

Begründung
zur Innenbereichssatzung "Tannengasse"
der Stadt Naumburg (Saale), OT Priebnitz
in der Fassung vom 23.02.2024

STADT NAUMBURG (SAALE)
OT PRIEBNITZ
INNENBEREICHSSATZUNG
"TANNENGASSE"

gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)

BEKANNTMACHUNG

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

23.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	3
2.	PLANUNGS- UND UMWELTRECHT	5
3.	BEGRÜNDUNG	6
3.1	Aktueller Zustand	6
3.2	Satzungsziele und -inhalte	6
3.2.1	Städtebauliche Ziele und Inhalte	6
3.2.2	Technische Infrastruktur und Brandschutz	8
3.2.3	Abfallentsorgung	11
3.2.4	Altlasten / Ablagerungen	12
3.2.5	Kampfmittel	12
3.2.6	Bergbau	13
3.2.7	Immissionsschutz	14
3.2.8	Denkmalschutz	14
3.3	Umweltbelange, Natur und Landschaft	15
4.	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21
5.	VERFAHRENSVERMERK	22

**Begründung zur Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prießnitz der Stadt Naumburg (Saale)
(Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)
Burgenlandkreis**

1. ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Mit der vorliegenden Satzung wird für einen Teilbereich im Norden von Prießnitz, einem Ortsteil der Stadt Naumburg (Saale), die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt.

Prießnitz mit seinen 294 Einwohnern (Stand Januar 2020) ist seit der Eingemeindung im Januar 2010 ein Ortsteil im südlichen Stadtgebiet. Es ist ein kleiner, überwiegend von Feldfluren umgebener Ortsteil. Prießnitz ist über die Landesstraße 201 (L201) sowie die Bundesstraße 88 (B88) an das klassifizierte Straßennetz angebunden und hat in 15 km Entfernung Anschluss (Anschlussstelle Naumburg) an die Bundesautobahn 9 (A9) Berlin - München.

Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Naumburg (Saale) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA¹) und der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle²). Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt außerdem über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg 2028³) für das gesamte Stadtgebiet Naumburg (Saale) einschließlich aller Stadt- und Ortsteile aus dem Jahr 2016 sowie ein Wohnbauflächenkonzept⁴ aus dem Jahr 2022.

Aufgrund der Evaluierung aller Handlungsfelder durch veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungen hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt am 08.03.2022 die Neuauflistung des LEP Sachsen-Anhalt beschlossen. Bis zum Ende der Legislaturperiode 2026 soll der neue LEP vorliegen. Bis zur Rechtskraft gilt jedoch der LEP 2010 LSA weiter fort. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010 LSA ist die Stadt Naumburg (Saale) Mittelzentrum. Der Ortsteil Prießnitz befindet sich außerhalb der Kernstadt Naumburg.

Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Naumburg (Saale) ist Teil der Planungsregion Halle. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist seit 21.12.2012 in Kraft. Im REP Halle erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 der Regionalversammlung (RV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) am 27.03.2012 wurde die Anpassung des REP Halle an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.

¹ LEP 2010 LSA - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011

² REP Halle - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft seit dem 21.12.2012

³ INSEK Naumburg 2028 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale), Stand 01.11.2016

⁴ Wohnbauflächenkonzept - Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), Stand 07.01.2022

6/2011) mittels Planänderung beschlossen. Die Offenlage des Entwurfes der Teiländerung des 2. Entwurfes der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) in der Fassung vom 10.11.2020 fand im Zeitraum vom 22.02.2021 bis zum 24.03.2021 statt. Die geänderten Teilbereiche betreffen nicht die vorliegende Innenbereichssatzung.

Darüber hinaus wurde 2014 beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP 2010 LSA vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt in einem Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" (STp ZO 2019)⁵. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.03.2020 trat der STp ZO 2019 in Kraft. Die Abgrenzung des Mittelzentrums Naumburg (Saale) ist in der Karte IIIa/b zum STp ZO 2019 festgelegt. Der Ortsteil Prießnitz und somit die Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb dieser Abgrenzung und gehört gem. REP Halle zum ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für Landwirtschaft und/ oder Potenzialen im Tourismus (REP Halle 5.1.3.1 G Nr. 3). Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP Halle aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Bereich bzw. das Umfeld des Satzungsgebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.1 Z129 und G122 Nr. 12 "Gebiete im Bereich des Saale - Unstrut - Tales einschließlich Weinbau"; REP Halle Ziff. 5.7.1 Z 5.7.1.3 Nr. 10 "Gebiet der Molauer Platte")
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (REP Halle Ziff. 5.3.6. Z 5.3.6.5 Nr. VIII "Kiessandlagerstätte Prießnitz")

Die weiteren, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden für die Innenbereichssatzung Prießnitz beachtet, Widersprüche ergeben sich hierzu nicht. Mit der Innenbereichssatzung wird u. a. dem Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, in Verbindung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat als selbstbindende Planungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg 2028⁶) erarbeitet. Zitat: "Zum sinnvollen Einsatz von Ressourcen und Finanzmitteln werden die zukünftigen funktionellen

⁵ Sachlicher Teilplan "Zentrale Ort, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" (STp ZO 2019) zum Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP Halle), in Kraft seit 28.03.2020

⁶ INSEK Naumburg 2028 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale), Stand 01.11.2016

Aufgaben der einzelnen Stadt- und Ortsteile, ihre Bedeutung für die Gesamtstadt, ihre Verbindungen und Aufgabenteilungen untereinander sowie die überregionalen Vernetzungen betrachtet und zugeordnet. Durch dieses neue Zusammenspiel der Kernstadt Naumburg, der Stadt Bad Kösen und den Stadt- und Ortsteilen soll ein Mehrwert für die Gesamtstadt entstehen und Entscheidungen für Investitionen erleichtert werden⁷. Ziel des INSEK Naumburg 2028 ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Ziele und strategische Maßnahmen aufzuzeigen.

Außerdem verfügt die Stadt Naumburg (Saale) über ein Wohnbauflächenkonzept, welches 2022 erstellt wurde. Im Wohnbauflächenkonzept wird die demografische Entwicklung in Bezug zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt betrachtet. Hierbei erfolgen sowohl Aussagen zur langfristigen Nachfrage nach Einfamilienhäusern, zum Geschosswohnungsbau sowie eine konkrete Bewertung der infrage kommenden Standorte in Naumburg. Das Konzept, vom Stadtrat beschlossen, bildet die Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Der Bereich der Innenbereichssatzung, OT Prießnitz ist Teil einer Fläche, die in der Bilanz bereits als Wohnbauflächenpotenzialfläche ausgewiesen wird (Prießnitz Tannengasse – kurzfristig mobilisierbare Wohnbauflächen für 5 Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Standort wird als geeignet, um den Eigenbedarf zu decken und mit hoher Realisierungswahrscheinlichkeit beschrieben. Widersprüche zeigen sich folglich für die beabsichtigte Planung nicht.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen und informellen städtischen Planungen keine sich ergebenden, negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der Innenbereichssatzung erkannt werden.

2. PLANUNGS- UND UMWELTRECHT

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wird der Bereich der Einbeziehungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Baulücke, da die von Osten und Süden direkt anschließenden Flächen Grünflächen sind und im Norden Flächen für die Landwirtschaft anschließen. Angrenzend im Westen ist im FNP Gemischte Baufläche dargestellt. Der Einziehungsbereich wird durch die Straße "Tannengasse" erschlossen und durch die Umgebungsbebauung geprägt. Der Bebauungszusammenhang mit den weiteren Bauflächen des Ortes ist allerdings nur eingeschränkt gegeben und eine Bebauung dieses Teilbereiches gemäß § 34 (1) BauGB somit nicht möglich.

⁷ INSEK Naumburg 2028 (https://www.naumburg.de/de/stadtentwicklungskonzept_wirtschaft/integriertes-stadtentwicklungskonzept-insek-2028.html), abgerufen am 17.03.2023

Die Einbeziehungsfläche ist gegenwärtig den Siedlungsfreiflächen gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs der Einbeziehungsfläche und ihrer Lage ergibt sich hier für die Umweltschutzgüter im Bestand keine erkennbar besondere Bedeutung oder Befindlichkeit. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA kommen nicht vor. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt.

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Aktueller Zustand

Der Bereich der Einziehungssatzung umfasst das Flurstück 4/10, Teilbereiche der Flurstücke 4/9 und 166/22 sowie einen Teilbereich des Straßenflurstückes 964 (Tannengasse) und hat eine Fläche von insgesamt ca. 1.793 m². Alle Flurstücke befinden sich innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Priebnitz. Gegenwärtig sind die Teilbereiche der Flurstücke 4/9 sowie 166/22, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden, Gartenfläche des Grundstückes Tannengasse Nr. 6. Diese Teilbereiche müssen mit einbezogen werden, da die faktische Innenbereichsgrenze am letzten Wohngebäude entlang verläuft und somit die jetzt einbezogene Gartenfläche derzeit zum Außenbereich gehört. Das Flurstück 4/10 (entspricht dem geplanten Baugrundstück) ist eine Freifläche, auf der sich einige Laubbäume befinden. Auf östlicher Seite grenzt das Wegeflurstück 188/1, Flur 1, Gemarkung Priebnitz an.

Das ca. 1.320 m² große Baugrundstück (Flurstück 4/10, Flur 1, Gemarkung Priebnitz) ist eingezäunt und wird zur Tierhaltung genutzt. Die Topografie des Geländes zeigt sich ebenflächig mit einem Anstieg von Süd nach Nord und von Ost nach West. Im Süden ist das (Bau-) Grundstück durch die "Tannengasse" verkehrlich erschlossen. Die "Tannengasse" ist bis Höhe des Grundstückes Nr. 6 medientechnisch erschlossen und verfügt über eine gepflasterte Fahrbahn. Im Bereich der Einziehungssatzung ist die "Tannengasse" ein unbefestigter, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Weg und verzweigt sich weiter in Richtung Osten zu einem schmalen Pfad (An der Pechhütte). Im Westen schließt die Einziehungsfläche unmittelbar an die Wohnbebauung der "Tannengasse" an.

3.2 Satzungsziele und -inhalte

3.2.1 Städtebauliche Ziele und Inhalte

Mit dem Wunsch, im Bereich der "Tannengasse" eine bauliche Nutzung im Anschluss an die bestehende Bebauung zu erwirken, sind die privaten Eigentümer des Flurstückes 4/10, Flur 1, Gemarkung Priebnitz an die Stadt Naumburg (Saale) herantreten. Der Antragstellung auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einziehungssatzung) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde durch den Technischen Ausschuss der Stadt Naumburg (Saale) in

der Sitzung am 30.11.2022 entsprochen. Die Wahl des Standortes ergibt sich aufgrund der geregelten Eigentumsverhältnisse (Grundstück ist Privateigentum), sowie der Integrationsmöglichkeit des Vorhabens in die örtlichen Gegebenheiten (Vorprägung).

So ist es das Ziel der Stadt Naumburg (Saale) mittels vorliegender Satzung eine städtebauliche Erweiterung (Abrundung) im vorliegenden Planungskontext vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage in diesem Teilbereich planungsrechtlich zu klären und aufzuzeigen.

Die Einbeziehungsfläche schließt im Westen sowie im Süden an die bebaute Ortslage an, welche vorrangig durch Einfamilienhäuser mit Garagen, Nebengelassen, Hofflächen und großzügige Hausgärten geprägt ist. Mit der o. g. städtebaulichen Zielstellung fügt sich die beabsichtigte Nutzung im Bereich der Einbeziehungsfläche in den Bebauungs- und Nutzungszusammenhang in der Ortslage ein. So wird aufgrund der Dorfstruktur des Ortsteiles Prießnitz im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 BauGB durch die Stadt Naumburg (Saale), die gemäß Nr. 3 (Einziehungssatzung) vorgegebene Option in Anspruch genommen.

Die Stadt Naumburg (Saale) legt dabei Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 (1) BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Die angrenzende Bebauung des Ortsteiles Prießnitz ist in der Typik so angelegt, dass eine Mischung aus ein- bis zweigeschossigen (Wohn-)häusern mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden unterschiedlicher Art vorherrscht. Zum Teil befinden sich im rückwärtigen Bereich weitere Nebenanlagen und vereinzelt Wohngebäude. Aus dieser räumlichen Prägung heraus muss sich das geplante Vorhaben ohne Zweifel nach Art und Maß der baulichen Nutzung in diese (vorgeprägte) Umgebung einfügen. Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hält die Stadt Naumburg (Saale) auch unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB für entbehrlich. Hierzu gilt bei einer zukünftigen Grundstücksbebauung das Einfügungsgebot gemäß § 34 (1) und (2) BauGB.

Die Festlegung der Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, orientiert sich an den bestehenden topografischen und dendrologischen Gegebenheiten (Baumbewuchs begleitend zum Wegeverlauf). Zur Erhaltung des Raumprofils des Weges, welcher östlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzt, wird die Baugrenze in 3,00 m Entfernung zur Grenze des Flurstückes 188/1 festgesetzt. Im Süden wird im Bereich des Flurstückes 4/10, Flur 1, Gemarkung Prießnitz ein Abstand von 5,00 m festgesetzt, um eine Unterbauung der Kronentraufe der Bäume, welche entlang zur Tannengasse vorhanden sind, auszuschließen. Eine Bebauung unterhalb der Kronentraufe ist demnach nicht zulässig. Damit soll die Standfestigkeit der Bäume gesichert und späteren Gefahren durch Windbruch o. ä. vorgebeugt werden. Die Baugrenze besitzt somit klarstellende Funktion im Hinblick auf die Einordnung von neuen Bauvorhaben auf der Einbeziehungsfläche.

Die Anlage von befestigten Grundstückszufahrten und Nebenanlagen für Hausmüll- und Wertstoffbehälter ist zulässig; die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in diesem Bereich allerdings aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt diesen Sachverhalt. Im Bereich des Flurstückes 4/9 wird ein Abstand von 3,00 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze festgesetzt (ebenfalls zur Beachtung des Wegeraumpfils). Eine hinreichende Flexibilität bei der Grundstücksnutzung ist dennoch gegeben.

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" wird das Ziel verfolgt, im Rahmen der Ortsabrundung, unmittelbar den Bezug zur durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Prägung klarzustellen. Aus den gleichen Gründen ist die Errichtung von Wohngebäuden, Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Einbeziehungsfläche zulässig; innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" lediglich die Einordnung von Nebengelass (§ 14 Abs. 1 BauNVO) bis zu einer Summe aller Grundflächen von 25 m². Ähnliche Beispiele der Nutzung des wohnungsnahen Freiraums finden sich bereits im Straßenverlauf der Tannengasse und der Straße "An der Pechhütte" und sind damit als ortstypisch anzusehen. Die Festsetzungen sollen die Weiterführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich von Prießnitz gewährleisten.

Hinweis:

Im Bereich des Satzungsgebietes sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden. Gemäß § 5 und § 22 VermGeoG LSA⁸ handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Die Grenzmarken sind während der Baumaßnahme im Fall der Gefährdung durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle zu sichern bzw. wiederherzustellen.

3.2.2 Technische Infrastruktur und Brandschutz

Die grundstücksbezogene verkehrliche wie auch medientechnische Erschließung ist über die Tannengasse gesichert. Die Tannengasse ist innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ein unbefestigter Straßenzug. Angrenzend im Westen verfügt die Tannengasse über einen Fahrbahnausbau aus Verbundpflastersteinen.

Die Medienanschlüsse (Elektrizität, Wasser, Abwasser und Telefon) befinden sich im ortsüblichen Standard in der Tannengasse (Flurstück 964, Flur 1, Gemarkung Prießnitz). Die medientechnische Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt w. v. ebenfalls im erforderlichem Umfang aus dem Straßenverlauf der Tannengasse (medientechnische Erschließung bereits bis Tannengasse Nr. 6).

⁸ VermGeoG LSA - Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

Die Trinkwasserversorgung kann über einen Hausanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Technischen Werke Naumburg GmbH (TWN), welches sich im Bereich der Tannengasse befindet, erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, im Bereich der Tannengasse, enden die öffentlichen Anlagen zur Schmutzwasserableitung des Abwasserzweckverbandes Naumburg (AZV Naumburg). Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über diesen Kanal durch einen Einzelgrundstücksanschluss in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet und der zentralen öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Aufgrund des Wohnbauflächenkonzeptes ist eine Bebauung der Tannengasse mit bis zu 5 Ein- und Zweifamilienhäusern zulässig. Sinnvoller wäre für eine langfristige Planung anstelle eines Einzelgrundstücksanschlusses eine öffentliche Erschließung mittels Kanalanlage in Betracht zu ziehen, um zukünftig mögliche Bebauungen ohne zusätzlichen Mehraufwand und -kosten in die Abwasseranlage integrieren zu können. Dies ist im Vorfeld der Grundstücksneubauung durch den Versorgungsträger zu prüfen. Die Ortslage Prießnitz wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser fließt über einen Hauptsammler zur Teichkläranlage Prießnitz.

Hinweis:

Zum Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz, einschließlich der zugehörigen Hausanschlüsse, sind die aktuell gültige Wasserversorgungssatzung, die Abwasserbeseitigungssatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Kostenerstattungen zu beachten. Ein zukünftig geplanter Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung bedarf einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Ein Entwässerungsantrag ist 2 Monate vor Baubeginn vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser (ebenfalls im Zuständigkeitsbereich des AZV Naumburg) ist, sofern dadurch das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, direkt auf den Grundstücken schadlos zu versickern. Ein separater, nutzbarer Regenwasserkanal ist im betreffenden Bereich vor dem Baugrundstück nicht vorhanden. Die Einleitung von Niederschlagswasser oder Drainagewasser in die zentrale öffentliche Abwasseranlage ist nicht gestattet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich erlaubnispflichtig; bei reinen Wohngrundstücken gilt der Befreiungstatbestand nach § 69 WG LSA⁹. Aufgrund mächtiger Lössbildungen im Satzungsgebiet wird von der Niederschlagswasserversickerung mittels Anlagen abgeraten.

Im Rahmen der Vorbereitung von Baumaßnahmen wird über eine entsprechende Baugrunduntersuchung genauer zu überprüfen sein, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des

⁹ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Satzungsgebiet gegeben sind.

Die Tannengasse verfügt, angrenzend an das Satzungsgebiet, über einen Fahrbahnausbau aus Verbundpflastersteinen mit integrierter Rinne zur Ableitung des Niederschlagwassers in Richtung "Richard-Haupt-Gasse". Im Einmündungsbereich erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal.

Die Elektroenergieversorgung kann über einen Hausanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom), welches im Bereich der Tannengasse verläuft, erfolgen.

Die Versorgung mit Heizenergie kann von jedem Eigentümer individuell bestimmt werden. Im Geltungsbereich der Satzung sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich befinden sich gegenwärtig Erdgasleitungen der Technischen Werke Naumburg GmbH. Für die Gasversorgung ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH (Telekom) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung im Bereich der Tannengasse. Unmittelbar betroffen sind Leitungen regionaler und überregionaler Bedeutung, in einer Tiefe liegend von 0,4 bis 1,0 m (ggf. geringere Tiefenlage durch veränderte Überdeckung oder Kreuzung anderer Anlagen). Die genaue Trassen- und Tiefenlage kann durch Querschläge vor Ort ermittelt werden. Aufgrund der Lage der Trassen ist die Planung im Vorfeld mit der Telekom abzustimmen, sodass Telekommunikationslinien nach Möglichkeit nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz der Telekom ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn die Telekom zu kontaktieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkable.telekom.de>

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Grundlagen ist die Gemeinde verpflichtet, den Grundschatz an Löschwasser bereit zu stellen. Der bestehende Hydrant im Bereich der Richard-Haupt-Gasse 20 (Im Bereich der Einfahrt Flurstück 23/3, Flur 1, Gemarkung Priebnitz) kann zu Löschzwecken oder zum Nachfüllen von Löschfahrzeugen genutzt werden. Es kann eine Löschwassermenge von ca. 48 m³ pro Stunde unter normalen Betriebsbedingungen zur Verfügung gestellt werden. Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die genaue Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist im Rahmen des Vollzuges der Satzung mit dem Burgenlandkreis, Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen, der Stadt Naumburg (Saale) sowie der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr zu klären.

3.2.3 Abfallentsorgung

Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen 3-achsige Müllfahrzeuge zum Einsatz. Das Satzungsgebiet kann nicht direkt durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden. An den Abholtagen sind die Behältnisse von den Privatgrundstücken zum Einmündungsbereich Tannengasse/ Richard-Haupt-Gasse zu bringen und nach erfolgter Abholung wieder auf die Privatgrundstücke zurückzuführen.

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Burgenlandkreis veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen für die Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des KrWG¹⁰).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Ersatzbaustoffverordnung (in Kraft seit 01.08.2023) in ihrer aktuellen Gesetzeslage verwiesen.
3. Nach § 8 der GewAbfV¹¹ sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Regelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 AVV¹² aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG⁹ i. V. m. § 2 der AVV.
5. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des KrWG i. V. m. der AVV und §§ 2, 3 und 15 NachwV¹³).

¹⁰ KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. I Nr. 56)

¹¹ GewAbfV - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 700)

¹² AVV - Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung) vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30.06.2020 (BGBl. I S. 1533)

¹³ NachwV - Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 700)

6. Der Bauherr oder der Verwender dürfen mineralische Ersatzbaustoffe oder Gemische in technische Bauwerke nur einbauen, wenn nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.
7. Erzeuger oder Besitzer haben nicht aufbereitetes Bodenmaterial (BM) und nicht aufbereitetes Baggergut (BG) in eine Materialklasse einzuteilen. Die Einteilung hat unverzüglich nach der Bewertung der Untersuchungsergebnisse der Untersuchung nach § 14 Abs. 1 Satz 1 Ersatzbaustoffverordnung zu erfolgen.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV⁵) geregelt.
9. Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Burgenlandkreises in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
10. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs.1 AbfG LSA¹⁴ der Burgenlandkreis als untere Abfallbehörde zuständig.

3.2.4 Altlasten / Ablagerungen

Im Plangebiet sind der Stadt Naumburg (Saale) keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA¹⁵ zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG¹⁶) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2.5 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich der Satzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Naumburg (Saale) nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt

¹⁴ AbfG LSA - Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA, S. 610)

¹⁵ BodSchAG-LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

¹⁶ BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

3.2.6 Bergbau

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Nähe (Abstand 175 m) zum Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung gem. REP Halle Ziff. 5.3.6. Z 5.3.6.5 Nr. VIII "Kiessandlagerstätte Priebnitz".

Innerhalb des Bergwerksfeldes Priebnitz wird seit 1992 Kiessand abgebaut. Das Bergwerksfeld befindet sich südlich der Ortslage Janisroda und nördlich von Priebnitz im Bereich einer Muschelkalkhochfläche der Molauer Platte. Lithologisch bestehen die fluviatilen, im Tertiär abgelagerten Kiessande fast ausschließlich aus Quarz und Quarzgesteinen. Sie variieren in ihrer Mächtigkeit sowie horizontal und vertikal in ihrer Kornzusammensetzung, wobei der Sandanteil der Lagerstätte etwa 60 Prozent beträgt. Die Sand-Kies-Folge erreicht Mächtigkeiten bis 27 Meter.¹⁷ Auswirkungen des Abbaugeschehens auf die städtebaulichen Zielstellungen der hiesigen Satzung sind für die Stadt Naumburg (Saale) nicht erkennbar.

Die Mitteldeutsche Hartstein- Kies- und Mischwerke GmbH (MKW) ist Inhaberin des Bergwerkeigentums Priebnitz, der Bergbauberechtigung Nr. III-A-f-2/90/270 und der Bewilligung Priebnitz-Ost, Bergbauberechtigung Nr. II-B-f-134/94-4836 zur Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“. Der Bestand des Bergwerkeigentums ist unbefristet. Die Bewilligung ist bis einschließlich 31.01.2025 befristet. Das Bergwerksfeld Priebnitz hat eine Größe von 64,84 ha und das Bewilligungsfeld Priebnitz-Ost eine Größe von 44,87 ha (Kieswerk Priebnitz).

Hinweis:

Weiterhin befindet sich das Satzungsgebiet in der Nähe der Bergbauberechtigung Bad Kösen Nr. II-A-d-32/92-4836 für den Bodenschatz Kali – und Steinsalz einschließlich auftretende Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole). Rechteinhaber der Berechtigung ist die Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen mbH. Bei der Berechtigung handelt es sich um eine großräumige erteilte Bewilligung. Es bestehen keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben. Die angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BbergG¹⁸ aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

¹⁷ Kieswerk Priebnitz (<https://www.mkw-stormarn.de/standorte-vertrieb/kieswerk-priessnitz/>), abgerufen am 17.03.2023

¹⁸ BbergG – Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

3.2.7 Immissionsschutz

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden Neuversiegelung, der angestrebten Nutzung sowie des geringen Bauvolumens, ist mit stofflichen oder Geruchsemissionen nicht zu rechnen. Es kommt nicht zu nennenswert zusätzlichem Verkehr oder erheblichen Schallemissionen. Von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. Geräuschemissionen aus dem Kiesabbaugeschehen im Bereich des Kieswerkes Prißnitz ist auf Grund der Geländetopografie nicht auszugehen. Jedoch wird auf der Planzeichnung der Innenbereichssatzung ein Hinweis (ohne Normcharakter) auf die bestehende Nachbarschaft aufgebracht. Damit können aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet der Einbeziehungssatzung als gesichert gelten.

Hinweise:

- Immissionen können auch von zu installierenden Heizungsanlagen/Wärmepumpen verursacht werden. Sie sollten daher so aufgestellt und betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen können. Es sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten. Es sind Geräte einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schalleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben.
- Gemäß dem Hinweis ohne Normencharakter auf der Planzeichnung beträgt der Schutzanspruch der Wohnbebauung im Ortsteil Prißnitz 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts und ist dabei als mischgebietstypisch anzusehen.

3.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Naumburg (Saale) keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Allgemein gilt:

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA¹⁹ im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. 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), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

¹⁹ DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

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 Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. 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.

3.3 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Naturraum²⁰

Von der naturräumlichen Zuordnung her befindet sich Prießnitz in der Landschaftseinheit 4.8²¹ Ilm-Saale-Muschelkalkplatten am Rande der Mittelgebirgsvorlandschaften, die nach Norden in die Ackerebenen (3.6 Lützen-Hohenmörsener Platte) übergehen. 100 m bis 130 m über dem tief eingeschnittenen Saaletal und der Ilm-Mündung gelegen bilden die lößverhüllten Kalksteine eine wellige Hochfläche, die östlich zum Wethautal abfällt. Prießnitz liegt etwa 100 m über dem Saaletal und wird hinsichtlich der Klimaverhältnisse als repräsentativ für den Landschaftsraum der Ilm-Saale-Muschelkalkplatten angenommen, mit einer mittleren Jahrestemperatur von knapp unter 9°C - im Julimittel 17,5°C, im Januar -0,5°C - sowie Jahresniederschlägen von rd. 600 mm. Als potentielle natürliche Vegetation der Hochfläche gilt der winterlindenreiche Traubeneichen-Hainbuchenwald, der in kleinen Beständen rund um Prießnitz noch zu finden ist. Die erhaltenen Waldflächen sind besonders wichtig für die Gliederung der ansonsten durch große Ackerschläge mit wenig Struktur geprägten Landschaft.

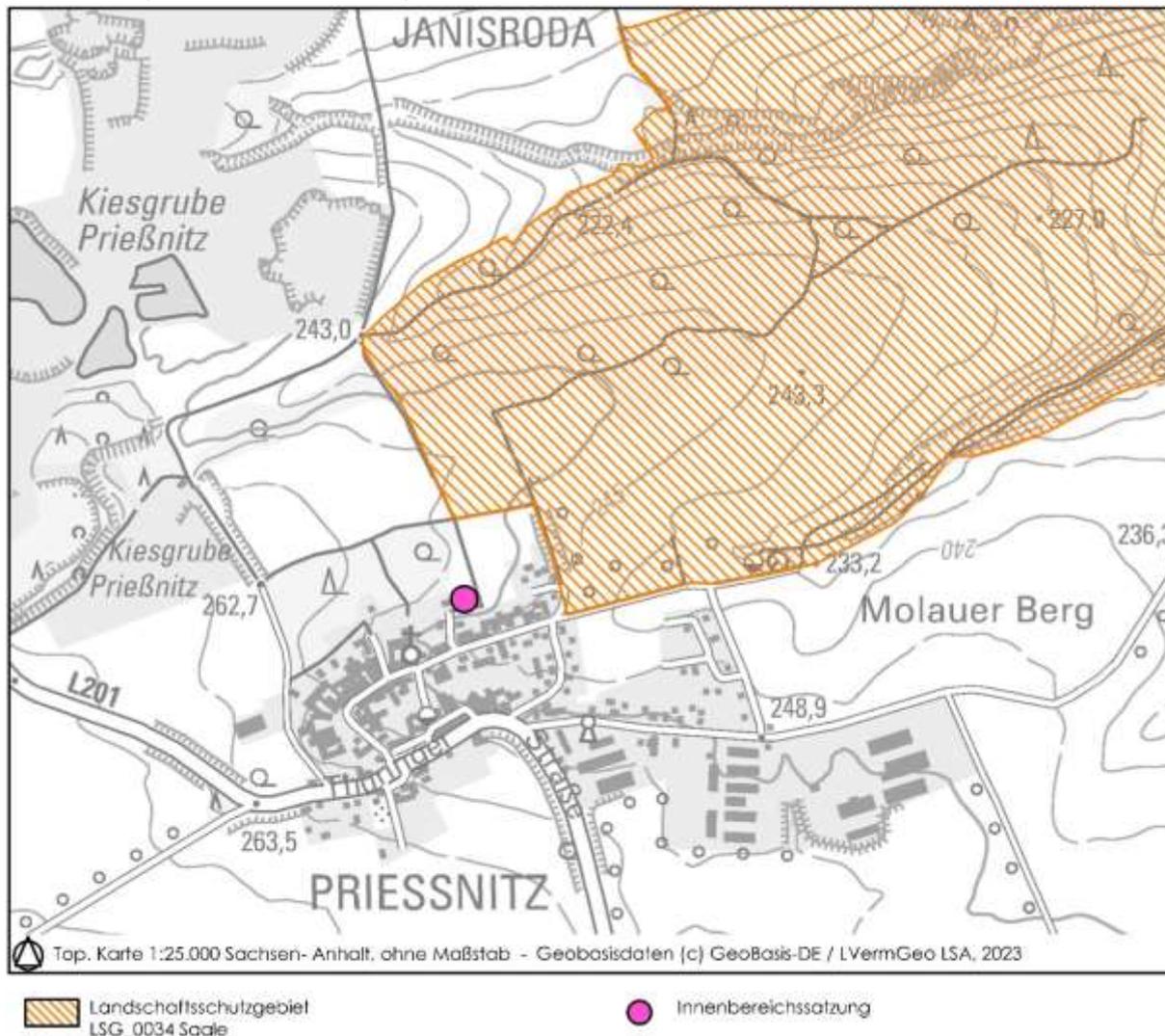
Der hier mit der Innenbereichssatzung überplante Bereich am nörlichen Ortsrand liegt außerhalb von Schutzgebieten. In ca. 300 m nach Nordwesten beginnt die für den landesweiten Biotopverbund regional bedeutsame Verbundeinheit 2.2.12 Janisrodaer Graben und Wald²², die von naturnahen Eichen-Mischwäldern und mesophilem Grünland gekennzeichnet ist.

²⁰ die Angaben sind im Wesentlichen dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt LaPro LSA 1994) entnommen

²¹ Landschaftseinheiten in Sachsen-Anhalt, Fortschreibung LaPro 2001

²² Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt (ÖVS): Plaung von Biotopverbundsystemen im Burgenlandkreis 2006

Abb. 1 - Lage im Raum / Schutzgebiete



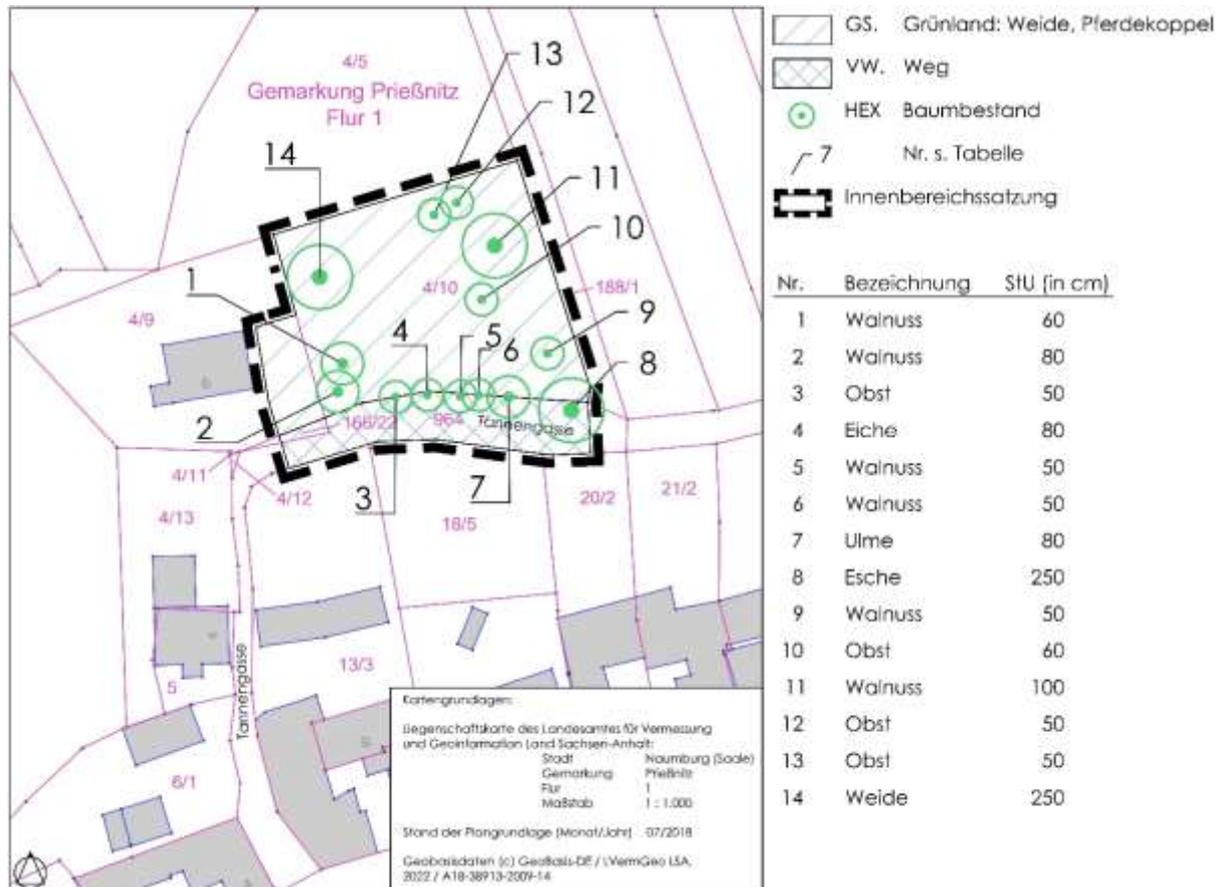
Aktueller Zustand

Die Satzung umfasst im Wesentlichen einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Priebnitz, der gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt wird. Der Grünbewuchs ist daher stellenweise stark beansprucht und die Grasnarbe aufgerissen. Auf der Fläche stehen mehrere z. T. große Laubbäume heimischer Arten sowie einige Hochstamm-Obstbäume. Auffällig sind eine große Trauerweide, mehrere Walnussbäume und eine sehr große Esche am Tannenweg. Die Bäume sind bisher nicht eingemessen. Gegenwärtig ist daher noch nicht geklärt, ob sich alle Bäume innerhalb des zukünftigen Baugrundstücks oder auch auf dem Wegflurstück befinden.

Im Westen und Süden schließen Wohngrundstücke mit großzügigen Gärten an, nach Norden und Osten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Freiflächen. Der Waldrand des "Hinterholz" beginnt in ca. 15-20 m nördlicher Entfernung, hier besteht keine Schutzausweisung nach dem Naturschutzrecht. Es handelt sich bei dem mit dieser Satzung dem Innenbereich zugeordneten Be-

reich um eine Freifläche im Siedlungskontext, die durch die Nutzungen der Vergangenheit und die Lage am Siedlungsrand mit Einflüssen aus der umgebenden Wohnnutzung und der Gartennutzung geprägt ist.

Abb. 2 - Biotoptypen – Bestand



Bei Ortsbesichtigungen (im Frühjahr 2023) wurden bisher keine Vogelnester in den Bäumen festgestellt. Die größeren Exemplare der Laubbäume, heimische Sträucher und alte Obstbäume haben jedoch Habitatpotenzial. Für Fledermäuse sind auf der Einbeziehungsfläche zwar keine geeigneten Strukturen für dauerhafte Quartiere vorhanden, als kurzfristige Verstecke und Unterschlupfmöglichkeiten können ältere Bäume mit Astlöchern und Rissen in der Borke eventuell aber dienen. Allerdings bietet der nahe gelegene Wald diesbezüglich und auch für baumbrütende Vögel deutlich bessere Strukturen.

Lebensraumqualitäten für Zauneidechsen oder andere Reptilien sind gegenwärtig nicht vorhanden. Mit der Tierhaltung und den sonstigen Nutzungen kommt es zu permanenten Störungen und es sind für Zauneidechsen wirkungsvolle Prädatoren vorhanden. Außerdem fehlt es an offenen Sonnenplätzen für die Eiablage sowie an Begleitstrukturen mit Nahrungsangebot und Versteckmöglichkeiten. Für Bodenbrüter sind wegen der o. g. Einflussfaktoren keine geeigneten Habitatbedingungen gegeben.

Planung

Mit der Planung kommt es zur Inanspruchnahme von bisher offener Bodenoberfläche, die dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird. Dies entspricht der naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition, so dass im Zuge der hiesigen Planung mit geeigneten Maßnahmen für Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen gesorgt werden muss, insofern diese nicht vermieden werden können.

Dass von der zukünftigen Bebauung einzelne Bäume betroffen sein werden, kann nicht ausgeschlossen werden. Zu erwarten ist das hauptsächlich für die innerhalb der festgesetzten Baugrenze befindlichen Exemplare. Für Bäume, die wegen ihrer Größe lt. Baumschutzsatzung geschützt sind, sind Fällgenehmigungen erforderlich. Ersatz ist nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung²³ zu leisten. Obstbäume, Fichten, Lärchen und Kiefern fallen nicht unter den Schutz dieser Satzung.

Zur Minderung der Eingriffswirkungen wird die bauliche Nutzung auf der Einbeziehungsfläche durch Baugrenzen beschränkt. Es soll in ortsüblicher Weise und (eingeschossig) gebaut werden. Die „flächenintensiven“ Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für sonstige Nebenanlagen auf den übrigen Grundstücksflächen (private Grünfläche) wird die Gesamtgrundfläche limitiert auf 25 m². Bei Annahme einer GRZ von 0,3 (die sich aus der prägenden Umgebungsbebauung ableiten lässt) kann es zur Neuversiegelung/Bebauung von 280 m² kommen. Für den nördlichen Teilbereich wird die gärtnerische Nutzung vorgegeben.

Tab. 1- Bestand / Planung

Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	BWP/m ²	Bestand		Planung	
			Fläche	BWP	Fläche	BWP
GS	Grünland: Weide, Pferdekoppel	7	1.440 m ²	10.080 BWP		
VW	Weg	3	350 m ²	1.050 BWP	350 m ²	1.050 BWP
Einbeziehungsfläche (excl. Weg)						
BD	bebaubare Fläche (GRZ 0,3)	0			280 m ²	0 BWP
AKY	unversiegelte Fläche, Hausgarten	7			645 m ²	4.515 BWP
Grünfläche, privat						
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14			80 m ²	1.120 BWP
AKY	Gartenland / Hausgarten	7			435 m ²	3.045 BWP
Summe			1.790 m²	11.130 BWP	1.790 m²	9.730 BWP

BWP = Biotopwertpunkte

²³ Satzung der Stadt Naumburg (Saale) zur Erhaltung, der Pflege und zum Schutz der Bäume 2021

Kompensationsbedarf

Bestand	11.130 BWP
Planung	9.730 BWP
Defizit	-1.400 BWP

Mit dem Eingriff kommt es im Wesentlichen zum Verlust bisher un bebauter, nur spärlich mit Vegetation bestandener Fläche und wahrscheinlich zur Fällung einzelner Bäume. Es sind keine seltenen, geschützten oder schwer wiederherstellbaren Biotoptypen betroffen. Erkennbar zum jetzigen Zeitpunkt sind auch keine besonders und/oder streng geschützten Arten betroffen.

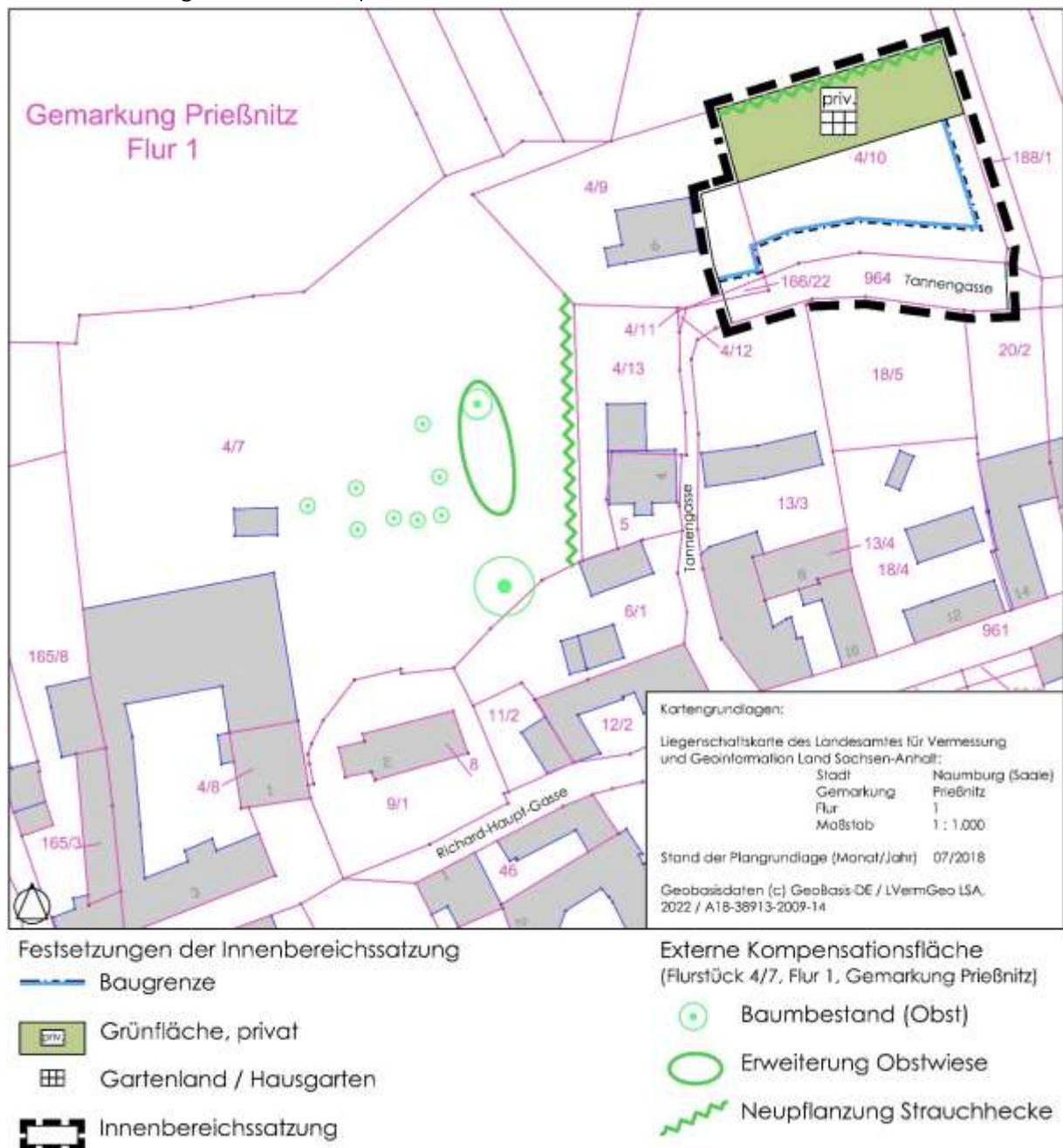
Tab. 2 - Externe Kompensation

Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	BWP/m ²	Bestand		Planung	
			Fläche	BWP	Fläche	BWP
GS/AKY	Grünland / Hausgarten	7	200 m ²	1.400 BWP		
HS	Erweiterung Obstwiese	15			100 m ²	1.500 BWP
HHA	Neupflanzung Strauch- hecke aus überwie- gend heimischen Arten	14			100 m ²	1.400 BWP
Summe			200 m²	1.400 BWP	200 m²	2.900 BWP

Kompensation

Bestand	1.400 BWP
Planung	2.900 BWP
Aufwertung	+ 1.500 BWP

Abb. 3 - Planung / Externe Kompensation



Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Bepflanzungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) geplant, weiterhin stehen für den benötigten Kompensationsumfang in der unmittelbaren Nachbarschaft Flächen für Maßnahmen zur Verfügung. Innerhalb eines sehr großen Gartengrundstückes soll ein Streuobstbestand aufgebaut werden und entlang der Grundstücksgrenze sind Hecken vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen können für die heimische Tierwelt geeignete Habitate entwickelt werden und insgesamt die Biodiversität i. S. d. Anreicherung von Biotopstrukturen verbessert werden. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

4. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) gibt folgende Hinweise:

- Fachdienst Geologie – Ingenieurgeologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Vorhabenbereich nicht bekannt.

Im Bereich des Vorhabens liegt oberflächennah Löss vor, der aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Daher gilt für Versickerungen:

Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in der Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Generell wird im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen, sodass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Der Burgenlandkreis Naumburg (Saale) gibt folgenden Hinweis:

- Fachdienst Straßenverkehrsamt

Bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

5. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) in der Sitzung am 06.12.2023 gebilligt.

Naumburg (Saale), den 23.02.2024


.....
Bürgermeister

