



Stadt Naumburg

Begründung zur

1. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 3/1993

**Wohngebiet „Fuchslöcher“
Kleinjena**

Datum: 11.07.2007

1. Vorbemerkungen

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/1993 Wohngebiet „Fuchslöcher“ Kleinjena ist seit dem 19.08.1994 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Naumburg im Zuge der Eingemeindung der Gemeinde Kleinjena übernommen.

Die Erschließung und Vermarktung des größten Teils des Gebietes erfolgt durch die Firma Finke & Co. Bauträgergesellschaft.

Der unmittelbar an Kleinjena anschließende Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Privateigentum und wurde bisher noch nicht erschlossen.

Die Stadt Naumburg hat mit Datum vom 04.10.2006 den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst.

Bereits 1996/97 wurde ein Änderungsverfahren zu dem Bebauungsplan begonnen, welches nicht rechtskräftig wurde. Aus diesem Grund trug das durchgeführte Änderungsverfahren erneut die Nr. 1.

Die Stadt Naumburg verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), daher bedarf die Änderung der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt.

2. Aktualisierung der Planunterlage

Nach der Genehmigung der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes hat es Änderungen des Liegenschaftskatasters aufgrund der Erschließung und der Parzellierungen gegeben. Auch wurde der ursprüngliche Bebauungsplan auf einer analogen Kartengrundlage gezeichnet. Der Bebauungsplan wurde daher im Rahmen der 1. Änderung für den zu ändernden Teil auf digitaler Grundlage erstellt.

3. Verfahren und Darstellung

Die Grundzüge der Planung des Gebietes sind aus Sicht der Stadt Naumburg von der Änderung nicht betroffen, da das planerische Leitbild nicht geändert wird.

Mit der Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Daher wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Es wurde davon ausgegangen, dass für die Durchführung der formellen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten waren.

Das Vorhaben berührt keine UVP-Pflichtigen Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Zeitliche Verfahrensschritte der 1. Änderung

04.10.2006	Beschluss zur 1. Änderung
26.10.2006	Bekanntmachung im Amtsblatt
21.05. – 22.06.2007	Beteiligung der Betroffenen durch Öffentliche Auslegung und

27.04.2007	Beteiligung der TÖB mit Aufforderung zur Stellungnahme
12.09.2007	Abwägung- und Satzungsbeschluss Genehmigung Bekanntmachung der 1. Änderung

Auf der Planzeichnung ist der geänderte Bebauungsplanbereich einerseits so dargestellt, wie er rechtskräftig war (siehe linke Seite der Zeichnung) und andererseits wie er sich nach der Änderung darstellt (siehe rechte Seite der Planzeichnung).

3. Begründung der geänderten Festsetzungen

3.1. Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/1993 war beginnend von der Grünfläche Nr. 5 bis zum Regenauffangbecken Nr. 8 – (Bezeichnung im rechtskräftigen Bebauungsplan - Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser) ein Fußweg festgesetzt, welcher oberhalb der Baugrundstücke entlang der westlichen Grenze der privaten Grundstücke realisiert werden sollte. Dieser Fußweg ist im Rahmen des Änderungsverfahrens entfallen.

Aufgrund der Geländetopografie (Hanglage) wäre der Fußweg nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand realisierbar gewesen, wobei Kosten und Nutzen in keinem Verhältnis zueinander standen. Die Zuwegung lag auf einem Steilhang mit ca. 25 m Höhenunterschied auf einer Länge von 70 m und hätte durch bestehenden Wald gebaut werden müssen.

Hinzu kam, dass sich diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Aus funktionellen Gründen bestand ebenfalls keine Notwendigkeit zur Realisierung des Fußweges. Daher erfolgte die Streichung dieser Festsetzung.

3.2. Ver- und Entsorgung

Regenwasser

Im Bebauungsplan Nr. 3/1993 waren zwei Flächen für Auffangbecken für Regenwasser festgesetzt (Becken 8 und 9 – Bezeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan).

Im Zuge der Realisierung der Erschließung des Gebietes durch den Bauträger wurde das Regenauffangbecken Nr. 8 als Erdbecken im Bereich des 15 m breiten Schutzstreifens (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) realisiert. Von diesem Becken führt eine Leitung DN 300 zum Regenwasserkanal der Erschließungsstraße. Das Becken Nr. 9 wurde noch nicht realisiert.

Die Gestaltung des Beckens erfolgte 1997 als Biotop (naturnahes Becken mit Randbepflanzung).

Das Auffangbecken wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan vorsorglich festgesetzt, um Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Wald aufzufangen. Seit der Realisierung hat sich gezeigt, dass selbst bei Starkniederschlägen nach langen Trockenperioden, wie sie in der Vergangenheit nicht selten waren oder nach Tauwetter, kein Wasser in den Becken gestanden hat. Das Erdbecken befindet sich im Eigentum des Bauträgers, eine Übernahme durch die Stadt bzw. den AZV Freyburg sind nicht geplant.

Der angrenzende Wald hat sich auf dem 15 m breiten Schutzstreifen, in dem auch das Becken liegt sukzessiv entwickelt. Auch das Becken ist mit Eichenschösslingen und anderen Gehölzen dicht besetzt und zugewachsen.

Da das Becken weder von der Stadt Naumburg noch vom AZV übernommen wird, entstehen dem Bauträger laufende Unterhaltungskosten, die nicht umzulegen sind, noch dazu wo die zwingende Notwendigkeit des Beckens nicht begründet ist.

Daher wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung als Auffangbecken gestrichen. Es wurde keine Festlegung zum Rückbau des Erdbeckens getroffen, so kann es bestehen bleiben und sich weiter ökologisch entwickeln. Damit war auch das festgesetzte Leitungsrecht nicht mehr erforderlich und ist entfallen.

3.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - öffentliche Grünfläche Nr. 5

Von der Änderung war weiter die Grünfläche Nr. 5 betroffen. Mit dem Wegfall des Fußweges an der Grünfläche wurde diese um die Breite des Fußweges (5 m) vergrößert.

Die betreffende Fläche stellt sich bereits als Grünfläche (Rasenfläche) dar, lediglich der Böschungsbereich wurde von Anwohnern mit kriechenden Nadelgehölzen zur Hangbefestigung bepflanzt. Die gesamte Fläche soll als Rasenfläche gestaltet und erhalten werden.

3.4. Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durchgängig ein 15m breiter Schutzstreifen zur sukzessiven Entwicklung des angrenzenden Waldes festgesetzt, der im Landschaftsschutzgebiet verblieben ist. Innerhalb des Schutzstreifens wurde das Erdbecken als Regenauffangbecken realisiert. Weiterhin sollte von der Grünfläche Nr. 5 bis zu dem Becken ein Fußweg realisiert werden. Beide Festsetzungen sind mit der Änderung entfallen und dem Schutzstreifen zugeordnet werden. Das Auffangbecken (Erdbecken) ist bereits soweit sukzessiv zugewachsen, dass es trotz der Vertiefung den Anforderungen des Schutzstreifens gerecht wird.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Änderungen werden weniger Flächen als ursprünglich vorgesehen versiegelt. Die Änderungen verbessern die Wirkungen für Natur und Umwelt hinsichtlich der Eingriffsbewertung. Daher wurde auf eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. Runderlass – Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt verzichtet.

11.07.2007