen.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 24.04.2019

## 12 Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BAUNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BAUO LSA (2018):** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

**BBODSCHG (2017):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BBODSCHV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BNATSCHG (2017):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**DENKMSCHG LSA (2005):** Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

**DIE MINISTERIEN FÜR RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, (2000):** Verordnung über den Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ vom 02. Februar 2000 (GVBl. LSA S. 134).

**LEP LSA (2010):** Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, 160).

**NATSCHG LSA (2010):** Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454), dass zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708, 716) geändert wurde.

**PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**UVP-GESETZ (2017):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

## Planungen

**STADT NAUMBURG (SAALE) (2015):** Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans Naumburg (Saale) - Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) in der Fassung vom 11. Februar 2015.

**STADT NAUMBURG (SAALE) (2016):** Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale), Endbericht vom 01. November 2016.

**REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HALLE (2010):** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

## Literatur

**MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2009):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (2001):** Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan, Potsdam.

**RIXNER, F., R. BIEDERMANN UND S. STEGER (2014):** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

## Internetseiten

**LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2018):** Sachsen-Anhalt-Viewer,  
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer/main2.htm>  
letzter Abruf am 10. Oktober 2018.

**LANDESVERWALTUNGSAMT SACHSEN-ANHALT (2018):** Naturpark Saale-Unstrut-Triasland,  
<https://lwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/naturparke-in-sachsen-anhalt/naturpark-saale-unstrut-triasland/>, letzter Abruf am 14.03.2018.