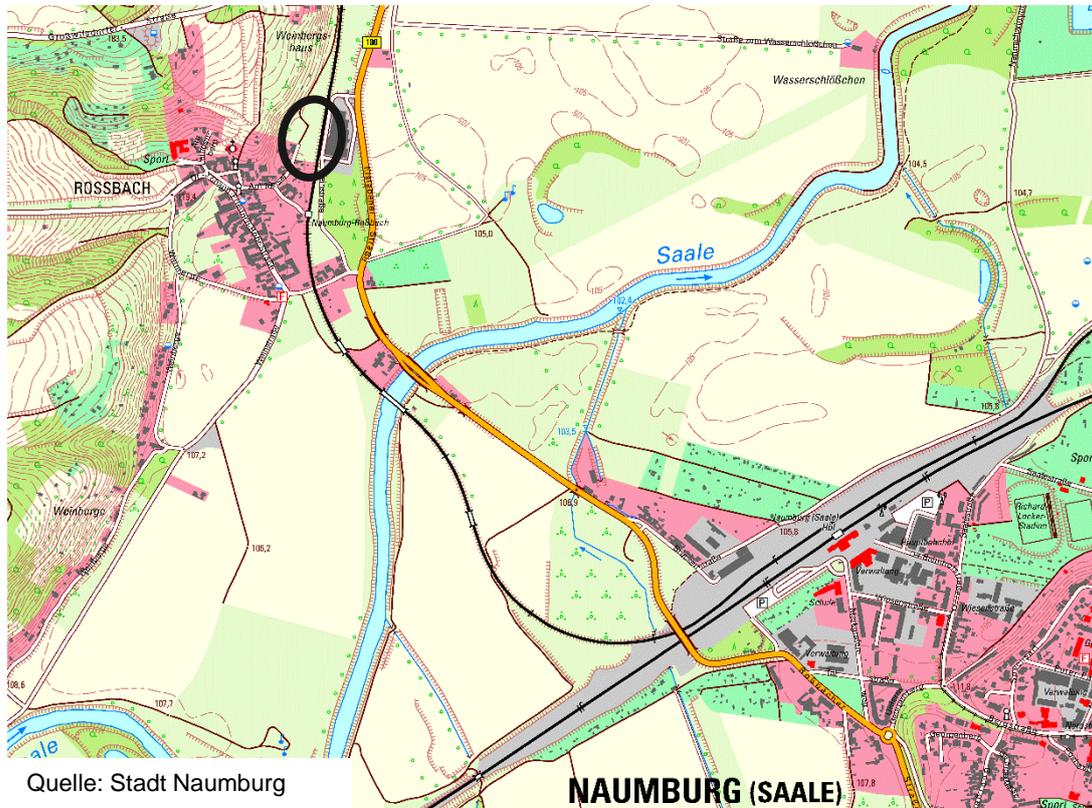




# Stadt Naumburg (Saale)

## Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“, Roßbach



## Begründung

Entwurf

Februar 2022



**Stadt Naumburg (Saale)  
Bebauungsplan Nr. 802  
„Am Meisel“; Roßbach**

**Planungsträger:**

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

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-16

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer  
Grünordnung/Umwelt

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Ina Kuhn  
Stadtplanung

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

21-419

**Bearbeitungsstand:**

**Entwurf**

Februar 2022



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A</b>	<b>BEGRÜNDUNG - ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet .....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
<b>3</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1	Übergeordnete Planungen .....	6
4.1.1	Landesplanung.....	6
4.1.2	Regionalplanung .....	8
4.1.3	Flächennutzungsplan .....	10
4.2	Sonstige Planungen .....	11
4.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen .....	11
4.2.2	Klimaschutzkonzept .....	11
4.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	11
4.2.4	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) .....	12
4.2.5	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	12
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>12</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse .....	12
5.2	Bestand und soziale Infrastruktur .....	12
5.3	Verkehrerschließung .....	12
5.4	Medientechnische Erschließung.....	13
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	13
5.5.1	Pflanzen und Tiere .....	13
5.5.2	Boden, Baugrund Altlasten.....	13
5.5.3	Klima/Luft .....	14
5.5.4	Wasser.....	14
5.5.5	Landschaftsbild/Erholung .....	14
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten .....	14
<b>6</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>15</b>
6.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	15



6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	15
6.3	Verkehrskonzept .....	15
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr .....	16
6.3.2	Fußgänger und Radverkehr .....	16
6.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	16
6.3.4	Ruhender Verkehr.....	16
6.4	Planungsalternativen.....	16
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>18</b>
7.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	18
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
7.1.2	Maß der baulichen Nutzungen und Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) .....	19
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	21
7.1.4	Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	22
7.2	Freiraum und Grünordnung.....	22
7.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB) .....	22
7.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB).....	23
7.3	Verkehrerschließung .....	24
7.4	Ver- und Entsorgung .....	24
7.4.1	Wasserversorgung .....	24
7.4.2	Entwässerung .....	25
7.4.3	Gasversorgung.....	25
7.4.4	Elektroenergieversorgung .....	25
7.4.5	Abfallentsorgung .....	25
7.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	25
<b>7.6</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>35</b>
7.7	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	35
7.7.1	Kennzeichnungen .....	35
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen .....	35
7.7.3	Hinweise .....	35
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>37</b>



---

10.1	Belange der Bevölkerung .....	37
10.2	Belange der Baukultur .....	37
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege .....	37
10.4	Belange der Wirtschaft .....	37
10.5	Belange des Verkehrs .....	37
10.6	Sonstige Belange .....	37

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 4.1:	Auszug Karte LEP 20210 Sachsen-Anhalt .....	7
Abb. 4.2:	Ausschnitt Karte REP Halle 20210 .....	9
Abb. 4.3:	Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015 .....	10
Abb. 7.1:	Orientierungswerte für den B-Plan Nr. 802 nach DIN 18005 .....	26
Abb. 7.2:	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV .....	26
Abb. 7.3:	Immissionsrichtwerte der TA Lärm .....	26
Abb. 7.4:	Ergebnisse Gewerbelärmkarte, Tag- und Nachtzeiträume .....	27
Abb. 7.5:	Ergebnisse Verkehrslärmkarte, Tag- und Nachtzeiträume .....	30

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag, Stand Juli 2021
- Anlage 2: Lärmtechnisches Gutachten, GranerIngenieure, 5. Oktober 2021, Index A



## **Teil A Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung**

Anlass der Planung ist, dass die derzeit ca. 3.700 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Roßbach nördlich von Naumburg zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

Ziel ist es, an dem Standort ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden. Damit soll der Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet von Naumburg und zur Abdeckung des Eigenbedarfes abgedeckt sowie die Wohnbedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich und der bisherigen Nutzung bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 802 planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Das Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Das Plangebiet schließt sich gemäß § 13b Satz 1 BauGB an einen im Zusammenhang bebauten Orts- bzw. Stadtteil an. Südlich grenzen Wohnhäuser an das Plangebiet. Im Osten grenzen die Bahnstrecke und ein Großhändler an.

Die Planung dient der städtebaulichen Ergänzung und maßvollen Abrundung des Ortsteils.

Mit der Planung werden die folgenden städtebauliche Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Ausweisung von Wohnnutzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern in einer offenen Bauweise zur Versorgung mit Wohnraum und Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB,
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Sicherung der Erschließung.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes das städtebauliche Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, umgesetzt werden kann. Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist unter Pkt. 4.2.5 näher erläutert. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die aber direkt an einen Siedlungszusammenhang anschließt. Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch die Planung nicht gegeben, da die räumliche Abgrenzung zu den im Norden liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit dem vorhandenen Feldweg und dem Landschaftsschutzgebiet „Saale“ klar definiert ist.

### **2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

#### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 31. Dezember 2020 nach Angaben



des Bürgerbüros der Stadt Naumburg (Saale) 33.012 Einwohner.

Nachbargemeinden sind im Norden die Verbandsgemeinde Unstruttal mit der Stadt Freyburg (Unstrut) sowie Balgstädt und Goseck, im Osten und Süden die Verbandsgemeinde Wethautal mit Schönburg, Wethau, Mertendorf und Molauer Land, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte Gemeinde Großheringen (zur erfüllenden Gemeinde Stadt Bad-Sulza) sowie im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lanitz-Hassel-Tal.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 802 befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Roßbach, der nördlich der Kernstadt von Naumburg liegt.

Vom Plangebiet sind die touristischen Ausflugsziele und Weinhänge im Saale-Unstrut sehr gut zu erreichen.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> und wird umgrenzt

- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch die Straße Am Meisel,
- im Norden durch landwirtschaftliche Fläche,
- im Osten durch die Bahnstrecke.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Flurstück 70/1 der Gemarkung Kleinjena, Flur 7 mit einer Größe von ca. 0,3 ha und das Flurstück 571/72 der Gemarkung Kleinjena, Flur 7 mit ca. 380 m<sup>2</sup>.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Planzeichnung und dem Auszug aus der Digitalen Topographischen Karte M 1 : 10.000 der Stadt Naumburg (Saale) auf dem Deckblatt dieser Begründung zu ersehen.

## 3 Verfahren

Für das Plangebiet wird § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewendet. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen wurde vor Planungsbeginn geprüft, ob diese eingehalten, erreicht bzw. nicht betroffen sind.

Es handelt sich um eine Fläche, die i. S. des § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und für die die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet werden soll. Das Plangebiet grenzt im Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Roßbach an. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Des Weiteren erfolgt eine Nachverdichtung im Rahmen einer maßvollen Abrundung der Ortslage gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Eine Zersiedlung der Landschaft und Ausdehnung in den Landschaftsraum nach Nordwesten erfolgt nicht, da die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze entlang des vorhandenen Weges einen klaren räumlichen Abschluss gegenüber der offenen Landschaft bzw. der Hanglage bildet.

Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Plangebietsgröße von ca. 3.700 m<sup>2</sup> und abzüglich des Anteils der Verkehrsflächen von ca. 380 m<sup>2</sup>, sowie den festgesetzten Grundflächenzahlen liegt die zulässige Grundfläche mit



ca. 1.300 m<sup>2</sup> unter der im § 13b BauGB festgelegten maximalen zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht. Es wird auch kein Vorhaben planerisch vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.

Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Somit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Belange des Umweltschutzes sind dennoch nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“ wurde am 13. Juni 2018 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) (Vorlage Nr. 34 / 18) gefasst. Dieser Beschluss wurde am ... im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Mit dem vorliegenden Entwurf erfolgt die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

## 4 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt trat mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

**Abb. 4.1: Auszug Karte LEP 20210 Sachsen-Anhalt**



Die Stadt Naumburg (Saale) wird der Planungsregion Halle zugeordnet. Der Kernstadt der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Der Ortsteil Roßbach gehört zum ländlichen Raum. Das Gebiet ist nach der generalisierten Darstellung der Beikarte 1 einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zugeordnet.

Für den Ortsteil Roßbach sind folgende Zielstellungen aus dem LEP 2010 zu benennen:

- Östlich außerhalb des Plangebietes verläuft die B 180, eine überregionale bedeutsame Hauptverkehrsstraße.
- An die Ortslage westlich grenzen das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XVII „Wälder und Trockenhänge um Freyburg“ und das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologische Verbundsystems Nr. 19 „Teile des Saale - Unstrut – Triaslandes“ an.

Ein weiterer für die Planung relevanter Grundsatz (G) mit dem Ziel (Z) zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird im LEP 2010 unter Kapitel 2 festgehalten:

*„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*

- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

*„Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.*

..

*Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:*

*Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“*



Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung der vorgenannten Ziele des Landesentwicklungsplanes. Es wird eine Fläche entwickelt, die in den Siedlungszusammenhang eingebunden werden kann und die Ortslage maßvoll abrundet. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung und Zersiedelung der Landschaft durch die städtebauliche Neuordnung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes nicht.

#### 4.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Burgenlandkreis in der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 29.01.2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP gebilligt und diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach §10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf der Planänderung des REP Halle wurde eine erneute Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt. Dies betrifft die Nrn. 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung und 5.8.2 VRG Wind Profen sowie die Karte 4 Untertägige Rohstoffgewinnung und Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen.

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist mittels des *Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“* für die Planungsregion Halle erfolgt.

Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Abb. 4.2: Ausschnitt Karte REP Halle 20210



Für das Plangebiet sind folgende Festlegungen aus dem aktuellen Änderungen des REP Halle relevant:

- Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich die B 180, die als Hauptstraße mit Landesbedeutung dargestellt wird. Des Weiteren verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze die regionale Schienenverbindung Nr. 6 „Naumburg-Freyburg-Laucha-Nebra-Wangen-Roßleben (Thüringen) (BLK)“. Diese dient zur Ost-West-Raumerschließung und zur Anbindung der Grundzentren Nebra und Freyburg bzw. des nordwestlichen Burgenlandkreises an das Mittelzentrum Naumburg und Ergänzung der hauptsächlich N-S verlaufenden überregionalen Schienenverbindungen sowie der Verbesserung der touristischen Erreichbarkeit von Wangen, dem Fundort der Himmelsscheibe von Nebra (UNESCO-Weltdokumentenerbe).
- Das Plangebiet wird von dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 22 „Teilgebiete des Unstrut-Finne-Triaslandes“ tangiert.
- Es gehört zur gewässergeprägten Kulturlandschaft Nr. 15 „Saaletal“.
- Das Plangebiet ist dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 11 „Teilbereiche des Naturparks Saale-Unstrut-Triasland (BLK)“ zugeordnet.
- Darüber hinaus werden zum nachhaltigen Schutz der Wasserressourcen unter Punkt 5.3.5.4 Z das folgende Vorranggebiete für Wassergewinnung Nr. VIII „Naumburg (BLK)“ neu festgelegt.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ ist Naumburg als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes Mittelzentrum Naumburg. Es liegt außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen.

Gemäß Pkt. 2.2.4 des Sachlichen Teilplans und Pkt. 3.1.2.2, Z 2 hat sich in Orten ohne zentralörtliche Funktion die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde, auch wenn sie keine

zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung setzt eine maßvolle Abrundung der Ortslage um und stellt Baugrundstücke zur Eigenentwicklung zur Verfügung.

### 4.1.3 Flächennutzungsplan

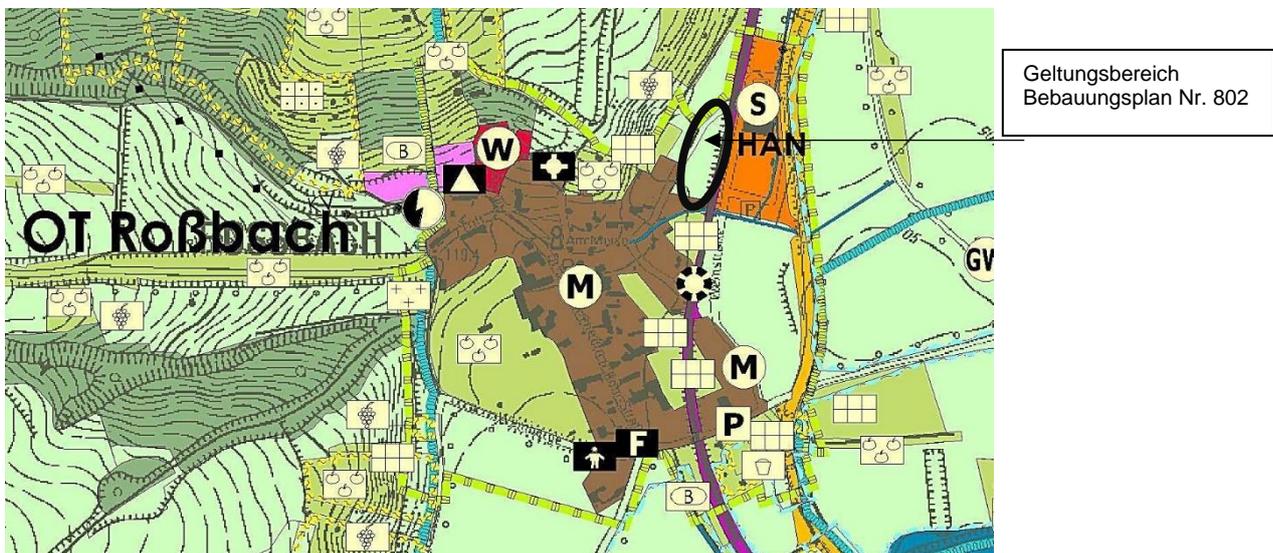
Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) und Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch wie auch textlich zusammengeführt [1].

Die Neubekanntmachung des FNP Naumburg (Saale) hat keine festsetzende, sondern lediglich eine verkündende Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Der Bebauungsplan Nr. 802, der sich in dem seit dem 21. Dezember 2009 rechtswirksamen Teil des Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) befindet, kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**Abb. 4.3: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015**



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung widerspricht den Darstellungen dieses aufzustellenden Bebauungsplanes.

Bei Planverfahren nach § 13a BauGB kann mit Bezug auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht den Entwicklungszielen der Stadt



Naumburg, den Ortsteilen in einer maßvollen Weise Baugrundstücke zur Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Im Westen wird die vorhandene Bahnstrecke als Bahnanlage dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird die Bahnhaltepunkt Roßlau informell dargestellt. Der Haltepunkt Roßbach wird von der Regionalbahn 77 der Abellio GmbH tagsüber stündlich bedient. Zur Berücksichtigung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Der FNP wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend der geänderten Nutzung (Wohnbaufläche) dargestellt.

## 4.2 Sonstige Planungen

### 4.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, sonstige Planungen

Für die Stadt Naumburg liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (**INSEK Naumburg 2028**) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 1. November 2016) [2]. Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Grundlagen des Konzeptes bildeten u. a. die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung sowie die fachlichen und räumlichen Konzepte der Stadt und darüber hinaus die im Leitbildprozess entwickelten Leitziele und konkreten Teilziele.

In Teil C des INSEK 2028 „Ziele und strategische Maßnahmen“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Teile A (Analysen, Bewertungen und Prognosen) und B (Leitbild) das neue räumliche Entwicklungsprofil dargestellt. Es beinhaltet die grundsätzliche strategische Ausrichtung der einzelnen Orts- und Stadtviertel.

Der Ortsteil Roßbach wird als Ort mit überregionaler Ausstrahlung ausgewiesen. Diese Ausweisung ist durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und gehört zu den „Aushängeschildern“ der Stadt. Für sie ist eine intakte Kulturlandschaft essenziell. Sie haben auch eine große Bedeutung als gehobene Wohnstandorte.

Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung des Ortsteils bei.

### 4.2.2 Klimaschutzkonzept

Für die Stadt Naumburg gibt es ein **Klimaschutzkonzept** von 2015. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Es wurde ein Maßnahmenkatalog definiert.

Für die vorliegende Planung wurden keine speziellen Maßnahmen genannt.

### 4.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Stadt Naumburg verfügt über ein Einzelhandelskonzept mit Datum vom August 2008, dass das Ansiedeln von Nutzungen steuert. Das Konzept wird derzeit fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt bisher und wird mit der Fortschreibung in keinem zentralen Versorgungs- oder Nahversorgungsbereich liegen. Zudem ist nur die Kernstadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Plangebiet sollen zum Schutz bestehende Versorgungsbereiche



Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Zudem ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB vorrangig die Schaffung von Wohnbauflächen beabsichtigt.

#### **4.2.4 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)**

Es liegen keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB), städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a, b BauGB), Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB), Erhaltungssatzungen und städtebaulichen Gebote (§ 172 und §§ 176-179 BauGB) für das Plangebiet vor.

#### **4.2.5 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung**

Das Plangebiet ist im Süden und Südwesten von Wohnbebauung umgeben. Im Norden grenzt der freie Landschaftsraum an. Im Westen befinden sich die Bahngleise und darin anschließend ein Großhändler.

Das Plangebiet ist aufgrund der Größe sowie der bisherigen Nutzung als Grünland bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 802 planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung mit der Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen.

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

## **5 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 70/1 der Flur 17 in der Gemarkung Kleinjena befindet sich im Privateigentum. Die Teilfläche des Flurstückes 571/72 der Flur 17 in der Gemarkung Kleinjena gehört als öffentliche Straße der Stadt Naumburg.

### **5.2 Bestand und soziale Infrastruktur**

Es befindet sich eine Kindertagesstätte und die Max Klinger-Grundschule im Ortsteil Kleinjena, die die Bedarfe des Ortsteils Roßbach abdeckt.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der Stadt Naumburg. Roßbach ist durch seine Weingüter und seine Lage an den Weinhängen ein touristisches Ausflugsziel.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet kann über die Straße „Am Meisel“ angebunden werden.



Über die Straße ist die Hauptverkehrsstraße Dr. Friedrich-Röhr-Straße, die zur B 180 führt zu erreichen. Über die B 180 sind die Städte Naumburg und Freyburg zu erreichen.

An der B 180 befindet sich die Bushaltestelle Roßbach mit den Haltepunkten der Buslinien 610 und 622, die zum Mitteldeutsche Verkehrsverbund (MDV) gehören.

Südöstlich des Plangebietes und in fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich der Haltepunkt Naumburg-Roßbach der Regionalbahn der Burgenlandbahn mit der Strecke von Wangen über Nebra und Freyburg nach Naumburg Ost und zurück.

#### **5.4 Medientechnische Erschließung**

Der Abwasserzweckverband AZV „Untere Unstrut“ übernimmt die Abwasserentsorgung in Großjena, Kleinjena und Roßbach über die Kläranlage in Freyburg (Unstrut).

Die Stromversorgung für die Kernstadt Naumburg (Saale) und die Ortsteile Beuditz, Boblas, Eulau, Flemmingen, Großjena, Großwilsdorf, Kleinjena, Meyhen, Neidschütz, Roßbach, Schellsitz und Wettaburg erfolgt über die Technischen Werke Naumburg (TWN) als Netzbetreiber.

Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit am Ort des Anfalles verbracht werden. Hier ist auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), § 151 Abs. 3, zu verweisen, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden.

#### **5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt am nördlichen Ortsrand von Roßbach. Nach Norden und Nordwesten erstreckt sich der freie Landschaftsraum mit Wiesen- und Gehölzflächen. Im Osten befindet sich an der Bahngleise mit dem Großmarkt eine Gewerbestandort.

Das Plangebiet befindet sich, wie auch die Ortslage Roßbach und die umgebenden Bereiche im Naturpark Saale-Unstrut-Triasland. Im Norden des Plangebietes grenzt unmittelbar, durch die Straße getrennt, das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ an.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich durch ein Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist eben und weist keine Gliederung z.B. durch Gehölz auf.

##### **5.5.1 Pflanzen und Tiere**

Wie dargelegt, wird die Fläche vollständig als Grünland genutzt. Daraus ergibt sich auch nur eine eingeschränkte Besiedlung mit Tieren. Im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) wurden lediglich Vorkommen von Brutvögeln nicht vollständig ausgeschlossen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### **5.5.2 Boden, Baugrund Altlasten**

###### Baugrund

Ein Baugrundgutachten zum Standort liegt bisher nicht vor.



### Altlasten

Es sind keine Altlastverdachtsflächen für das Plangebiet bekannt.

### **5.5.3 Klima/Luft**

Eine direkte Kaltluftabfluss- bzw. -durchflussfunktion besteht aufgrund der umgebenden Bebauung des Plangebietes nicht.

Vorbelastungen hinsichtlich Luftemissionen o.ä. im Plangebiet gibt es aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzung nicht.

### **5.5.4 Wasser**

#### Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

#### Grundwasserschutz

Nordwestlich des Stadtgebietes Naumburg (Saale) befinden sich die Trinkwasserschutzzonen Naumburg Roßbach und Naumburg Bleichwiesen der Wasserfassung Roßbach. Die Grenzen der jeweiligen Schutzgebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die geltenden Schutzzonenbestimmungen sowie eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gem. DVGW-Richtlinie W 101 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen, wie bspw. das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie die Errichtung von Anlagen zur Massentierhaltung, Kläranlagen sowie Sand- und Kiesgruben.

Es befinden sich keine Brunnen oder Grundwassermessestellen innerhalb des Plangebietes.

### **5.5.5 Landschaftsbild/Erholung**

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Nutzung keine Erholungsflächen vorhanden. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet somit nicht auf. Im Osten grenzen die Bahnstrecke und ein Großmarkt an. Im Süden liegt der bebaute Ortsteil. Im Westen befinden sich die Weinhänge. Die Straße „Am Meisel“ geht am nordwestlichen Rand des Plangebietes in einen unbefestigten Weg über, der in den freien Landschaftsraum Richtung Kleinjena führt und eine Bedeutung für Erholungssuchende hat.

### **5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet sind.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingestellt.



## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu errichten. Dabei sollen besonders folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Nutzung einer Grünlandfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
- Ausweisung von Wohnnutzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

Städtebauliches Ziel ist es, eine aufgelockerte Baustruktur in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung zu entwickeln. Das Baufeld wird in dem erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m entlang der Straße „Am Meisel“ angeordnet. Die Tiefe des zukünftigen Baufeldes nimmt die rückwärtige Bebauungsgrenze der bestehenden südlichen Bebauung auf. Damit soll zum einen eine geordnete Baustruktur vorgegeben werden und zum anderen Freiraum und Abstand zur angrenzende Bahnstrecke gewährleistet werden.

Zur Gliederung der Bebauungsstruktur und verträglichen Einbindung in die vorhandene Bebauung werden hinsichtlich der Höhen, zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Bauweise Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Mit der Neuordnung des Plangebietes wird Wohnraum geschaffen.

Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

Das Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

### **6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB handelt, gilt § 13a BauGB entsprechend. Demnach ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes, dass für eine Einfamilienhausbebauung konzipiert ist, werden Hausgärten entstehen, deren Ausgestaltung den Nutzungsansprüchen der Eigentümer entsprechen werden.

Die Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen ist sicherzustellen. Um gesunde klimatische Verhältnisse und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden mit Steinen bedeckte Flächen (Stein- bzw. Schottergärten) in den Gärten nicht zugelassen.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Für das Plangebiet werden folgende verkehrstechnische Ziele verfolgt:

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung für die Baugrundstücke.

Die Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von 380 m<sup>2</sup>.



### **6.3.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das zukünftige Wohngebiet grenzt direkt an den Straße „Am Meisel“, die eine öffentliche Straße ist. Über die Straße ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gesichert.

### **6.3.2 Fußgänger und Radverkehr**

Die vorhandene Straße „Am Meisel“ wird von allen Verkehrsteilnehmenden genutzt. Aufgrund der Größe des Plangebietes werden separate Rad- und Fußwege nicht vorgesehen

### **6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Bushaltestelle Roßbach außerhalb des Plangebietes gesichert. Ergänzend gibt es den Haltepunkt Naumburg-Roßbach der Regionalbahn der Abellio GmbH bzw. der Burgenlandbahn mit der Strecke von Wangen über Nebra und Freyburg nach Naumburg Ost und zurück.

### **6.3.4 Ruhender Verkehr**

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung und die neuen Nutzungen besteht der Bedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohnhäuser sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 26. Juni 2018, jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) zugrunde gelegt [4]. Für Einfamilienhäuser sind 1 bis 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

## **6.4 Planungsalternativen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die an den bebauten Ortsteil angrenzt und in die vorhandene Bebauung eingebunden werden kann. Die Fläche wird als Grünland genutzt. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern, um eine maßvollen Eigenentwicklung zu ermöglichen und den Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken.

Mit der Entwicklung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- Maßvolle Nachverdichtung von Flächen innerhalb des bebauten Orts- bzw. Stadtgebietes,
- Schaffung von Wohnraum.

Der Ortsteil Roßbach wird im INSEK 2038 der Stadt Naumburg als Ort mit überregionaler Ausstrahlung ausgewiesen. Diese Ausweisung ist durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und gehört zu den „Aushängeschildern“ der Stadt. Für sie ist eine intakte Kulturlandschaft essenziell. Dadurch hat der Ortsteil auch eine große Bedeutung als gehobener Wohnstandort. Zur Abdeckung des Eigenbedarfes wird eine ca. 3.300 m<sup>2</sup> große Fläche zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen und in den Siedlungszusammenhang einbezogen. Der Ortsteil Roßbach wird im Norden und Westen durch Weinhänge begrenzt. Im Süden grenzen das Überschwemmungsgebiet der Saale und weiter im Osten das Überschwemmungsgebiet der Unstrut an. Somit ist die Einbeziehung



weiterer Flächen in den bebauten Siedlungszusammenhang von Roßbach aufgrund vorhandener Restriktionen und Gegebenheiten nur bedingt möglich. Die vorliegende Planung stellt ein geeignetes Wohnbauflächenpotenzial dar. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die Bebauung nicht.

Eine Zersiedlung der Landschaft und großflächige Inanspruchnahme erfolgt nicht. Auch das angrenzende „Landschaftsschutzgebiet Saale“ wird nicht beeinträchtigt.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die bis auf den östlich der Bahngleise befindlichen Großhändler wohnlich genutzt wird, scheidet eine gewerbliche Nutzung, aber auch ein Mischgebiet aus. Die sensible benachbarte und schutzwürdige Wohnnutzung im Süden würde die gewerbliche Nutzung stark einschränken. Auch die vorhandene Erschließungssituation und die Lage des Plangebietes im rückwärtigen Bereich sowie dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den zukünftigen Versiegelungsgrad zu begrenzen, sprechen gegen eine gewerbliche Nutzung. Bei Gewerbegebieten können nach den gesetzlichen Vorhaben der BauNVO bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder die natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet aufgrund der Insellage nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls sowohl aus erschließungstechnischen als auch konzeptionellen Gründen aus.

Erfolgt keine Entwicklung des Plangebietes würde dem bestehenden Bedarf und der maßvollen Eigenentwicklung im Ortsteil nach Grundstücken für Eigenheime und Wohnraum nicht entsprochen bzw. nachgekommen und damit kein Wohnraumangebot geschaffen werden können.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. der Geschosswohnungsbau als Wohnnutzung wird aufgrund der umgebenden prägenden Bebauung mit überwiegend Einzel-/Doppelhäusern und der Lage am Ortsrand nicht verfolgt.

Somit wird der Entwicklung eines Wohngebietes an dem Standort und der Abdeckung des Wohnraumbedarfes für Eigenheime hier der Vorrang vor anderen Planinhalten gegeben.



## 7 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, in diesem Teil des Plangebietes überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten.

*TF 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.*

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzung (überwiegend Einfamilienhäuser) erfolgen zur Feinsteuerung des Baugebietes weitere Festsetzungen:

*TF 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.*

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrenggefüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen -also in der Innenstadt, in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren- stattfinden. Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist der weitgehende Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen notwendig.

Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auch sind diese mit Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr der Kundinnen und Kunden sowie durch die Anlieferung verbunden. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ziel ein Wohngebiet zu sichern, sind innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsnutzungen zulässig. Des Weiteren ist das Plangebiet für die Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen auch aufgrund der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen nicht geeignet.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.



TF 1.3 *In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für die Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Für den Bebauungsplan wird der § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ angewandt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Nach aktuellen Rechtsprechungen sind daher nur Nutzungen zu zulassen, die dem Wohnen dienen und es ergänzen.

*„...Unproblematisch erscheinen die allg. zulässigen Nutzungen Wohngebäude (Nr. 1) und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen (Nr. 2). Aber auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) dienen dem Wohnen und ergänzen die Nutzungen eines Wohngebietes. Auszuschließen sind allerdings die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen. Diese Nutzungen sind zwar grds. hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich, sie dienen jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen. Die Planung solcher Nutzungen ist im beschleunigten Verfahren nicht zulässig.“*

*(Kommentar zum Baugesetzbuch, Brügelmann, 105, Lfg. Januar 2018, § 13b Randnummer 15)*

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung der südlich und südwestlich angrenzenden Bebauung, die vorrangig dem Wohnen dient. Daher werden mit der TF 1.3 Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in die Umgebung und in das Plangebiet einfügen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen damit in keiner Weise eingeschränkt wird.

Damit sind innerhalb der Wohn(teil)gebiete allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzungen und Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.



### **Grund- und Geschossfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die empfohlene Obergrenze der Orientierungswerte für die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4 und wird mit der vorliegenden Planung genutzt, um die zur Verfügung stehende Fläche und das Flächenpotenzial zu nutzen. Aufgrund der Anordnung des Baufeldes und der Festsetzung, die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch zu gestalten, verbleiben innerhalb der Baugrundstücke zukünftig ausreichend Freiräume und unversiegelte Flächen.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche bzw. eine GRZ von 0,8 erreichen. Als höchster zulässiger Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten ergibt sich dementsprechend im Allgemeinen Wohngebiet ein Wert von 0,6.

Auf die Regelung der GFZ wird verzichtet. Es wird als ausreichend erachtet die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen.

### **Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 18 und 20 BauNVO**

Um ein städtebaulich verträgliches Einfügen des geplanten Wohngebietes in die bestehende Umgebung sicher zu stellen, erfolgen Festsetzungen für die zulässigen Höhen der Wohnhäuser mittels der Angabe der maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Der Eintrag erfolgt in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden ein und zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt wie folgt definiert:

*„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“*

Die Oberkante der Höhe baulicher Anlagen wird für das WA 1 aus Gründen des Lärmschutzes bei 6 m festgesetzt. In diesem Bereich soll nur ein eingeschossiges Gebäude ermöglicht werden. In dem WA 2 wird das Höchstmaß mit 11 m festgesetzt. Dies leitet sich auch aus der vorhandenen Bebauung im Süden ab, die über zwei Geschosse oder ein Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit steilem Satteldach verfügen.

Untere Bezugsgröße für die zukünftigen baulichen Anlagen ist das Geländeniveau der Straße.

*TF 2.1 Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.*



### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb des südlichen Baufeldes zur benachbarten (Grenz)-bebauung soll ermöglicht werden, dass das zukünftige Wohnhaus ebenfalls bis an die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 67/1 herangebaut werden kann. Dies entspricht nicht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB. In der offenen Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Das entspricht ebenfalls nicht dem vorhandenen Bestand. Daher wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes festgesetzt.

*TF 2.2 Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 67/1 zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.*

Im § 6 Abs. 1 der BauO LSA vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 28. September 2016, wird festgelegt, dass keine Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden erforderlich sind. Es ist geregelt:

*„ (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“*

Ansonsten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan Nr. 802 mittels Baugrenzen bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und wird entsprechend vermaßt.

Die Baugrenze wird bis auf die östliche Baugrenze generell in einem Abstand vom 3 m zu angrenzenden Grundstücken bzw. benachbarten Nutzungen und der Straße festgesetzt. Ziel ist es für die Anordnung der künftigen Wohngebäude eine größtmögliche Flexibilität zu erreichen.

Der Abstand zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird bei 5 m festgesetzt, um hier einen größeren Abstand zur angrenzenden Bahnstrecke zu erhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).



### **7.1.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb des Plangebietes zulässig.

*TF 3.0 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt vor allem aus verkehrsorganisatorischen Belangen. Es kann der Beeinträchtigung des Straßenverkehrs entgegengewirkt werden, da ein sicheres Ein- und Ausfahren auf bzw. aus dem Grundstück gewährleistet wird.

Zudem wird mit der Festsetzung 3.0 ein geordnetes städtebauliches Straßenbild geschaffen.

## **7.2 Freiraum und Grünordnung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und gemäß §13b Satz 1 BauGB i. V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes und insbesondere des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Erforderliche Parkplätze auf den Privatgrundstücken sollen im Hinblick auf den Klimawandel und die Gewährleistung der Versickerung in teilversiegelter Bauweise oder mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden.

Ergänzend und um insbesondere den Aspekt des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen, erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes.

### **7.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*TF 4.1 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.*

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von wasserundurchlässigen Versiegelungen bei Stellplätzen auf den zukünftigen Grundstücken dient und damit u. a. auch dem Schutz des Wasserhaushalts. Das anfallende Regenwasser kann somit weitestgehend auf den Parkplätzen versickern. Es wird wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Mit dem festgesetzten Abflussbeiwert ( $\Psi$ ) kleiner oder gleich 0,6 können die in der Praxis verwendeten Materialien wie Rasengittersteine, Kies und Schotter ( $\Psi=0,3$ ) sowie Beton- und Natursteinpflaster oder andere teilweise wasserdurchlässige Beläge ( $\Psi=0,3-0,6$ ) verwendet werden.



### *Belange des Artenschutzes*

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 1) ist eine Betroffenheit von Brutvögeln im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Es werden daher folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

#### *TF 4.2 Belange des Artenschutzes*

*Zum Schutz der Brutvögel ist ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur in der Zeit von August bis März zulässig*

*Zum Schutz der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:*

- *Regelmäßige Mahd der Fläche in der Vegetationszeit vor der Inanspruchnahme.*
- *Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 10 m breiter Streifen ab März bis zur Inanspruchnahme regelmäßig zu mähen, maximale Aufwuchshöhe 5 cm.*
- *Vor einem Beseitigen der Vegetationsschicht ist entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.*
- *Durch einen Fachgutachter ist der Verlauf des Zauns vorzugeben und das fachgerechte Aufstellen zu kontrollieren.*
- *Der Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen zu unterhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.*
- *Die Umsetzung der Maßnahme ist zu protokollieren und Protokoll der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.*
- 

Bei Beachtung dieser Maßnahmen wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden. Belange des Artenschutzes stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### **7.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)**

*TF 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.*

*Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie mit Steinen bedeckte Flächen wie Schottergärten, Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, nicht zulässig.*

Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades der Grundstücke einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten ist die Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung zur Gewährleistung einer Durchgrünung innerhalb des Baugebietes. Damit verbunden sind neben den gestalterischen Aspekten auch die positiven Auswirkungen auf das Klima. Um gesunde klimatische Verhältnisse zu schaffen und insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden Stein- und



Schottergärten in den Vorgärten nicht zugelassen.

Diese Festsetzung dient daher sowohl dem Schutz von Natur und Landschaft als auch dem Klimaschutz und ist daher angemessen.

*TF 5.2 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum), Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)*

*Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Thujahecken ist nicht zulässig.*

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Förderung und Verbesserung des Mikroklimas ist je Baugrundstückfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Es sind nur standortheimische Bäume zulässig. Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer sowie Thujahecken mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig.

Bäume binden u.a. CO<sub>2</sub>, spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung in den Sommermonaten. Im Hinblick auf Insekten wird das Anpflanzen von Obstbäumen ausdrücklich gewünscht und daher in der Festsetzung aufgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Baum dauerhaft zu erhalten ist, d.h. sollte er abgängig sein, ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

### **7.3 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zu dem geplanten Gebiet erfolgt über die Straße „Am Meisel“.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die medientechnische Erschließung ist aufgrund der angrenzenden Bebauung gegeben. Zur Erschließung der unbebauten Flächen sind neue Hausanschlüsse zu verlegen.

#### **7.4.1 Wasserversorgung**

##### *Trinkwasser*

Im Stadtgebiet von Naumburg sind die Technischen Werke Naumburg, die sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd bedienen, für die Trinkwasserversorgung zuständig.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass das Gebiet über diese Leitungen trinkwasserseitig versorgt werden kann. Dazu sind die Neuverlegung von Leitungen und die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

##### *Löschwasser*

Der Löschwasserbedarf für den Planbereich liegt auf der Basis der maximal zulässigen Bebauung bei 48 m<sup>3</sup>/h und ist für einen Zeitraum von mind. 2 h abzusichern. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die die Bereitstellung von Löschwasser gewährleisten.



#### **7.4.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes kann über das zentrale öffentliche Entwässerungsnetz des AZV Naumburg erfolgen (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

Die Einleitung von sauberem und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in das Abwassernetz ist auf ein Minimum zu reduzieren. Hierzu ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

Die künftige Umgestaltung mit Nutzungsänderungen und Neubebauung bedarf einer Entwässerungsgenehmigung durch den AZV Naumburg.

#### **7.4.3 Gasversorgung**

Zuständiger Versorger im Planbereich sind auch für die Gasversorgung die Technischen Werke Naumburg, welche sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH bedienen. Inwieweit eine Gasversorgung möglich ist, kann abschließend nicht ausgeführt werden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger mit den Entwurfsunterlagen ist in den Bebauungsplan einzustellen.

In der Praxis werden bei Einfamilienhäusern zur Wärmeversorgung Wärmepumpen genutzt, vgl. hierzu Pkt. 7.6.3 Stationäre Geräte.

#### **7.4.4 Elektroenergieversorgung**

Zuständiger Versorger im Planbereich sind die Technischen Werke Naumburg (Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH) bedienen.

Die Versorgung des Standortes mit Fernwärme ist derzeit nicht vorgesehen.

#### **7.4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd- AöR mit Sitz in Görtschen.

Die Abfallentsorgung der zukünftigen Baugrundstücke kann über das vorhandene, öffentliche Straßennetz erfolgen.

### **7.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Eine der Grundpflichten einer Stadt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes wird durch den Verkehrslärm der Unstrutbahn, den Straßenverkehr der B 180 und die gewerblichen Emissionen des EDEKA Foodservice im Osten bestimmt. Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

Für den Bebauungsplan war es daher erforderlich eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen [Anlage 2]. Dabei sind die beiden relevanten Lärmarten (Verkehrslärm und Gewerbelärm) zunächst getrennt zu berechnen und zu bewerten: Gewerbelärm nach TA Lärm, Verkehrslärm nach der 16. BImSchV bzw. DIN 18005.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der BauNVO. Für das geplante Wohngebiet gelten folgende

Orientierungswerte:

**Abb. 7.1: Orientierungswerte für den B-Plan Nr. 802 nach DIN 18005**

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	*45 dB(A) bzw. 40 dB (A)

\*Der niedrige Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm

Weiterhin sind die Beurteilungspegel jeweils nach der für die Geräuschart heranzuziehende Vorschrift zu berechnen, hier für Verkehrsgeräusche nach der 16. BImSchV und für Gewerbelärm nach TA Lärm.

**Abb. 7.2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV**

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB(A)	49 dB(A)

**Abb. 7.3: Immissionsrichtwerte der TA Lärm**

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht, lauteste Nachtstunde (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann davon ausgegangen werden, dass keine umweltschädigenden Geräuschimmissionen sowie Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vorliegen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt [Anlage 2].

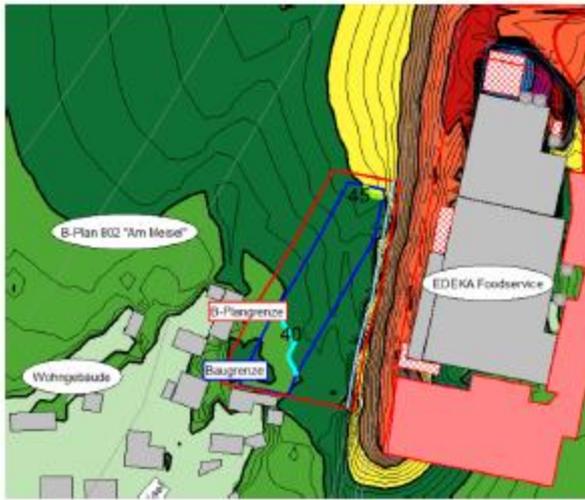
#### *Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm*

Östlich der Bahnschiene grenzt der Großmarkt EDEKA Foodservice an. Das Gebäude und die Nebenanlagen sind bereits errichtet und besitzen Bestandsschutz. Nachträgliche Forderungen zur Absenkung der Emissionen können nicht gestellt werden. Das zukünftige Wohngebiet mit den geplanten Wohnhäusern wird als heran rückende Bebauung eingestuft.

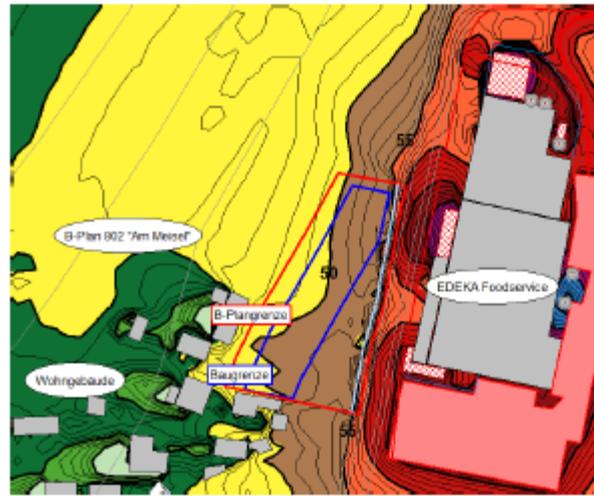
Durch die Geräuschimmissionen des Großmarktes ergeben sich Einwirkungen auf das Plangebiet und die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Die Angaben zur Nutzung des Einkaufsmarktes basieren auf den Angaben des Betreibers EDEKA. Aufgrund der Anordnung der Anlieferzone und deren lärmtechnischen Auswirkungen ergeben sich Einschränkungen auf das Plangebiet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet am Tag teilweise und im Nachtzeitraum überall überschritten werden.

Abb. 7.4: Ergebnisse Gewerbelärmkarte, Tag- und Nachtzeiträume [3]



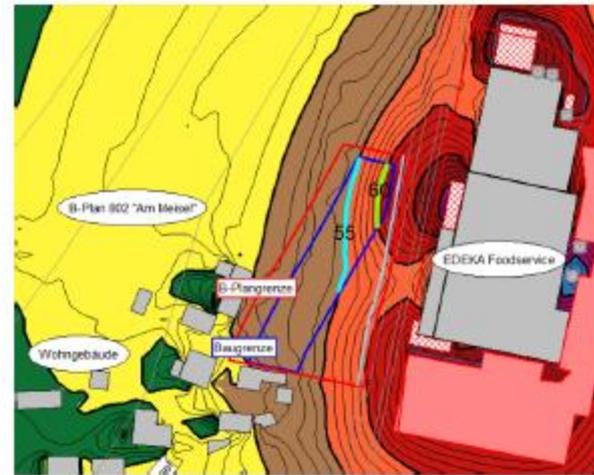
Nachtzeitraum Aufpunkthöhe 2,5m



Tagzeitraum Aufpunkthöhe 2,5m



Nachtzeitraum 6,5m



Tagzeitraum 6,5 m

Legende  
Beurteilungspegel  
dB(A)

35 <	35
40 <	40
45 <	45
50 <	50
55 <	55
60 <	60
65 <	65
70 <	75

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den einwirkenden Gewerbelärm und der Orientierungswerte nachts durch den Verkehrslärm waren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in die gemeindliche Abwägung einzustellen sind. Die



jeweiligen Maßnahmen stehen weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde. Sie hängen von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, ggf. überwiegenden Belangen, von der Intensität der Umwelteinwirkungen, von der Art der Emissionen und der betroffenen Nutzungen, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeit der Maßnahmen unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit.

In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Misstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch Kuschnerus, *Der sachgerechte Bebauungsplan*, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag).

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben, als auch nach unten abgewichen werden kann. In besonders vorbelasteten Gebieten sollte eine Überschreitung auch nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch nicht mehr als 5 dB(A) betragen. Eine Überschreitung von 5 dB (A) aufgrund von Verkehrslärm erfolgt an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes nicht.

Des Weiteren hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen, je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zur Verfügung stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern bzw. zu vermindern.

Wie bereits unter Pkt. 6.4 dargestellt, grenzen an den Ortsteil die Überschwemmungsgebiete der Saale und der Unstrut an. Somit ist die Einbeziehung weiterer Flächen in den bebauten Siedlungszusammenhang von Roßbach aufgrund vorhandener Restriktionen und Gegebenheiten nur bedingt möglich. Die vorliegende Planung stellt somit ein geeignetes Wohnbauflächenpotenzial zur maßvollen Abrundung dar.

Die Überschreitung der Orientierungswerte verhindert jedenfalls dann nicht die Festsetzung von Wohngebieten, wenn, wie hier gegeben, zugleich Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die zu einer Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte (der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Zumutbarkeitsgrenze der Lärmeinwirkung interpretiert werden können) und zu einem ausreichenden Schallschutz führen.

Grundsätzlich ist vor allem auch hinsichtlich der Auswirkungen durch Gewerbelärm aktiver Schallschutz zu prüfen.

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Planung wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Ergebnis erfolgt eine Kombination aus einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von architektonischen Selbstschutz und der Einschränkung der Geschossigkeit im nördlichen



#### Baufeld.

Eine höhere Wand von 6 m bis 7 m zum Schutz der Obergeschosse in den Wohnhäusern ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten, da die Nutzung der Grundstücke mit einer derartige massiven Wand eingeschränkt werden würde und eine Verschattung der Freibereiche entstehen würde.

#### *Auswirkungen vom Plangebiet durch den Verkehrslärm*

Das zukünftige Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird durch die BewohnerInnen und deren BesucherInnen verursacht. Ein Durchgangsverkehr wird nicht erzeugt. Bei einer Annahme von 2 Fahrzeugen je Grundstück ergibt sich nur geringer gebietsinterner Verkehr, der als unproblematisch eingeschätzt werden kann.

#### *Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm*

Das Plangebiet wird von dem Verkehrslärm der im Osten befindlichen B 180 tangiert. Des Weiteren befindet sich direkt außerhalb an das Plangebiet angrenzend eine Bahnstrecke. Die Strecke wird selten benutzt. Im Gesamtergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden. Aufgrund des hohen Anteils des Gewerbelärms erfolgt eine Gesamtbetrachtung aller Lärmschallquellen, um entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festzuschreiben.

**Abb. 7.5: Ergebnisse Verkehrslärmkarte, Tag- und Nachtzeiträume [3]**



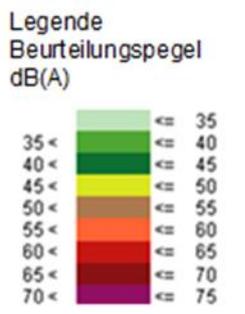
Nachtzeitraum Aufpunkthöhe 2,5m

Tagzeitraum Aufpunkthöhe 2,5 m



Nachtzeitraum 6,5m

Tagzeitraum 6,5 m



*Festsetzungen für den Bebauungsplan*

In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Missstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte

darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch Kuschnerus, *Der sachgerechte Bebauungsplan*, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag). Die angegebenen Werte werden grundsätzlich eingehalten.

Aus den lärmtechnischen Gutachten werden folgend Empfehlungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

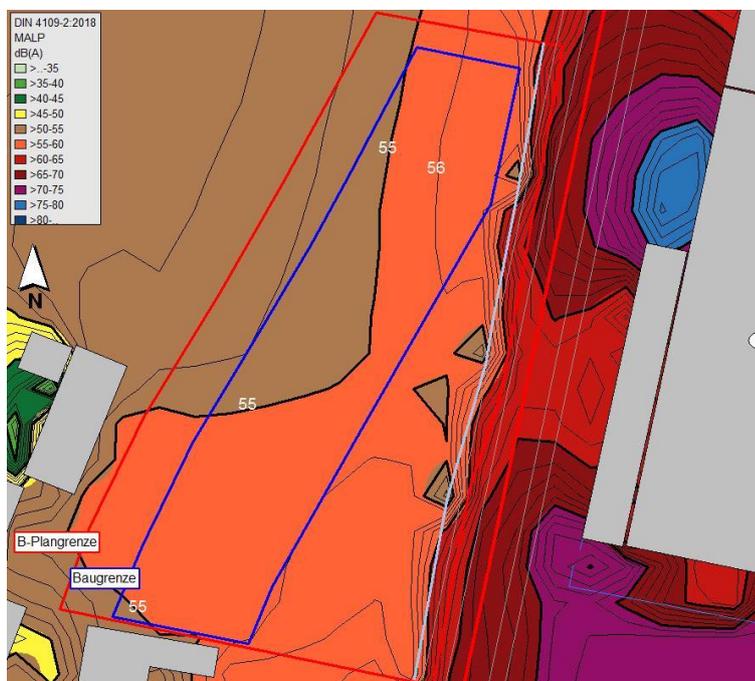
**TF 6.1** *Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten.*

**TF 6.2** *Maßgebliche Außenpegel für schutzbedürftige Räume*

*Die Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes muss anhand der im Bild 6.2.1 dargestellten Maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen. Dabei sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Die entsprechenden Nachweise müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.*

*Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Maßgebliche Außenlärmpegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden.*

*Alternativ kann eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Maßgeblichen Außenlärmpegel durchgeführt werden, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt.*



6.2.1 *Maßgebliche Außenlärmpegel, Erdgeschoss*



6.2.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, 1. Obergeschoss

### TF 6.3

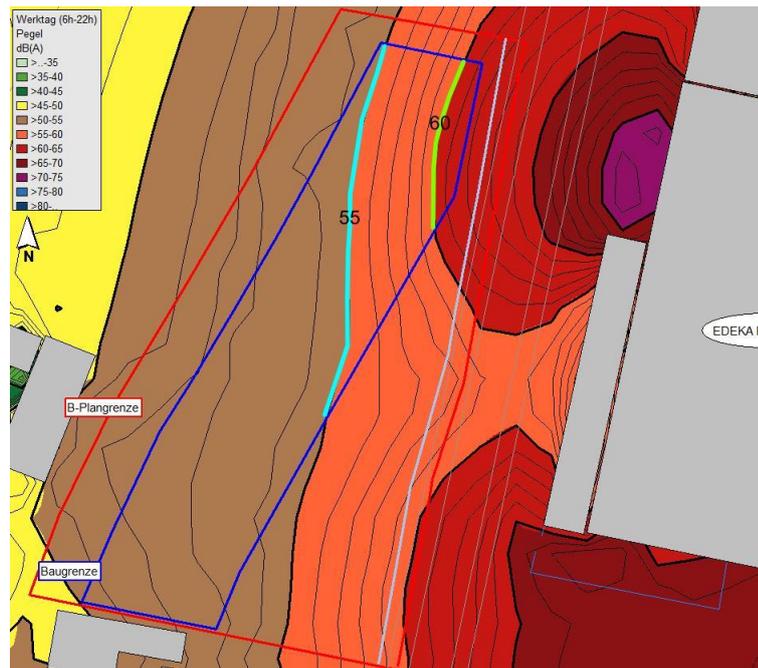
#### Architektonischer Selbstschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume

Für Wohn- und Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss, die nicht zum Schlafen genutzt werden, müssen Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ergriffen werden, wenn die Beurteilungspegel nach TA Lärm am Tag vor dem Fenster zum Raum 55 dB(A) wie im Bild 6.3.1 (hellblaue Isolinie) überschreiten. Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Beurteilungspegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden (hellgrüne Isolinie).

Architektonischer Selbstschutz ist gegeben, wenn das betroffene Fenster durch geeignete Vorrichtungen im Regelfall nicht offenbar ist, sondern nur ausnahmsweise (z.B. zu Reinigungs- und Wartungszwecken) geöffnet werden kann. Der hygienisch erforderliche Luftwechsel ist über eine fensterunabhängige Lüftung oder gegebenenfalls über andere Fenster im Raum, die in einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nach TA Lärm unter 55 dB(A) am Tag angeordnet sind, zu gewährleisten. Eine fensterunabhängige Lüftungsanlage darf die erforderliche Schalldämmung nach Festsetzung 6.2 nicht herabsetzen.

Alternativ kann architektonischer Selbstschutz durch Vorbauten (Wintergärten, Loggien o.ä.) oder Prallscheiben umgesetzt werden, wenn diese einen Beurteilungspegel nach TA Lärm von maximal 55 dB(A) am Tag vor dem Fenster zum schutzbedürftigen Raum gewährleisten.

Eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt, ist zulässig.



6.3.1 Beurteilungspegel Tag nach TA Lärm, 1. Obergeschoss

#### TF 6.4

#### Architektonischer Selbstschutz für Schlafräume und Kinderzimmer

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss müssen Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ergriffen werden, wenn die Beurteilungspegel nach TA Lärm nachts vor dem Fenster zum Raum 40 dB(A) gemäß Bilder 6.4.1 und 6.4.2 (hellblaue Isolinie) überschreiten. Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Beurteilungspegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden (hellgrüne Isolinie).

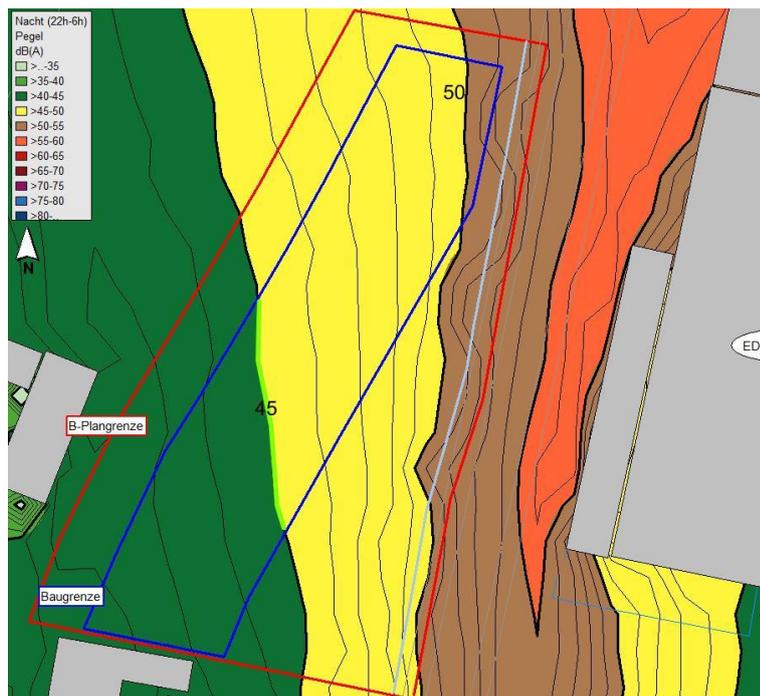
Architektonischer Selbstschutz ist gegeben, wenn die Fenster durch geeignete Vorrichtungen im Regelfall nicht offenbar sind, sondern nur ausnahmsweise (z.B. zu Reinigungs- und Wartungszwecken) geöffnet werden können. Der hygienisch erforderliche Luftwechsel ist über eine fensterunabhängige Lüftung zu gewährleisten. Eine fensterunabhängige Lüftungsanlage darf die erforderliche Schalldämmung nach Festsetzung 6.2 nicht herabsetzen.

Alternativ kann architektonischer Selbstschutz durch Vorbauten (Wintergärten, Loggien o.ä.) oder Prallscheiben umgesetzt werden, wenn diese einen Beurteilungspegel nach TA Lärm von maximal 40 dB(A) nachts vor dem Fenster zum schutzbedürftigen Raum gewährleisten.

Eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt, ist zulässig.



6.4.1 Beurteilungspegel Tag nach TA Lärm, Erdgeschoss



6.4.2 Beurteilungspegel Tag nach TA Lärm, 1. Obergeschoss



## 7.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Naumburg (Saale) vorliegend Gebrauch.

*II/TF 1.0* In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad zulässig. Es sind innerhalb des WA 2 nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Festsetzung zu den künftigen Dachformen leitet sich aus der umgebende Bebauung im Ortsteil Roßbach ab. Die vorhandenen Häuser sind mit geneigten Dächern in Form von Sattel- und Walmdächern ausgestattet.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist im WA 1 nur ein eingeschossiges Gebäude zulässig, das in der Regel als Bungalow errichtet wird.

## 7.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 7.7.1 Kennzeichnungen

Ein Kennzeichnungspflicht besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

### 7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nordwestlich des Stadtgebietes Naumburg (Saale) befinden sich die Trinkwasserschutzzonen Naumburg Roßbach und Naumburg Bleichwiesen der Wasserfassung Roßbach. Die Grenzen der jeweiligen Schutzgebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die geltenden Schutzzonenbestimmungen sowie eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gemäß DVGW-Richtlinie W 101 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Schutzzone III dient vor allem dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen, wie bspw. das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie die Errichtung von Anlagen zur Massentierhaltung, Kläranlagen sowie Sand- und Kiesgruben.

Es sind dahingehend vor allem Betriebe unzulässig, die mit solchen Materialien umgehen. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind diese Nutzungen grundsätzlich nicht zulässig.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

### 7.7.3 Hinweise

#### *Kampfmittel*

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine kampfmittelbelasteten Verdachtsfläche innerhalb des Plangebietes vor.

Grundsätzlich gilt:

Sollten im Zuge von Maßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, so ist über diesen Fund gemäß § 2 Abs. 2 Kampfm-GAVO



unverzüglich die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

#### *Archäologische Denkmale*

Im Hinblick auf archäologische Belange sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem derzeitigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt.

Grundsätzlich gilt:

Es sind die bauausführenden Betriebe auf die gesetzliche Meldepflicht entsprechend § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

#### *Altlasten*

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### *Stationäre Geräte*

Mit der vorliegenden Planung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob, in welcher Anzahl und auch wo stationäre Geräte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes benötigt werden, daher erfolgt an dieser Stelle folgender Hinweis:

Für stationäre Geräte sind die TA Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 28. August 2013, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **8 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 802 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf:

	<b>Fläche</b>
Allgemeine Wohngebiete	3.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	380 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3.680 m<sup>2</sup></b>



## **9 Planverwirklichung**

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes können die Umsetzung der festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen zur Realisierung des Wohngebietes erfolgen

## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Belange der Bevölkerung**

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Allgemeines Wohngebiet wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken zur Abdeckung der maßvollen Eigenentwicklung innerhalb des Ortsteils Roßbach geschaffen. Das dient somit dem Ziel EinwohnerInnen zu halten, die sich ein Eigenheim bauen wollen bzw. Zuzüge von außerhalb zu generieren.

### **10.2 Belange der Baukultur**

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht direkt betroffen. Bei der Bauausführung und bei den Erdarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten.

### **10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege**

Mit der beabsichtigten Planung wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine behutsame Abrundung der Ortslage auf einer geeigneten Fläche.

Das Schutzgut Mensch wurde hinsichtlich eines gesunden Wohnumfeldes untersucht. Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Auch in Bezug auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sind keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der geringen Flächengröße zu ermitteln.

Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden betrachtet und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt. In Verbindung mit § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

### **10.4 Belange der Wirtschaft**

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Naumburg (Saale) in dem ihre Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur weiterhin ausgelastet wird.

### **10.5 Belange des Verkehrs**

Die notwendigen Anbindungen können mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden.

### **10.6 Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nicht berührt.



## LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Flächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015
- [2] Stadt Naumburg (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale), Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt/GMA Gesellschaft für Markt-Wohn- und Absatzforschung mbH/Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Endbericht November 2016
- [3] Lärmtechnisches Gutachten, GranerIngenieure, 5. Oktober 2021
- [4] Stellplatzsatzung Stadt Naumburg: Naumburger Tageblatt vom 14.02.2004, Änderungssatzung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Naumburg: Naumburger Tageblatt 02.10.2010, Fortgeltungssatzung - örtliche Bauvorschriften der Stadt Naumburg (Saale) und der Stadt Bad Kösen: Naumburger Tageblatt 14.11.2015