GROSSWILSDORF
STADT NAUMBURG (SAALE)
ZUM RÖDEL
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 801
SATZUNG

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

03.07.2015

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
0.	**VORBEMERKUNGEN**	**3**
1.	**ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG**	**3**
2.	**BEGRÜNDUNG**	**5**
2.1	**Entwicklung des Planes/Rechtslage**	**5**
2.2	**Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**	**6**
2.3	**Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**	**7**
2.4	**Planungsalternativen**	**8**
2.5	**Planinhalte**	**9**
2.5.1	Baugebiete	9
2.5.2	Ver- und Entsorgung	12
2.5.3	Brandschutz	15
2.5.4	Immissionsschutz	15
2.5.5	Archäologie und Denkmalschutz	16
2.5.6	Altlasten/ Altablagerungen	16
2.5.7	Kampfmittel	16
2.6	**Verkehrserschließung**	**17**
2.7	**Umweltauswirkungen (Prognose)**	**17**
2.8	**Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange**	**18**
3.	**FLÄCHENÜBERSICHT**	**19**
4.	**BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**	**19**
4.1	**Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**	**19**
4.2	**Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**	**19**
4.3	**Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**	**20**
4.4	**Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**	**20**
4.5	**Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**	**20**
4.6	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**20**
5.	**VERFAHRENSVERMERK**	**21**

0. VORBEMERKUNGEN

Der im Nordwesten der Stadt Naumburg (Saale) gelegenen Ortsteil Großwilsdorf entstand aus zwei Rundlingen[1], einer durchaus historisch sehr markanten, dörflichen Siedlungsform. Die beiden Rundlinge werden durch eine gewachsene Siedlungsverbindung ergänzt und bilden so den Bebauungszusammenhang der Ortslage. Hieran angelagert vollzogen sich Ortserweiterungen jüngeren Datums.

Am westlichen Ortsrand von Großwilsdorf befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche. Ein südlicher Teilbereich davon soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung über eine Nutzungsänderung zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche, welche für die gewerbliche Nutzung entbehrlich ist und somit zur strukturellen Ergänzung gemischter baulicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfolgt damit das städtebauliche Ziel, diesen Standort nutzungsseitig weiter zu qualifizieren. Durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe soll die Siedlungsstruktur in diesem Bereich von Großwilsdorf eine Aufwertung erfahren. Dies entspricht der Nachfrage und ist ein überschaubarer Beitrag zur Eigenentwicklung dieses Naumburger Ortsteils.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 801 "Zum Rödel" wurde durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) am 15.04.2015 gefasst.

1. ZIELE DER RAUMORDNUNG/ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden von Sachsen-Anhalt. Sie ist Kreisstadt des Burgenlandkreises. Gleichzeitig liegt sie im ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Halle (Saale). Naumburg (Saale) ist mit ihren Ortsteilen über Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die B 87, B 88 und B 180 führen in der Stadt zusammen. Die BAB 9 ist über die B 180 angeschlossen. Der Ortsteil Großwilsdorf wurde am 1. Juni 1994 nach Naumburg (Saale) eingemeindet. Er liegt nordwestlich der Kernstadt Naumburg und ist über die K 2233 und die B 180 an die Kernstadt verkehrstechnisch angebunden. Zudem ist Großwilsdorf mit dem ÖPNV von der Kernstadt Naumburg erreichbar.

Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage Großwilsdorf, in Nachbarschaft zum Friedhof sowie Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Es arrondiert den Siedlungsbereich in Kontinuität zu bestehenden baulichen Nutzun-

[1] unter Verwendung von Inhalten der Dorfentwicklungsplanung Großwilsdorf, Stadt Naumburg (Saale) 1998, Planungsbüro Kölz

gen im Umfeld. Planerisch vorbereitet wird somit eine Nutzungsänderung zu einem Mischgebiet im Sinne der Innenentwicklung Großwilsdorfs.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA), in Kraft getreten am 12.03.2011, legt die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung von Sachsen-Anhalt fest. Des Weiteren befindet sich Naumburg (Saale) im ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und entlang überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes-, Landes- und europäischer Bedeutung.

Der LEP 2010 LSA legt aufgrund der vielfältigen geologischen Gegebenheiten und den besonderen klimatischen Bedingungen Teile des Saale-Unstrut-Triaslandes als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems fest (G 90 Nr. 19 LEP 2010 LSA). Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL), in Kraft getreten am 21.12.2012, konkretisiert dies im Ziel 5.3.1.3 Nr. LIV. "Teile des Saale-Unstrut-Triaslandes bei Bad Bibra/Naumburg - Tote Täler südwestlich Freyburg (BLK)". In diesem naturräumlichen Kontext ist auch der Gegenstand vorliegenden Bebauungsplanes eingebunden.

Gemäß dem REP HAL ist der Naturpark Saale-Unstrut-Triasland ein Schwerpunkt für den Erholungstourismus in der Planungsregion Halle. Der Naturpark dient in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung (6.18 REP HAL). Die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes stellt sich aufgrund der integrierten Siedlungslage und Kleinteiligkeit als naturraumverträglich dar.

Entsprechend dem v. g. Regionalen Entwicklungsplan und den in ihm enthaltenen Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung besitzt Großwilsdorf keine zentralörtliche Bedeutung. Somit ist die siedlungsräumliche Entwicklung auf den Eigenbedarf auszurichten.

Der Landesentwicklungsplan legt darüber hinaus den Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege fest (G 149 LEP 2010 LSA). Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt damit das gemeinsam von den Vereinigten Domstiftern zu Merseburg und Naumburg und des Kollegiatsstifts Zeitz, dem Burgenlandkreis und der Stadt Naumburg (Saale) getragene Bemühen zur Aufnahme des Welterbes an Saale und Unstrut in die UNESCO-Liste des Welterbes der Menschheit. Der Bebauungsplan stellt sich in seinen städtebaulichen Entwicklungsteilen vereinbar mit den v. g. baukulturellen wie denkmalpflegerischen Zielstellungen dar.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Fall nicht vollständig zur Anwendung kommen. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) gemäß § 6 Abs. 6 BauGB wurde am 11.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht und stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Südlich an das Plangebiet angrenzend sind im Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche (M) sowie die Fläche des Friedhofes Großwilsdorf als Grünfläche dargestellt. Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll die Gewerbliche Baufläche anteilig für das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI) überführt werden. Die Umwidmung erfolgt entsprechend der zwischenzeitlich hier geänderten Einschätzung der Stadt Naumburg (Saale) zu den siedlungsfunktionalen Nutzungspotenzialen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt sodann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 801 "Zum Rödel".

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Stadt Naumburg (Saale) zur Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Nachverdichtung" mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Darüber hinaus wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die Stadt Naumburg (Saale) selbst. In Abstimmung mit der Stadt Naumburg (Saale) entwickelt ein Vorhabenträger die Grundstücke und beabsichtigt noch im Jahr 2015 entsprechende Grundstücksgeschäfte tätigen zu können. Es besteht seitens der Stadt Naumburg (Saale) ein berechtigtes Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Die Raumbedeutsamkeit der Planung i. S. v. raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist nicht gegeben. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 0,21 ha.

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", besteht das Entwicklungsziel in der Nachnutzung einer gewerblich nicht mehr benötigten Teilfläche an einem integrierten Standort. Vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft ist der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen der Vorrang zu geben (G 13 LEP 2010 LSA).

Der vorliegende Bebauungsplan ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. Konfliktpotenziale im Hinblick auf den Immissionsschutz ergeben sich durch die gewerbliche Nutzung an das Plangebiet angrenzend nicht.

2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Siedlungsentwicklung von Großwilsdorf ist bisher im Wesentlichen auf Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verlaufen. Darüber hinaus wurden städtebauliche Zielsetzungen auch im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Großwilsdorf aus dem Jahr 1998 informell entwickelt, welche sich auch auf die vorliegende Planung im Sinne der Selbstbindungswirkung informeller Planungen auswirken. Daher sollten sich bauliche Maßnahmen am Ortsbild orientieren, um den städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Großwilsdorf gerecht werden zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Erfordernis, dass die nördlich des Plangebietes befindliche gewerbliche Nutzung (Baustofflager) nicht mehr die Flächen im verfügbaren Umfang benötigt, so dass Teile davon brachliegen. Daraus wird ohne das planerisch steuernde Eingreifen der Stadt

Naumburg (Saale) das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes, u. a. in Nachbarschaft zum Friedhof begünstigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Tendenz entgegen gesteuert werden.

Auf Grund der Absichten, eine gegenwärtig nicht vermarktbare Fläche einer tragfähigen Nutzung zuzuführen und damit kurzfristig verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind wichtige Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

Das Ziel der Planung ist es, unter Wahrung der Maßstäblichkeit des historischen Ortsrandes einen geordneten Übergang zur freien Landschaft hin auszugestalten. Durch eine Festsetzung als Mischgebiet soll der Baulandnachfrage i. S. der Optionen zur Eigenentwicklung entsprochen werden.

Das Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes wird überwiegend von kleinteiliger Wohnnutzung (Einfamilienhäuser,) in mischgebietstypischem Charakter, durchsetzt mit Kleingewerbe, nicht störenden Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die Zielstellung besteht somit vornehmlich in einer funktionalen Stärkung des Siedlungsbereiches, unter Berücksichtigung bereits vorhandener Strukturen und des umgebenden Orts- und Landschaftsraumes.

2.3 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Nördlich des Plangebietes schließen sich Gewerbliche Bauflächen an. Hier befindet sich eine überwiegend versiegelte Fläche, die anteilig bebaut ist. Südlich des Plangebietes existieren ein Friedhof, Gartenland und Einzelhäuser in offener Bauweise. Der angrenzende östliche Bereich ist durch den Straßenzug "Zum Rödel" und die Gärten der Bebauung des nördlichen Rundlings geprägt. Westlich befinden sich der Zufahrtsweg zur angrenzenden gewerblichen Nutzfläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen des vorliegenden Plangeltungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) als Bauflächen erfasst. Für den Großteil des Ortsteils Großwilsdorf sind Gemischte Bauflächen dargestellt. Teilflächen von Großwilsdorf, einschließlich der des gegenwärtigen Planungsstandortes, werden als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus gibt es Darstellungen von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet". Abgeschlossene oder laufende Planungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind mit Ausnahme der Dorfentwicklungsplanung Großwilsdorf nicht zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplans weicht von der städtebaulichen Rahmenplanung der Dorfentwicklungsplanung ab. Dennoch kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Ursprünglich hier war eine grüne Pufferzone zwischen der gewerblichen Nutzung und der bebauten Ortslage vorgesehen, welche sich je-

doch in Folge der zu beachtenden Privatnützigkeit des Eigentums an Grund und Boden im Ergebnis der Abwägung als nicht umsetzbar zeigt.

Das rd. 0,21 ha große Plangebiet liegt westlich der Straße Zum Rödel im Ortsteil Großwilsdorf der Stadt Naumburg (Saale). Bestandteile sind die Flurstücke 131 und zum Teil 130 der Flur 21, Gemarkung Kleinjena. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teilbereiche des Flurstücks 130 (Gewerbliche Baufläche), Flur 21, Gemarkung Kleinjena,
- *im Osten* durch die hier verlaufende Straße "Zum Rödel" (Flurstück 100, Flur 21, Gemarkung Kleinjena),
- *im Süden* durch die Flurstücke 139/89 (Friedhof), 91 und 92 (Gemischte Baufläche), Flur 21, Gemarkung Kleinjena und
- *im Westen* durch einen Weg (Flurstück 112, Flur 20, Gemarkung Kleinjena).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist auf der Planzeichnung ersichtlich.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 801 "Zum Rödel" ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext sowohl in Bezug auf das Wohnen als auch im Hinblick auf die zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen, einschließlich der unmittelbar nördlich benachbarten gewerblichen Nutzung zu sehen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 801 berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

2.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für gemischten Nutzungen nachhaltig verträglichen Standortentwicklung, für den avisierten Nutzungskontext nicht. Die im Dorfentwicklungsplan Großwilsdorf als planerische Zielsetzungen dargestellten kurzfristigen Flächenpotenziale für ergänzende Wohnbebauung wurden, bis auf Ausnahmen angrenzend an das Plangebiet, noch nicht bebaut. Diese Flächen stellen sich gegenwärtig als Grünflächen in Ortsrandlage mit gärtnerischer Nutzung dar. Hingegen zielt der vorliegende Plan auf eine Verdichtung der städtebaulichen Situation auf einem bereits siedlungsbezogen überprägten Standort, i. S. des Aufschließens von Bodenpotenzialen zur Innenentwicklung. Die gewerblich genutzte Fläche soll im Ergebnis vorliegenden Bebauungsplanes verkleinert und einer wirtschaftlich tragfähigen Bodennutzung, i. S. der Fortentwicklung angrenzender Mischnutzungen, zugeführt werden.

2.5 Planinhalte

2.5.1 Baugebiete

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereichs wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer Gesamtgröße von 0,21 ha festgesetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Die südliche Grenze des Plangeltungsbereichs stellt den derzeitigen Übergang zwischen gewerblichen und gemischten Bauflächen dar. Diese Nutzungsgrenze verschiebt sich durch das Planungskonzept dieses Bebauungsplanes nach Norden.

Es handelt sich vorliegend größtenteils um anteilig ungenutzte Gewerbeflächen mit direktem Anschluss an eine vorhandene Bebauung im siedlungsräumlichen Kontext. Der westliche Teil dieser Gewerbefläche ist durch anteilige Rasen- und Zierpflanzanlagen im Zusammenhang mit einem vom Eigentümer des Gewerbestandortes verpachteten Garagengebäudes mit entsprechender Grundstückszufahrt gekennzeichnet. Neben Zaunanlagen bestehen hier zusätzlich Koniferenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung (Flurstück 131). Die vorhandene Bebauung (Garage) soll erhalten bleiben und i. S. der neuen Baugebietsfestsetzung fortgenutzt werden können.

Das Plangebiet wurde in vier Mischgebiete mit den Bezeichnungen MI 1, MI 1a, MI 2 und MI 2a aufgeteilt. Dabei stehen jeweils die Mischgebiete MI 1 und MI 1a sowie MI 2 und MI 2a in einem gemeinsamen Nutzungskontext. Die Flexibilität für zukünftige Nutzungen ist dennoch dauerhaft gegeben.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen wird eine Einschränkung des gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Katalogs für erforderlich gehalten. Die Mischgebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert sowie gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO über textliche Festsetzungen eingeschränkt. Die allgemeinen zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren sind in den Mischgebieten MI 1, MI 1a, MI 2 und MI 2a die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Der Charakter eines Mischgebietes bleibt dennoch gewahrt. Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich von Großwilsdorf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würde. Für gewerbliche Gartenbaubetriebe lässt sich allein aufgrund der Größe des

Plangebietes keine wirtschaftliche Tragfähigkeit annehmen, so dass hierfür andere Standorte vorzuziehen sind.

Zusätzlich wird für die Mischgebiete MI 1a und MI 2a die allgemein zulässige Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Diese Einschränkung wird von der Stadt Naumburg (Saale) in planerischer Vorsorge für erforderlich erachtet, um der Schutzbedürftigkeit des zulässigen Wohnens unter Immissionsschutzgesichtspunkten vollständig gerecht werden zu können. So soll ein zu dichtes räumliches Heranrücken dieser schützenswerten Nutzung an die Gewerbliche Baufläche nördlich des Plangebietes vermieden werden. Der in planerischer Vorsorge mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse im Bebauungsplangebiet erfolgte anteilige Ausschluss des Wohnens reflektiert darüber hinaus auf die in ihrem Umfang und Störgrad nicht eindeutig abgrenzbare gewerbliche Tätigkeit in nördlicher Nachbarschaft zum vorliegenden Plangebiet und ist somit auch eine städtebauliche Vorsorgemaßnahme i. S. der Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG. Durch die im Nutzungskontext stehenden Mischgebiete MI 1 und MI 1a sowie MI 2 und MI 2a ist dennoch eine flexible Nutzung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den jeweiligen Grundstücksteilen gegeben.

Die Stadt Naumburg (Saale) beabsichtigt so die Strukturierung und Nutzungsmischung der Ortslage weiter zu stärken und fortzuentwickeln.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde für die Mischgebiete MI 1 und MI 1a die Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, für die Mischgebiete MI 2 und MI 2a dagegen eine niedrigere Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Die Mischgebiete MI 2 und MI 2a stellen die Ortsrandlage von Großwilsdorf dar, welche durch eine geringere bauliche Dichte den Übergang zur freien Landschaft ausprägen soll. Die anteilig vorhandene Bebauung wurde bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt. Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass eine hinreichend flexible Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind für eine Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen. Die Festsetzung der Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen entspricht dem Maß der umgebenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand.

- Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet wurde darüber hinaus die offene Bauweise festgesetzt, da diese der umgebenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand und dem daraus resultierenden Übergang zur Landschaft am besten entspricht.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann ein dauerhaftes Angebot für eine mischgebietstypische Nutzung der vorhandenen Flächen mit vorliegender Bauleitplanung durch die Stadt unterbreitet werden. Darüber hinaus ist eine rückwärtige Wohnbebauung kein angestrebtes städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Naumburg (Saale) für den Ortsteil Großwilsdorf. Bei direktem Heranbauen an die nördliche Grundstücksgrenze sind die Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten.

Hinweis:

Gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 2, 3 BauNVO in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten/Treppen und Balkonen bis zu 1,50 m überschritten werden.

- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes unzulässig sind. Damit wird auf eine verstärkte Durchgrünung im Bereich der vorliegenden Ortsrandsituation abgestellt. Im Sinne der Erhaltung dieser landschaftlichen Prägung wird zusätzlich die Art der zum vorübergehenden Aufenthalt zu errichtenden baulichen Anlagen festgesetzt, um eine übermäßig verdichtete Anordnung bspw. von Bungalows auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu vermeiden. Gleiches gilt für überdachte Freisitze und Bootsunterstände. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Erscheinungsbild der Ortsrandsituation zeigen.

Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert ≥ 60 % zulässig. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt vor Ort versickert werden.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gemäß Artenliste zu verzichten. Eine entsprechende Artenliste ist textlich festgesetzt.

Für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.
- Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff. WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen, die bei Baumaßnahmen anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Großwilsdorf und damit auch das Plangebiet sind nicht zentral abwassertechnisch angeschlossen. Die Abwasserentsorgung hat im Plangebiet entsprechend des anfallenden Schmutzwassers über vollbiologische Kleinkläranlagen zu erfolgen. Dies erfüllt einen Benutzungstatbestand i. S. des § 8 WHG und bedarf gemäß § 9 WHG der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Der anfallende Fäkalschlamm ist der Kläranlage Freyburg zuzuführen. Sollte eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht schadlos möglich sein, kann das Abwasser auch in einer abflusslosen Grube gesammelt und durch den Abwasserzweckverband Untere Unstrut entsorgt werden. In diesem Fall ist keine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde, sondern eine Abstimmung

mit dem Abwasserzweckverband Untere Unstrut erforderlich. Die Grundstücke unterliegen trotz ihrer dezentralen Entsorgungssituation der Beitrags- und Kostenerstattungspflicht gemäß geltendem Satzungsrecht des Abwasserzweckverbandes Untere Unstrut.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Telekommunikation gegeben. Diese befinden sich in den vorhandenen, in Teilen an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Technischen Werke Naumburg (TWN). Eine separate Erschließung der Mischgebiete MI 1, MI 1a, MI 2 und MI 2a kann von der Straße "Zum Rödel" und von der "Raufendorfer Gasse", über den Zufahrtsweg der zu dem Bebauungsplangebiet benachbart gelegenen Gewerbefläche erfolgen. Dafür sind in jedem Fall neue Hausanschlussleitungen einzuplanen, die ausgehend von der "Raufendorfer Gasse" neu verlegt werden müssen.

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die Technischen Werke Naumburg als Netzbetreiber. Für sämtliche Mischgebiete (MI) ist eine Erschließung über die Straße "Zum Rödel" bereits gegeben. Für die Erschließung der Mischgebiete MI 2 und MI 2a (Flurstück 131) sind gegebenenfalls Kabelumverlegungen auf dem Flurstück 130, in Abhängigkeit von dessen Bebauung erforderlich. Dabei sind die Kosten für die jeweilige Erschließung vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Alternativ zu einer separaten Erschließung wäre eine gemeinsame Leitungstrasse für Trinkwasser und Elektrizität, ausgehend von der "Raufendorfer Gasse" prinzipiell realisierbar.

Die Entsorgungsfahrzeuge können die Mischgebiete über die bereits vorhandenen Wegeverbindungen anfahren und damit direkt die bereitgestellten Entsorgungsbehältnisse erreichen. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR) abgesichert. Für gefährliche Abfälle, resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Auch die Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

Für gefährliche Abfälle (Problemabfälle) aus privaten Haushaltungen ist die o. g. AW SAS AöR ebenfalls zuständig. Zur Entsorgung gefährlicher Abfälle steht ganzjährig der Wertstoffhof Naumburg zur Verfügung. Es wird ein "Fahrzeug für gefährliche Abfälle (Problemabfälle)" mit bestimmten Touren eingesetzt. Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Aufbruch- und Aushubabfälle (nicht gefährliche und gefährliche Abfälle) sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuzuführen.

Gemäß § 6 BBodSchG dürfen in den Boden, außerhalb von technischen Bauwerken, nur die im § 12 BBodSchV abschließend aufgelisteten Stoffe eingebracht werden.

Zu beachten ist, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken so zu erfolgen hat, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem geologischen Messtischblatt (GK 25: 4836, Naumburg) streichen hier unter mindestens 2 m Lössbedeckung Kalksteine des unteren Muschelkalkes aus. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gemäß dem DWA-Regelwerk A138 (vom April 2005) eine ausreichende Durchlässigkeit des Bodens (kf-Wert von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s) Voraussetzung. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass dies bei dem anstehenden Löss bzw. den tonig-schluffigen Zersatzprodukten der Kalksteine nicht gegeben ist und es gerade im Frühjahr bzw. in regenreichen Zeiten zu Grundstücksvernässungen kommen kann. Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, auch Untersuchungen zum Wasseraufnahmevermögen des Untergrundes vornehmen zu lassen.

Sofern das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst nicht vollständig versickern kann, ist zu prüfen, ob dieses Niederschlagswasser in den Vorfluter (Gewässer II. Ordnung - Nr. 269) des Unterhaltungsverbandes Untere Unstrut, welcher auf der Nordseite des Ortes Großwilsdorf beginnt, eingeleitet werden kann. In diesem Fall muss der Graben jedoch ausgebaut werden.

Allgemein gilt:

- Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Burgenlandkreises einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.

- Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zu Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.
- Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.08.2013 (BGBl. I S. 2977, 2978), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 22 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3201) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 36 und Artikel 4 Abs. 21 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

2.5.3 Brandschutz

Für das Plangebiet besteht ein ausreichender Grundschutz im Bereich der Löschwasserversorgung. Die verkehrliche Erschließung ist für den Plangeltungsbereich für die Feuerwehr gegeben. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten muss einer Ergiebigkeit von mindestens 45 m³/h entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Burgenlandkreises herzustellen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung nachzuweisen.

2.5.4 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem wurde im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen, indem die in Mischgebieten allgemein zulässige Wohnnutzung in den dem Gewerbestandort unmittelbar angrenzenden Teilflächen zum Schutz vor Gewerbelärm vorsorglich ausgeschlossen wurde.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass aus der gemischten Nutzung der Flächen zwar eine erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert, es aber aufgrund der Kleinteiligkeit der Siedlungsabrundung im in Rede stehenden Bereich nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen wird. Staubeinwirkungen auf die Baugrundstücke, resultierend aus den anteilig angrenzenden unbefestigten Verkehrsflächen, können im Bedarfsfall durch grundstückseinfriedende Schutzpflanzungen begegnet werden.

2.5.5 Archäologie und Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplans heraus ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt, so dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Da sich das Vorhaben im Siedlungsgebiet befindet, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Die Begutachtung durch einen Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

2.5.6 Altlasten/ Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 801 "Zum Rödel" sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Burgenlandkreises enthalten sind. Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt, jedoch kann durch die gewerbliche Nutzung eine Belastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

2.5.7 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 801 "Zum Rödel" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

2.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die vorhandene Straße Zum Rödel und im Westen über einen teilbefestigten Weg, welcher auch der Erschließung der angrenzenden gewerblichen Baufläche dient, erschlossen. Die Ausbaubreite und der Zustand stellen sich entsprechend dem derzeitigen bzw. zukünftigen Verkehrsaufkommen dar. Die Straßenverkehrsflächen grenzen an das Plangebiet an.

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Das anlieger- bzw. besucherbezogene Parken in den Mischgebieten kann auf den Grundstücken im Rahmen der tatsächlichen Erfordernisse erfolgen.

2.7 Umweltauswirkungen (Prognose)

Das Plangebiet umschreibt im Wesentlichen gewerbliche Flächen, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) dargestellt. Für die Nutzung als Baustofflager besteht jedoch anteilig kein Bedarf mehr, so dass hier im Übergang zu den südlichen Siedlungsflächen nun mischgebietstypische Nutzungen, einschließlich des Wohnens, zum Tragen kommen sollen. Damit wird eine weniger intensive und auch weniger bodenbeanspruchende Nutzung - als gegenwärtig faktisch - angestrebt.

Der Bebauungsplan sieht Mischgebiete mit zulässigen Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 vor, womit rd. 1.160 m² Versiegelungsflächen und rd. 970 m² Freifläche/Grünfläche zulässig werden. Der Anteil der Versiegelungs- bzw. Befestigungsflächen im Plangebiet beträgt aktuell rd. 1.650 m², was in etwa der im Gewerbegebiet möglichen GRZ von 0,8 entspricht (hier 1.700 m²).

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist vegetationslos und von der Typik dem nördlich angrenzenden Areal des dort ansässigen Baustofflagers zuzuordnen. Der Grünflächenanteil beschränkt sich auf ca. 440 m² Rasen/Zieranlage und wenige Ziergehölze im Umfeld der bestehenden Garagen. Die vorhandenen Biotoptypen im Plangeltungsbereich sowie in der Umgebung sind insgesamt als Siedlungsbiotope anzusprechen und lediglich nach Süden an die benachbarten Gärten und nach Westen an die Ackerflächen der umgebenden Landschaft angebunden.

Die Flächen sind wegen ihrer Naturferne und Strukturarmut sowie des Nutzungskontextes und der störenden Einflüsse in erster Linie für den temporären Aufenthalt wenig störungsempfindlicher, siedlungsgewöhnter Arten geeignet. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden und mangels geeigneter Habitatstrukturen oder Nahrungsangebote auch nicht zu erwarten. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten

Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-, Flora-, Habitatgebiete sind nicht betroffen.

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Schutzobjekte anzutreffen, die vom Vorhaben aber nicht betroffen sind.

Für das Siedlungsbild hat das Areal derzeit keine Wirkung. Gehölze oder markante Bauten, die Raumbildung entfalten, sind nicht zu verzeichnen und werden mit der vorgesehenen Nutzung/Bebauung auch nicht geschaffen. Mit der angestrebten Mischgebietsnutzung werden voraussichtlich vergleichsweise kleine Baukörper – kleiner und niedriger als auf den ursprünglich zulässigen gewerblichen Bauflächen – entstehen. Nachteilige Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbeantragsgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, die Erscheinung der zukünftigen baulichen Nutzungen bleibt lokal begrenzt.

Zusätzliche negative Landschaftsbildauswirkungen gegenüber dem aktuell möglichen Maß der Überprägung sind durch den Bebauungsplan Nr. 801 "Zum Rödel" nicht zu erwarten. Ebenso sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, das lokale Mikroklima, den Boden oder den Wasserhaushalt zu erwarten.

Damit es für die in den angestrebten Mischgebieten zulässigen Wohnnutzungen nicht zu Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm kommt, wird das Wohnen für die Teilbereiche der Mischgebiete, die der nördlichen Gewerbefläche am nächsten liegen, ausgeschlossen.

Resultierend führt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zur Verschlechterung für die Umweltgüter. Gegenüber dem aktuellen Zustand sind Verbesserungen, insbesondere was den Grünflächenanteil angeht sowie hinsichtlich potenziell störungsintensiver gewerblicher Nutzungen (in Bezug z. B. auf das Wohnen), zu erwarten. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist daher nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden erkennbar nicht berührt.

2.8 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Hinweis:

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen mbH, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 Bad Kösen

Die in o. a. Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BbergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Art. 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Bei o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

3. FLÄCHENÜBERSICHT

Bebauungsplangeltungsbereich	**0,21 ha**	**100 %**
<u>- Baugebiete</u> Mischgebiete	0,21 ha	100 %

4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau öffentlicher Straßen und Wege kommt im Plangebiet nicht zum Tragen.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[2]

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

4.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Planung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungs-/Anpassungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen bzw. durch einen Entwicklungsträger vorzunehmen sind.

4.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

[2]) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

5. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 801 "Zum Rödel", Stadt Naumburg (Saale) hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 04.05.2015 bis 05.06.2015 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) am …… 2015 als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den .....

.....
(Oberbürgermeister)

Anlagen: Karte Biotoptypenbestand
Nutzungsbeispiel