

planaufstellende
Kommune:

Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg



Projekt:

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19
„Am Holländer“ gem. § 13a BauGB

Begründung zur Satzung

Erstellt:

Oktober 2018

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B. Knoblich
S. Epp
A. Walter

Projekt-Nr.

17-025_B

geprüft:

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

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Lage, Abgrenzung	4
3 Bestandsaufnahme.....	7
3.1 Beschreibung des Plangebiets.....	7
4 Verfahren	7
4.1 Plangrundlage	7
4.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	7
4.3 Planungsverfahren	8
4.4 Altlasten	9
4.5 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
4.5.1 Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland.....	9
4.6 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	10
5 übergeordnete Planungen	10
5.1 Landes- und Regionalplanung	10
5.2 städtische Planungen.....	11
6 geplante bauliche Nutzung	12
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	13
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 örtliche Bauvorschriften.....	13
7 Erschließung	14
7.1 Verkehrserschließung	14
7.2 Trink- und Löschwasser.....	14
7.3 Abwasser/Niederschlagswasser	14
7.4 Stromversorgung.....	15
7.5 Fernwärmeversorgung	15
7.6 Gasversorgung.....	15
7.7 Telekommunikation	15
7.8 Abfallentsorgung	16
8 Flächenbilanz	16
9 Naturschutz und Landschaftspflege	16
9.1 Schutzgüter im Bestand	17
9.2 Auswirkungen des Vorhabens	17
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	18
9.4 Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen	18
10 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	20
10.1 rechtliche Grundlagen	20
10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	20
10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	21
10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	23
11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	23
12 Quellenverzeichnis	27

Tabellenverzeichnis		Seite
Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	8
Tab. 2:	Pflanzliste 1.....	19
Tab. 3:	Pflanzliste 2.....	19
Tab. 4:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	21
Tab. 5:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	16

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

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Mit Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19 „Am Holländer“ der Stadt Naumburg (Saale) im Stadtteil „Am Holländer“ soll brachgefallene Wohnbaufläche wieder nutzbar gemacht und als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Anlass der Planung ist ein Bedarf an Neubauten, insbesondere im Segment des altengerechten Wohnens. Der Anteil an Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität wird auch zukünftig durch die gestiegene und weiter steigende Lebenserwartung in Deutschland zunehmen. Am Wohnungsbaustandort „Am Holländer“ stehen Brachflächen der teilweise rückgebauten seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 in äußerst attraktiver städtischer Lage zur Verfügung.

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in Anlehnung an das Stadtteilkonzept „Am Holländer“, das am Wettbewerb Stadtumbau Ost im Juni 2002 teilgenommen hat und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept, das für den Geltungsbereich die vorrangige Umsetzung im Themenbereich „Stadttraum und Wohnen“ vorsieht. Ebenfalls wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die durch Rückbau der nicht mehr marktfähigen seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 entstandene Lücke im Siedlungskörper des Stadtteils „Am Holländer“ soll nun mit der Planung wieder geschlossen werden. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung, aber auch durch den südöstlich liegenden Grünzug des Teufelsgrabens geprägt. Dieser Grünzug soll innerhalb des Plangebiets fortgesetzt werden. Das Bebauungsgebiet sieht nach jetzigem Stand ein Gebäude für ca. 30 altengerechte Wohneinheiten und kleinteilige Bebauung für bis zu 4 Gebäude vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auch eine davon abweichende Bebauung möglich wäre. Außerdem ist geplant, die umliegenden Grün- und Freiflächen parkähnlich zu gestalten und dadurch einen ansprechenden, lebenswerten und vielfältigen Stadttraum zu entwickeln.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Errichtung einer Wohnanlage für altengerechtes Wohnen mit ca. 30 Wohneinheiten
- Errichtung von solitären Mehrfamilienhäusern mit bis zu 10 Wohneinheiten
- Errichtung von ca. 40 PKW-Stellplätzen in Form einer Gemeinschaftstiefgarage
- parkähnliche Gestaltung der zu begrünenden Flächen
- Schaffung eines neuen Quartiers mit hoher Gestaltqualität, als Übergang zwischen den Gebäuden des seriellen Wohnungsbaus ("Plattenbau") und den Einfamilienhausstrukturen im Westen
- Einbindung in die umgebende Landschaft durch die Anlage von großzügigen Freiflächen und der Umsetzung einer Reihe grünordnerischer Maßnahmen

2 Lage, Abgrenzung

Die Stadt Naumburg (Saale) befindet sich im Süden des Landes Sachsen-Anhalt, westlich der Bundesautobahn A9. Die Stadt ist Verwaltungssitz des Burgenlandkreises. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt südlich unmittelbar an den Flemminger Weg an und liegt etwa 600 m nordwestlich der Bundesstraße B88. Die Altstadt (Markt) liegt etwa 1,8 km nordwestlich, der Hauptbahnhof ca. 2,1 km nördlich und die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs etwa 580 m südwestlich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 13.000 m² die in der Gemarkung Naumburg, Flur 21 liegenden Flurstücke 119, 120, 121, 122, 123, 128, 129, 130 (tlw.), 131, 132, 137 (tlw.), 150, 309 und 330 (tlw.). Er begrenzt sich folgendermaßen:

- Norden: durch die Flurstücke 70/4 (Flemminger Weg), 329 (Bushaltestelle „Am Holländer“), 330 (nordöstlicher Teil der Straße Am Holländer zu den Häusern Nr. 17-19) und 127 (Grünanlage und die Häuser Nr. 17-19)
- Nordosten: durch die Flurstücke 130 (nördlicher Teil der Straße Am Holländer zu den Häusern Nr. 27-30), 133 (Grünanlage mit Spielplatz), 137 (nördlicher Teil der Straße Am Holländer zu den Häusern Nr. 33D-36) und 149 (Grünfläche)
- Osten: durch die Flurstücke 151 (Zweckgebäude Wasserwirtschaft), 155 (Grünfläche), 156 (Straße zum Zweckgebäude Wasserwirtschaft)
- Süden: durch das Flurstück 500 (Straßenfläche Am Holländer)
- Westen: durch die Flurstücke 287 (Friedrich-Ladegast-Weg), 81/3 (Grünfläche) und 38/7, 187, 172, 332 (Parkstreifen entlang der Zacharias-Hildebrandt-Straße mit Bürgersteig)



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet
(Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2017)

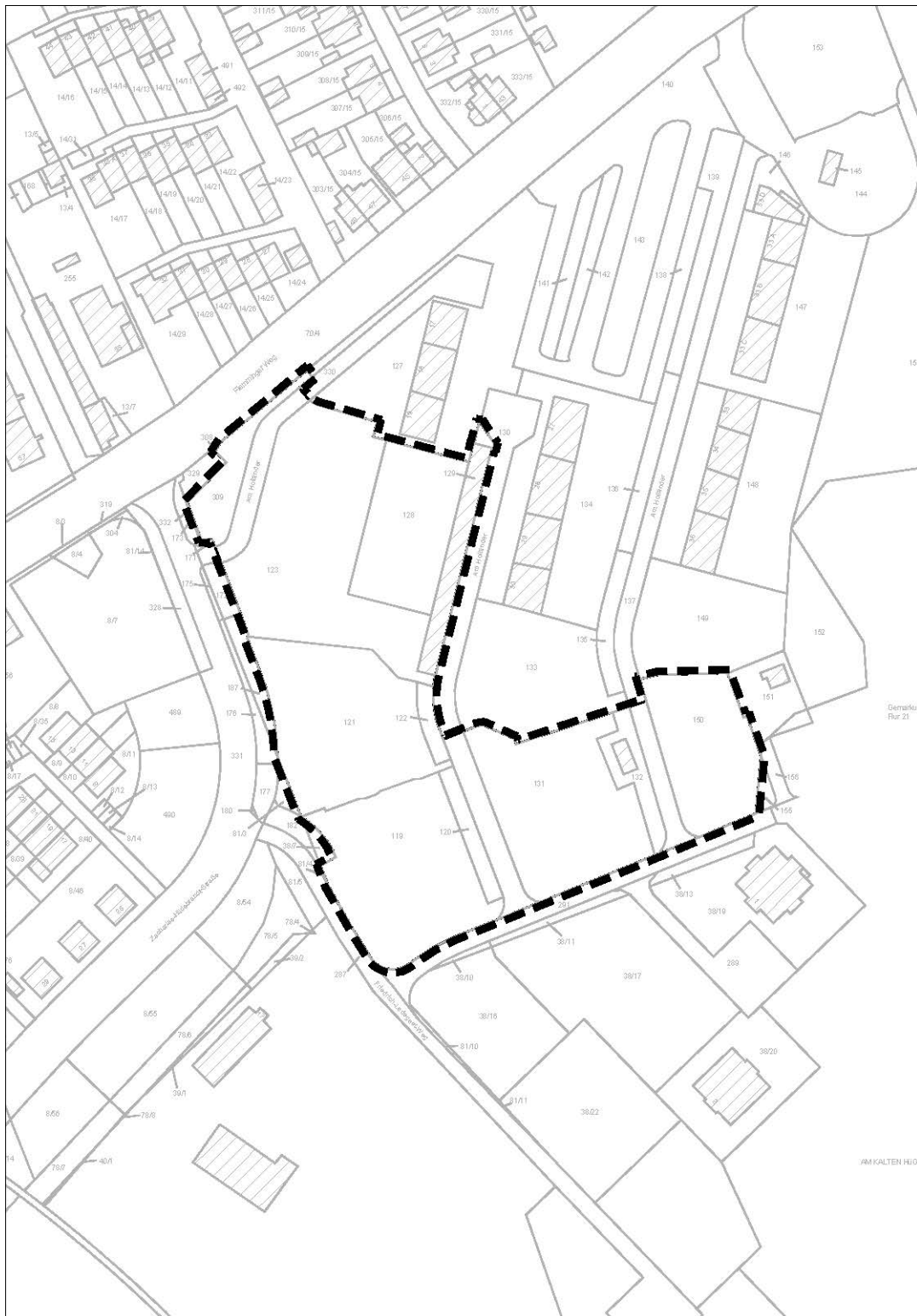


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Ortsteil
(Allgemeines Liegenschaftskataster ALK mit Darstellung des Geltungsbereichs)

3 Bestandsaufnahme

Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich nach dem Rückbau der ehemaligen seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 (wie sie auch nördlich/nordöstlich des Plangebietes nach wie vor bestehen) hauptsächlich als Ruderalfläche, die vorwiegend mit Gräsern bewachsen ist, dar. Die westliche Fläche zwischen den Flurstücken 130 und 330 wird zusätzlich von Sträuchern und kleineren Bäumen eingerahmt. Auch einige größere Bäume stehen im Nordosten und Südosten dieser Fläche. Das Flurstück 132 ist mit Ausnahme des Gebäudes für Versorgungsanlagen (Elektrizität) fast vollständig mit größeren Bäumen bewachsen. Das Flurstück 309 ist vollständig mit Sträuchern bewachsen. Die Teilflächen der Flurstücke 130, 137 und 330 sind Verkehrsfläche der Straße Am Holländer.

Die Geländeoberfläche des östlichen Plangebiets ab den Flurstücken 120, 122 und 129 liegt tiefer als der westliche Bereich. Ab der Grenze der Flurstücke 130 (Straße Am Holländer zu den Häusern Nr. 27-30) und 291 (Straße Am Holländer an der südlichen Grenze des Plangebiets) Richtung Norden fällt der östliche Teil des Plangebiets relativ ab, sodass sich bis zum nördlichen Ende des Flurstücks 129 (Garagen) ein Unterschied in der Geländehöhe von etwa bis zu 5 m herausbildet.

4 Verfahren

4.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient ein digitaler Katasterkartenauszug der Stadt Naumburg (Saale), Gemarkung Naumburg, Flur 21, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Naumburg im April 2017.

4.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

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

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

Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (RIXNER/BIEDERMANN/STEGE, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden. Die Wiedernutzbarmachung des Plangebiets, hier in Form der „(Wieder)Aufnahme einer Nutzung auf einer aufgegebenen Fläche“ (ebd., § 13a, Rn. 6), stellt auch unter dem Aspekt der vorhandenen Erschließung einen klassischen Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 BauGB dar.

Die versiegelbare Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 unter 20.000 m², es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG. Ferner befindet sich die geplante Wiedernutzbarmachung der Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers des Stadtteils „Am Holländer“ und ist an allen Seiten von Bebauung umgeben.

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

4.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

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

4.4 Altlasten

Ein spezieller Altlastverdacht ist gemäß § 9 Bundes-Bodenschutzanwendungsgesetz Sachsen-Anhalt - BBodSchAG auf dem Grundstück verzeichnet. Teile des Bebauungsplans grenzen an eine ehemalige Altablagerung die zurückgebaut wurde. Die Fläche ist in die Wohnbaufläche integriert. Die Kat-Nr. ist 07230 ehemalige wilde Müllkippe. Der Wert ist auf 0 gesetzt. Es sind keine Vorsorgewerte überschritten. Der Altlastverdacht ist daher ausgeräumt.

Die Vornutzung durch ein Wohngebiet der GUS-Streitkräfte und den durchgeführten Teilrückbau der Wohnunterkünfte ist zu beachten. Die Fläche kann durch noch vorhandene Fundamentteile und den anstehenden Boden teilversiegelt sein. Flächen, die für eine zukünftige Bebauung nicht benötigt werden, sollten vollständig entsiegelt werden. Es besteht aus Vornutzung ein allgemeiner siedlungsbedingter Verdacht auf schädliche Bodenveränderung durch die ehemalige Bebauung und den nicht vollständigen Rückbau der ehemaligen Wohnblöcke sowie deren noch im Untergrund befindliche Altfundamente oder Fundamentteile.

4.5 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“ (Gebietsnummer: STNUP0002LSA), welcher sich im südlichen Sachsen-Anhalt auf etwa 71.167 ha erstreckt. Weitere Schutzgebiete i.S.d. §§ 22 bis 26, 28 und 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) werden vom Plangebiet nicht berührt. Ebenso sind keine Gebiete des europäisch ökologischen Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, SPA) vom Vorhaben betroffen. Anforderungen aus diesen Instrumenten des Naturschutzrechtes bestehen nicht. Es befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nach § 22 NatSchG LSA i.V.m § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

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

Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland

Der „Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland“ erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 103.737 Hektar über Gebiete der Landkreise Burgenlandkreis und Saalekreis in Sachsen-Anhalt, sowie einige Gemeinden in Thüringen. Der Zweck des Naturparks sind die Erhaltung und Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume in der Saale-Unstrut-Triaslandschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen und damit als eine seiner Lebensgrundlagen. Im Naturraum des Naturparks mit seinem komplexen Lebensraumgefüge sollen die natürliche Entwicklung, die schutzzielbezogene Landschaftspflege und die nachhaltige Nutzung der Naturressourcen beispielhaft gewährleistet sein. (DIE MINISTERIEN FÜR RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2000).

Der Naturpark ist in drei Zonen gegliedert. Innerhalb des Naturparks umfasst die Zone I die Flächen der Naturschutzgebiete und der einstweilig gesicherten Naturschutzgebiete, die Zone II die Flächen der Landschaftsschutzgebiete und die Zone III die übrigen Bereiche (DIE MINISTERIEN FÜR RAUMORDNUNG UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2000). Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III.

4.6 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan 2010 des LANDES SACHSEN-ANHALT (2010) (LEP LSA) ist die Stadt Naumburg (Saale) gemäß Festlegung der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft.

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

Gemäß Grundsatz G 13 des LEP LSA sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Da die vorliegende Planung brachgefallene, voll erschlossene Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Naumburg (Saale) neu überplant, wird dieses Ziel ebenfalls erfüllt.

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

Gemäß Ziel Z 23 ist die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Das plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen und wird durch öffentliche Verkehrsmittel an der Bushaltestelle „Am Holländer“ bedient.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Im System der zentralen Orte wird der Stadt Naumburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Entsprechend Z 37 LEP LSA 2010 erfolgt die räumliche Abgrenzung der zentralen Orte im Einvernehmen mit den Städten durch die Regionalplanung. Für die Planungsregion Halle erfolgt die Umsetzung dieses Zieles im Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel". Dieser befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Aktuell ist der 3. Entwurf gebilligt und zur Beteiligung bestimmt. Das o.g. Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Gemäß Grundsatz G 4.3 des REP Halle ist die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen zu erhalten. Die Sied-

lungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Da die vorliegende Planung innerhalb des Mittelzentrums Naumburg brauchgefallene Bauflächen neu überplant, wird diesem Grundsatz entsprochen.

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

5.2 städtische Planungen

Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)

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

In der Planzeichnung des FNP Naumburg (11.02.2015) wird das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünanlage/Siedlungsgrünverbindung dargestellt. Diese Grünanlage/Siedlungsgrünverbindung ist eine für die Stadt wirksame Kaltluftbahn und soll erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich Grünflächen vor, sodass die Kaltluftbahn innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleibt. Außerdem sieht die Planung eine großzügige Begrünung in Form einer parkähnlichen Anlage der nicht überbaubaren Grundflächen der Flurstücke 119, 120, 121, 123 und 128 vor. Die Darstellungen des FNP Naumburg werden somit durch die vorliegende Planung berücksichtigt und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale) (STADT NAUMBURG (SAALE), 01.11.2016) ist das Stadtteilkonzept am Holländer als vorrangige Maßnahme im Themenbereich „Stadtraum und Wohnen“ beschrieben.

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

Stadtteilkonzept „Am Holländer“

Im Wettbewerb Stadtumbau Ost hat die Stadt Naumburg (Saale) im Juni 2002 das Stadtteilkonzept „Am Holländer“ vorgestellt. Vorgesehen war der Rückbau der leerstehenden seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 und eine anschließende Bebauung mit bedarfsgerechten Wohngebäuden. Der Rückbau wurde bereits umgesetzt, so dass nun die Neubebauung geplant wird.

Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg“

Die Bereiche östlich, südlich und westlich des Plangebiets sind durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Flemminger Weg“ überplant. Teile der Flurstücke 119, 121, 130, 131, 132, 137 und 150, Gemarkung Naumburg, Flur 21 liegen sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Flemminger Weg“ als auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Nach dem Grundsatz, dass jüngeres Gesetz älteres Gesetz überlagert, sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Holländer“ für die Bereiche der Überlagerung alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Flemminger Weg“ nicht mehr anzuwenden.

Fazit

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

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1, zwei allgemeine Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und ein allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 festgesetzt.

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

Auf der Rechtsgrundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauNVO sind durch textliche Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die sonst als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen, da die Lage des Gebiets sich für solche Nutzungen nicht eignet und diese sich am Standort gestalterisch nicht einfügen würden. Diese im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen könnten zu Nutzungskonflikten bspw. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen führen. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Unterteilung der Wohnbauflächen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 vorgenommen. Mit der Aufteilung wird bezweckt, dass die bauliche Höhe, so wie auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Flemminger Weg“, vom Friedrich-Ladegast-Weg in Richtung der Grünbereiche am Teufelsgraben abnimmt. Das heißt, durch die getroffenen Festsetzungen wird eine niedrigere, kleinteiligere Bebauung zum Teufelsgraben hin vorgesehen.

Im WA 1 wird, als Übergang zwischen den bestehenden seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 nordöstlich und der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung nördlich und westlich des Plangebiets, eine Bebauung hinsichtlich der Vollgeschosse vorbereitet, die zwischen diesen beiden Bauformen liegt. Festgesetzt werden im WA 1 mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

In den WA 2 und WA 3 ist eine kleinteiligere Bebauung geplant. Dies soll bewirken, dass sich die maximal zulässigen Vollgeschosse an die südlich angrenzende Bebauung anpassen und die Höhe der Gebäude zum Teufelsgraben hin abnimmt. Festgesetzt werden in den WA 2 mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4. Im WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens 2 und höchstens 3 bei einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.

Innerhalb des WA 1 ist eine minimale Gebäudelänge von 20 m festgesetzt. Im Zusammenhang mit den jeweils 19 m tiefen Baufeldern wird eine Bebauung, entsprechend der topographischen Gegebenheiten, parallel zum Hang festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des WA 1 ist eine Gemeinschaftstiefgarage innerhalb der Bauflächen zulässig. Um Konflikte mit Bodendenkmalen oder unbekanntem Hindernissen im Boden zu vermeiden, wird auf die Festsetzung der genauen Lage der Gemeinschaftstiefgarage verzichtet und so Flexibilität beim Bau ermöglicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das festgesetzte Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelängen über 50 m, eine Mindestlänge von 20 m sowie der seitliche Grenzabstand sind jedoch einzuhalten. Die Mindestlänge gilt dabei nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO. Durch die Festsetzung der Mindestlänge wird eine Bebauung angestrebt, die sich in die nähere Umgebung einfügt und bezüglich der Ausformung der Baukörper einen harmonischen Übergang von den mehrgeschossigen seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 und den solitären Mehrfamilienhäusern im Süden schafft.

Für die festgesetzten Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Innerhalb der WA 2 setzt ein Traufrichtungskreuz die Stellung der baulichen Anlagen fest. Dadurch wird erreicht, dass die Gebäude einheitlich parallel zur Straße errichtet werden müssen und es wird damit der städtebaulichen Ordnung im angrenzenden Wohngebiet am Flemminger Weg gefolgt.

Gemäß Planeinschrieb sind Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung wird dadurch so festgesetzt, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. angrenzenden Nutzung einhält.

6.4 örtliche Bauvorschriften

Im WA 1 ist die Dachform als Pultdach mit einem Neigungswinkel von maximal 15 Grad oder als Flachdach auszuführen. Die Fläche des WA 1 ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zu 5-geschossigen seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990, die vor dem Abriss auch auf der Fläche selbst gestanden haben. Diese weisen ein Flachdach auf. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in Ihrer äußeren Gestalt in die Um-

gebung einfügen und ein harmonischer Übergang zwischen dem Gebäudebestand aus der Zeit vor 1990 und den später errichteten Neubauten entsteht. Dabei soll aber für die konkrete Ausformung der zu errichtenden Gebäude auch ein angemessener Gestaltungsspielraum gelassen werden. Auch ein Pultdach mit einem moderaten Neigungswinkel von maximal 15 Grad fügt sich in die in der Umgebung vorherrschende Flachdachlandschaft ein.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

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

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

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen der Straße Am Holländer sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dies dient der Sicherung des Bestands.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Diese Fläche soll vorgehalten werden, um die Errichtung eines Fußweges entlang der südlichen Seite des Flemminger Wegs zu ermöglichen.

7.2 Trink- und Löschwasser

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

Aufgrund der ehemaligen Bebauung mit fünfgeschossigen seriellen Wohnungsbauten aus der Zeit vor 1990 wird davon ausgegangen, dass auch für an deren Stelle zukünftig errichtete Gebäude ausreichend Löschwasser aus dem Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann.

7.3 Abwasser/Niederschlagswasser

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

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

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

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

Über das Flurstück 150 verlaufen Leitungen der mit Erschließung des Wohngebietes "Am Flemminger Weg" errichteten Entwässerungsanlage. Für die benannten öffentlichen Kanalbestände liegen entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Naumburg vor. Die Entwässerungsleitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ein Schutzstreifen von 4 m Breite (beiderseits der Kanalachse je 2 m) ist als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Naumburg festgesetzt und wird eingehalten. Auf dieser Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Neuanpflanzung oder Ersatzpflanzung tiefwurzelter Gewächse), die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Zugänglichkeit zur Abwasseranlage, insbesondere zu vorhandenen Schachtbauwerken ist zu gewährleisten. Schachtbauwerke dürfen nicht überbaut oder überdeckt werden.

7.4 Stromversorgung

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

7.5 Fernwärmeversorgung

Die Versorgung mit Fernwärme obliegt der Technische Werke Naumburg GmbH. Auf den Flurstücken im Geltungsbereich verlaufende Fernwärmeleitungen sind von Bebauung freizuhalten. Es befinden sich keine Fernwärmeleitungen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster.

Auf dem Flurstück 121 befindet sich eine Fernwärmeleitung in der Nähe des Baufensters. Diese ist vor Baubeginn mittels Suchschachtung zu lokalisieren. Vor Durchführung ist der Meisterbereich Fernwärme des Leitungsbetreibers zu kontaktieren.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Technische Werke Naumburg GmbH.

7.7 Telekommunikation

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

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
allgemeines Wohngebiet, WA 1 bis WA 3:	8.913	68,6
überbaubare Grundstücksfläche	5.319	41,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.594	27,6
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.012	7,8
Straßenverkehrsflächen:	923	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg	89	
Grünflächen:	3.035	23,3
öffentliche Grünflächen	637	4,9
private Grünflächen	2.398	18,4
Flächen für Versorgungsanlagen	42	0,3
Summe	13.002	100,0

9 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da diese Grenze eingehalten wird, ist rechtlich betrachtet für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

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

Um die negativen Auswirkungen, die im Zuge der Errichtung der Wohngebäude auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna entstehen, so gering wie möglich zu halten, werden innerhalb des Plangebietes insgesamt eine öffentliche Grünfläche und fünf private Grünflächen durch Festsetzung gesichert. Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich um die Bepflanzungen ohne nähere Zweckbestimmung um das Gebäude für Versorgungszwecke auf dem Flurstück 132.

Die privaten Grünflächen auf den Flurstücken 131 und 150 sind als Gartenflächen der angrenzenden Baugebiete vorgesehen und sind, wie die anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu begrünen. Die private Grünfläche auf den Flurstücken 119 und 120 ist Teil der anzulegenden parkähnlichen Anlage und ist dementsprechend auszugestalten.

9.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

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

Wasser

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

Klima

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

Biotope, Tiere, Pflanzen

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

Landschaftsbild

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

9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.612 m², die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,3 können maximal bis zu 1.684 m² Boden versiegelt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt die Grundflächenzahl 0,25 bzw. 0,3. Damit ist im Bereich der Änderung eine Versiegelung von maximal 1.432 m² möglich. Durch die nun durchgängig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ist im Vergleich zum rechtskräftigen Be-

bauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von 252 m² möglich, für die ein Ausgleich in Form einer Ersatzpflanzung festgesetzt ist.

Da sich, bis auf die marginale Erhöhung der Grundflächenzahl, die Grundzüge der Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern, kommt es durch die 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

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

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

9.4 Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen

Es sind folgende Pflanzmaßnahmen durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

parkähnliche Gestaltung auf Teilflächen der Flurstücke 119, 120, 121, 123 und 128.

Die nicht überbaubaren Grundflächen der Flurstücke 119, 120, 121, 123 und 128 sind als parkähnliche Anlage anzulegen. Dabei sind diesem Zweck dienende Anlagen, wie z.B. Wege, Bänke, Plätze, Freisitze oder Kleingewässer zulässig.

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

Tab. 3: Pflanzliste 1

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

Tab. 4: Pflanzliste 2

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

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

10 Artenschutzrechtliche Einschätzung

10.1 rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren

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

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

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

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

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

10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeitenregulierung

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

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

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

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

11 Hinweise

Denkmalschutz

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

Belastung mit Kampfmitteln

Eine Überprüfung der in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche anhand von Belastungskarten ergab, dass eine Belastung des Planungsbereichs mit Kampfmitteln weiterhin hier nicht bekannt ist. Bei beabsichtigten Maßnahmen ist daher nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Flächen für die Feuerwehr

Die Bemessung der Flächen für die Feuerwehr erfolgt auf Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RdErl. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 27.11.2006 - MBl. LSA 2007 S.61, 93) Die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Diese Flächen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens befinden. Mit der Feuerwehr sind diese Flächen abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Flächen nicht zugeparkt werden.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVG Richtlinie Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Wird die Löschwasserversorgung über Hydranten gewährleistet, sollten diese der Bauform A oder AF (Überflurhydranten) entsprechen, da diese auch im Winter sichtbar sind. Die Hydrantenabstände sind nach DVGW Richtlinie Arbeitsblatt W 331 zu bemessen.

Die Wohngebäude sind so zu gestalten, dass auf den zweiten Rettungsweg, wenn dieser über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt werden soll, nicht mehr als 10 Personen angewiesen sind. Anderenfalls ist der zweite Rettungsweg baulich zu sichern.

öffentlicher Verkehrsraum

Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

Artenschutzrecht

Bei Bau- bzw. Abbruchvorhaben sind das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil 1 S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

Barrierefreiheit

Bei der Wohnraumanpassung an die demografische Entwicklung und insbesondere der gezielten Vermarktung des Wohn- und Arbeitsstandortes werden auch zukünftig Anstrengungen erforderlich sein, um Abwanderung entgegenzuwirken und um die Stadt Naumburg interessant für potenzielle Zuzügler zu machen. Baulich ist darauf zu achten, Gebäude so barrierefrei wie möglich zu gestalten. Ein stufenloser Gebäudeeingang nützt Eltern mit Kinderwagen und Personen im Rollstuhl oder einem Rollator gleichermaßen. Da es sich bei solchen Maßnahmen nicht um isolierte Maßnahmen für Menschen mit Behinderung handelt, sondern dass Barrierefreiheit mehr Komfort für Alle bedeutet, diese Erkenntnis hat in den letzten Jahren an Verbreitung gewonnen- ist hier die Inklusion auf alle Alters- und Bevölkerungsgruppen bezogen. Es sollte auch an Abstellplätze für Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle gedacht werden.

Dementsprechend fordert die Zielsetzung eines Designs für Alle eine universelle Zugänglichkeit für und Nutzbarkeit durch alle Menschen. Gemäß Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) § 49 Abs. 1 und Abs. 2 Barrierefreies Bauen, müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und zugänglich sein; diese Verpflichtung kann auch durch die Anordnung barrierefreier Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen erfüllt werden. Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeitstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Verkaufs-, Gast- und Seherbergungsstätten und Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen. Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Besucherinnen sowie Benutzer und Benutzerinnen müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.

Starkregenereignisse

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

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

Bergbau

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

Baugrunduntersuchungen

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

Abwasser/Regenentwässerung

Es verlaufen Entwässerungsleitungen direkt auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Dabei gibt es alte Leitungsstränge, die in ihrer Funktion lediglich der Entwässerung der ehemals hier befindlichen Bebauung dienen, also als Grundstücksentwässerungsanlage in privatem Eigentum einzustufen wären. Auf den Flurstücken 131 und 150 befinden sich öffentliche Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes Naumburg der Baujahre vor 1990, welche der öffentlichen Entwässerung dienen. Diese Stränge dürften seinerzeit auch im Zuge der Bebauung errichtet worden sein. Neben der Entwässerung der damaligen Gebäude wurde bzw. wird aber augenscheinlich auch die Straßenentwässerung öffentlicher Verkehrsflächen über diese vorgenommen. Wie in Verbindung mit dem Gebäudeabriss mit diesem Leitungsbestand verfahren wurde, ob und wo Leitungen verschlossen oder rückgebaut wurden, ist dem AZV Naumburg nicht bekannt. Hier sind entsprechende Informationen/Stellungnahmen beim Grundstückseigentümer einzuholen.

Inwieweit vorhandene Altanlagen weiter-/wiedergenutzt werden können oder ob Änderungen an denen noch der Straßenentwässerung dienenden Kanalsträngen sinnvoll sind, bleibt gesondert zu untersuchen/abzustimmen. Änderungen am aktiven Bestand schließen sich aus. Die Schutzstreifen entlang der Kanaltrassen sind einzuhalten. Der Abwasserzweckverband Naumburg ist in weitere Planungen und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.

Für detaillierte Bauvorhaben wird darauf verwiesen, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg bedürfen. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

Abfallentsorgung

Gemäß § 25 Abs. 3 der "Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR" (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzungspflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

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

Bei der Planung und dem Bau von Stichstraßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden sollen ist auf Grund der Fahrzeuggröße (3-achsige Müllpressfahrzeuge) Sorge zu tragen, dass die Wendehämmer und Wendekreise in der erforderlichen Größe gebaut werden. Rückwärtsfahren ist den Entsorgungsfahrzeugen nicht erlaubt. Die Entsorgungsfahrzeuge benötigen ein Regellichtprofil von ca. 4 X 4 Metern.

Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen sowie die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen, sind zu beachten. Die seit Januar 2007 gültige GUV-Regel 2113 "Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil1: Sammlung und Transport von Abfällen" (früher: UW "Müllbeseitigung" (BGV C 27)) gibt die Vorschriften zur Arbeitssicherheit im Ablauf der Abfallsammlung verbindlich vor. Diese Regeln sollten, um später Probleme bei der Müllabfuhr zu vermeiden, bereits bei der Planung berücksichtigt werden. So sollten Straßen bzw. Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Wendeanlagen, soweit diese notwendig sind, sollten ausreichend dimensioniert geplant werden.

Versorgungsleitungen

Auf den Flurstücken 121, 123 und 128 sind Einschränkungen bei der Planung zu beachten. Zu beachten sind jedoch die allgemeinen Regeln der Technik und die Schutzmaßnahmen für Versorgungsleitungen. Durch die Maßnahmen sind Anlagen bzw. Leitungen der Gasversorgung, Stromversorgung, Fernwärmeversorgung und Wasserversorgung betroffen. Zu beachten sind die Planungsbestimmungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Die digitalen Unterlagen im amtlichen Lagestatus werden auf Anfrage an planauskunft@sg-sas.de durch die Servicegesellschaft versandt.

Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht gestattet. Bei Parallelverlegung bzw. Kreuzung sind Mindestabstände einzuhalten.

Eine Prüfung der Lagepläne (LR 0007138 Blatt 1&2) ergab, dass sich auf den Flurstücken 121; 123; 128 Fernwärmeleitungen und Absperreinrichtungen befinden. Die Zugänglichkeit dieser Absperrvorrichtung muss stets gewährleistet sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu klären, in wie weit ein Überqueren der Leitungen mittels Baumaschinen möglich ist.

Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind wird hingewiesen. Diese sind wie "in Betrieb" befindliche Leitungen zu betrachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist. Sind Leitungen umzuverlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, so ist bei der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten trägt der Antragsteller.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die bauausführende Firma Auskünfte über unterirdisch verlegte Leitungen für alle Bereiche einzuholen.

12 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

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

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

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

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

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

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

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

Planungen

STADT NAUMBURG (SAALE) (2002): Stadtteilkonzept Am Holländer, Juni 2002.

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

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

LAND SACHSEN-ANHALT (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.

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

Literatur

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

Internetseiten

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2017): Sachsen-Anhalt-Viewer,
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer/main2.htm>
letzter Abruf am 20. Dezember 2017.

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