Begründung
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick"
gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Naumburg (Saale), OT Bad Kösen
in der Fassung vom 04.03.2017

STADT NAUMBURG (SAALE)
OT STADT BAD KÖSEN
WEINBERGSBLICK
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 13
BEKANNTMACHUNG

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

04.03.2017

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

INHALTSVERZEICHNIS Seite

0.	**VORBEMERKUNGEN**	**3**
1.	**ZIELE DER RAUMORDNUNG/ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN**	**3**
2.	**BEGRÜNDUNG**	**7**
2.1	**Entwicklung des Planes/Rechtslage**	**7**
2.2	**Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**	**8**
2.3	**Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**	**9**
2.4	**Planungsalternativen**	**10**
2.5	**Planinhalte**	**11**
2.5.1	Baugebiete, Allgemeine Wohngebiete (WA)	11
2.5.2	Baugebiete, Mischgebiete (MI)	14
2.5.3	Verkehrserschließung	15
2.5.4	Ver- und Entsorgung	16
2.5.5	Brandschutz	19
2.5.6	Immissionsschutz	19
2.5.7	Archäologie und Denkmalschutz	22
2.5.8	Altlasten/Altablagerungen	22
2.5.9	Kampfmittel	23
2.6	**Natur und Landschaft/Umweltauswirkungen (Prognose)**	**23**
2.7	**Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange**	**26**
3.	**FLÄCHENÜBERSICHT**	**27**
4.	**BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**	**27**
4.1	**Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**	**27**
4.2	**Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**	**27**
4.3	**Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**	**27**
4.4	**Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**	**28**
4.5	**Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**	**28**
4.6	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**28**
5.	**VERFAHRENSVERMERK**	**29**

0. VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Bad Kösen ist seit dem 01.01.2010 ein Ortsteil der kommunalrechtlich als Einheitsgemeinde Naumburg anzusprechenden Stadt Naumburg (Saale). Der nordöstliche Ortseingang des Heilbades Bad Kösen wird entlang der Bundesstraße B 87 von gemischter, straßenbegleitender Bebauung geprägt. Daran schließen sich nach Süden hin überwiegend Wohnbauflächen an, welche die östliche Saaleseite der Stadt prägen und zum oberen Kurpark des Heilbades aufschließen. Unweit des Ortseinganges soll auf einer Teilfläche mit ehemaliger Wohnnutzung im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Seit der Aufgabe der Wohnnutzung liegt die Fläche brach. Mit der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche verfolgt die Stadt Naumburg (Saale) das Ziel einer Lückenschließung innerhalb des Bebauungszusammenhanges in diesem Bereich. Daher geht es ihr um die bauliche Vervollständigung des bestehenden Ortsrandes und die Beseitigung einer bestehenden Siedlungsbrache.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfolgt damit das städtebauliche Ziel, diesen Standort nutzungsseitig zu qualifizieren. Durch eine maßstäbliche Wohnnutzung soll die Siedlungsstruktur in diesem Bereich eine Aufwertung erfahren. Zudem soll mit dieser Planung ein an der Eigenentwicklung orientierter Beitrag zur bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken im Grundzentrum Bad Kösen geleistet werden.

1. ZIELE DER RAUMORDNUNG/ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden von Sachsen-Anhalt. Sie ist Kreisstadt des Burgenlandkreises. Gleichzeitig liegt sie im ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Halle (Saale). Naumburg (Saale) ist mit ihren Ortsteilen über Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die B 87, B 88 und B 180 führen in der Stadt zusammen. Die BAB 9 ist über die B 180 angeschlossen. Der Ortsteil Stadt Bad Kösen liegt westlich von Naumburg (Saale) und ist über die B 87 an die Kernstadt verkehrstechnisch angebunden. Zudem verfügt Bad Kösen mit einem Haltepunkt über einen Zugang zum Schienenpersonennahverkehr.

Der Gegenstand des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" führt den Siedlungsbereich in Kontinuität zu bestehenden Nutzungen im Umfeld fort. Planerisch wird somit eine Wiedernutzbarmachung mit dem Ziel eines Allgemeinen Wohngebietes vorbereitet.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010), in Kraft getreten am 12.03.2011, legt die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung von Sachsen-Anhalt fest. Des Weiteren befindet sich Naumburg (Saale) im ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirt-

schaftlichen Entwicklungspotenzialen und entlang überregionaler Entwicklungsachsen von Bundes-, Landes- und europäischer Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" befindet sich regionalplanerisch in der Planungsregion Halle. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist am 21.12.2010 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) mit Beschluss vom 27.03.2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 12.03.2011 zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Änderung des REP Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 30.04.2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Am 01.06.2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle den Entwurf zur Änderung des REP Halle, einschließlich Umweltbericht, vom 10.05.2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) freigegeben. Damit liegt der Entwurf zur Änderung des REP Halle ab dem 08.08.2016 zu Jedermanns Einsicht offen.

Entsprechend dem REP Halle besitzt der Ortsteil Stadt Bad Kösen eine grundzentralörtliche Funktion (gemäß den Zielen 5.2.18 und 5.2.19 REP Halle). Zwischenzeitlich wurde durch die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gemäß Kapitel 2 des LEP ST 2010 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur" (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel) vom laufenden Änderungsverfahren des REP Halle abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Nach dem Beschluss am 22.04.2014 auf der Regionalversammlung der REP Halle erfolgte am 11.06.2014 die Mitteilung der allgemeinen Planungsabsichten der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle zur Aufstellung des Sachlichen Teilplanes "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle. Inzwischen ist der Entwurf des Sachlichen Teilplanes von der Regionalversammlung beschlossen und die öffentliche Beteiligung zum 20.06.2016 abgeschlossen. Derzeit erfolgt die Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Darin sollen die bisherigen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes Halle zur Siedlungsstruktur, die die Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung (Kapitel 5.2 REP Halle) enthalten, in Bezug auf die Festlegungen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen LEP ST 2010 geändert und ergänzt werden. Auch wenn dem Ziel 30 des LEP ST 2010 entsprechend das Mittelzentrum Naumburg (Saale) gleichzeitig die Aufgaben zentraler Orte niedrigerer Stufen

(Grundzentrum) für den Verflechtungsbereich übernimmt, ist die Funktion eines Grundzentrums für den Ortsteil Bad Kösen nicht zwangsläufig außer Kraft getreten. Der Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle weist "Naumburg OT Stadt Bad Kösen" als Grundzentrum aus. Für das Mittelzentrum Naumburg (Saale) und das Grundzentrum Bad Kösen muss nunmehr durch die Regionalplanung entsprechend des LEP ST 2010 im Einvernehmen mit den Städten eine räumliche Abgrenzung des jeweiligen zentralen Ortes erfolgen (Anpassung an die Vorgaben des LEP ST 2010 Z 37). Im Entwurf des Sachlichen Teilplanes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums "Naumburg OT Stadt Bad Kösen".

Der LEP ST 2010 legt aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen die Weinregion Saale-Unstrut-Tal als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest (G 142 Nr. 6 LEP ST 2010), in welchem sich das Plangebiet befindet. In diesem Zusammenhang ist für das Heilbad Bad Kösen auch das Kurwesen von Bedeutung.

Der LEP ST 2010 legt die Sicherung des Kurwesens als einen wichtigen Teilbereich des Tourismus und die marktgerechte Weiterentwickelung fest (G 137 LEP ST 2010). Durch die Verbesserung von Bau- und Ausstattungsstandards und wettbewerbsfähige Angebote sollen die Entwicklung des Kurwesens und des Gesundheitstourismus und Wellness in den Kur- und Erholungsorten auf der Grundlage der Heilbäderkonzeption des Landes Sachsen-Anhalt verbessert werden. Damit soll gleichzeitig auch ein Beitrag zur Stärkung des Tourismus in den umliegenden Räumen geleistet werden. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL) konkretisiert dies im Ziel 5.5.8.2. REP HAL: Aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten, der Solegewinnung, zweckentsprechender Einrichtungen sowie einem artgemäßen Ortscharakter für Kuren, zur Heilung, Linderung oder Vorbeugung menschlicher Erkrankungen wird das Heilbad Bad Kösen als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung festgelegt; negative Auswirkungen aus den Inhalten der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich nicht.

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

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (Bundesstraße B 87) sowie eine überregionale Schienenverbindung.

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

Darüber hinaus ergeben sich für das Plangebiet aus dem LEP ST 2010 keine freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. In diesem Sinne versteht sich der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Zudem bestehen darüber hinaus im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld entsprechend dem REP HAL keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Aus den vorgenannten landes- und regionalplanerischen Festsetzungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen durch die Stadt Naumburg (Saale) in Bezug auf die Planinhalte des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" erkannt werden.

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", besteht das Entwicklungsziel in der Nachnutzung einer ehemals zum Wohnen genutzten Fläche an einem integrierten Standort, welche zwischenzeitlich im Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) das Planungsziel "Grünfläche" im Sinne von Sonstigen Gärten/Grabeland erhalten hatte. Vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft ist der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen der Vorrang zu geben (G 13 LEP ST 2010). Dem entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Raumbedeutsamkeit der Planung i. S. v. raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist nicht gegeben. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 0,37 ha.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Satzungsbereiches des Sanierungsgebietes "Altstadt" des Ortsteils Stadt Bad Kösen. Der Planbereich bildet konkret die nordöstliche Spitze des Sanierungsgebietes, welches einen kleinteiligen Bebauungszusammenhang abbildet, als Teil der Eingangssituation nach Bad Kösen von Naumburg kommend.

Die im Rahmenplan zur Stadtsanierung entlang der B 87 verorteten "vorhandenen Platz- und Straßenräume von besonderer Bedeutung" (gemäß denkmalpflegerischer Analyse) zielen auf eine Gestaltung der Ortseingangssituation ab und stehen in der ursprünglichen Form nicht im Widerspruch mit den Planinhalten des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Zudem entstanden mit der Realisierung des nördlich angrenzenden, vorgelagerten Lebensmitteleinzelhandels wesentlich dominanter für die allgemeine Wahrnehmung wirkende Bauvorhaben.

Im angrenzenden Bereich befinden sich weder Baudenkmale noch Denkmalensembles. Im Ergebnis zeigen sich daher die Planinhalte mit den Zielen der Stadtsanierung "Altstadt" der Stadt Bad Kösen vereinbar.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Fall nicht vollständig zur Anwendung kommen. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) gemäß § 6 Abs. 6 BauGB erfolgte am 11.02.2015. Sie stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Grünflächen als Sonstige Gärten, Grabeland und Gemischte Bauflächen dar. Angrenzend an das Plangebiet sind südlich im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) sowie nördlich Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Östlich an den Geltungsbereich schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrünverbindung an.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll die Fläche innerhalb des Plangebietes, welche im Flächennutzungsplan als Grünfläche im Sinne als Sonstiger Gärten/Grabeland dargestellt ist, in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überführt werden. Die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) ab. Dennoch kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes zeigt sich, auch unter Beachtung der Privatnützigkeit des Eigentums an Grund und Boden, im Ergebnis der Diskussionen zum Erreichen dieses Planzieles als nicht umsetzbar. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt somit entsprechend der zwischenzeitlich hier geänderten Einschätzung der Stadt Naumburg (Saale) zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt sodann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Stadt Naumburg (Saale) zur Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Nachverdichtung" i. V. m. einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2

und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe. In Abstimmung mit der Stadt Naumburg (Saale) entwickelt ein Vorhabenträger die Grundstücke und beabsichtigt noch im Jahr 2016 entsprechende Grundstücksgeschäfte tätigen zu können. Damit verbunden sieht die Stadt Naumburg (Saale) mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Chance einen devastierten, brachgefallenen ehemaligen Wohnstandort als städtebaulichen Missstand im Stadtgefüge Bad Kösens beseitigen zu können. Es besteht somit seitens der Stadt Naumburg (Saale) auch ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

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

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" wurden insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt.

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

Der größte Teil des vorliegenden Plangebietes liegt gegenwärtig brach, so dass ohne das planerisch steuernde Eingreifen der Stadt Naumburg (Saale) das sich Verfestigen eines städtebaulichen Missstandes am Ortseingang und

angrenzend an einen wichtigen Rad- und Fußweg zu den Kurkliniken droht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Tendenz entgegen gesteuert werden.

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

Das Ziel der Planung ist es, unter Bezug auf den Maßstab der südlich angrenzenden Bebauungssituationen eine geordnete Weiterführung hauptsächlich der Wohnnutzung innerhalb des Bebauungszusammenhanges auszugestalten. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll der Nachfrage nach eigentumsbasierten Wohngrundstücken in überschaubarer Anzahl entsprochen werden.

Das Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes zeichnet sich ebenfalls überwiegend durch eine kleinteilig gegliederte, überwiegend eigentumsbasierte Wohnnutzung aus. Insbesondere in südlicher und westlicher Richtung befinden sich ausgedehnte Wohngebiete mit Einfamilienhäusern. Das nördliche Umfeld ist durch einen mischgebietstypischen Charakter geprägt, zu dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Lebensmitteldiscounter gehört. Darüber hinaus befinden sich weitere Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie eine Kindertagesstätte in nordwestlicher Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet. Das östliche Umfeld wird geprägt durch Siedlungsgrün, welches den Ortsrand bildet und durch eine überörtliche Straße sowie daran anschließend die freie Landschaft mit zum Teil landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Zielstellung besteht daher vornehmlich in einer funktionalen Stärkung des Siedlungsbereiches, unter Berücksichtigung bereits vorhandener baulicher Strukturen, der Ortsrandsituation und des umgebenden Landschaftsraumes.

2.3 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das 0,37 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Heilbades Bad Kösen in Nachbarschaft zu Wohn- und gemischten Nutzungen. Nördlich angrenzend befinden sich eine Einzelhandelseinrichtung mit entsprechendem Stellplatzangebot, westlich u. a. eine Kindertagesstätte sowie ein Wohngebiet, welches sich nach Süden fortsetzt.

Im angrenzenden östlichen Bereich verläuft ein Grünzug, woran sich die Kreisstraße K 2636, innerhalb von Bad Kösen als "Hermann-Lielje-Ring" benannt, begleitend anschließt. Diese Kreisstraße K 2636 bindet unweit des Plangebietes nordöstlich auf die Bundesstraße B 87.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teilbereiche des Flurstückes 100 (Flur 10, Gemarkung Bad Kösen,
- *im Osten* durch das Flurstück 4/10, Flur 9, Gemarkung Bad Kösen,
- *im Süden* durch die Flurstücke 561/44, 44/37, 44/465 und durch das Flurstück 44/464, alle Flur 10, Gemarkung Bad Kösen und
- *im Westen* durch das Flurstück 40/7, Flur 10, Gemarkung Bad Kösen.

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

Abgeschlossene oder laufende Planungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind mit Ausnahme der bereits unter Kapitel 1 genannten Sanierungssatzung "Altstadt" nicht zu berücksichtigen. Die Errichtung des nördlich angrenzenden Lebensmitteleinzelhandels erfolgte als Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB.

2.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für Wohnnutzungen nachhaltig verträglichen Standortentwicklung, für den avisierten Nutzungskontext nicht. In der rechtswirksamen Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) wurden keine zusätzlichen Wohnbauflächen im Sinne von Neuausweisungen dargestellt. Bestehende Wohnraumpotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen in Bad Kösen sind größtenteils bereits entwickelt und bis auf Ausnahmen bebaut. Die vorliegende Planung zielt ab auf eine Nachverdichtung der bestehenden städtebaulichen Situation an einem integrierten Standort, im Sinne des Aufschließens von Bodenpotenzialen zur Innenentwicklung.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) als Grünfläche im Sinne von Sonstigen Gärten/Grabeland dargestellten Flächen sollen entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten verkleinert und im Ergebnis vorliegender Bauleitplanung für das Plangebiet einer wirtschaftlich tragfähigen Bodennutzung, im Sinne der Fortentwicklung angrenzender Wohnnutzungen zugeführt werden. Damit soll der Nachfrage nach Wohnraum im Grundzentrum Bad Kösen entsprochen werden.

2.5 Planinhalte

2.5.1 Baugebiete, Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Art und Maß der baulichen Nutzung

In Teilen des Plangeltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,32 ha festgesetzt. Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes besteht ein grundbuchlich eingetragenes Geh- und Fahrrecht zwischen dem Baugebiet und der Salinestraße. Dieses grundbuchlich gesicherte Nutzungsrecht steht nicht im Widerspruch zur bestehenden Nutzung der Stellplatzanlage des benachbarten Lebensmitteldiscountmarktes.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen Situationen werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung seitens der Stadt Naumburg (Saale) eingeschränkt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, werden als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt damit gewahrt. Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – in diesem Bereich des Heilbades Bad Kösen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hätten. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, so dass hierfür andere Standorte im Heilbad Bad Kösen vorzuziehen sind. Für gewerbliche Gartenbaubetriebe lässt sich allein aufgrund der Größe des Plangebietes keine wirtschaftliche Tragfähigkeit annehmen, so dass hierfür andere Standorte vorzuziehen sind.

Die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften in Plangebiet unzulässig sind, zielt zudem auf eine Stärkung der bereits bestehenden Betriebe im Ortsteil Bad Kösen an zentraleren Orten – bspw. in der Nähe der Kuranlagen – ab. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzung in diesem Bereich zusätzlichen Ansiedlungsraum bereitzustellen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde für das Allgemeine Wohngebiet WA die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,5 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die in Satz 1 be-

zeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig. Damit orientiert sich die Festsetzung am baulichen Maß der angrenzenden aufgelockerten Struktur der Umgebung und berücksichtigt die Ortsrandlage, indem die Überschreitungen nicht im maximal möglichen Umfang zugelassen werden. Dennoch ist die Grundflächenzahl so gewählt, dass eine hinreichend flexible Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Die Festsetzung der Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen orientiert sich am Maß der umgebenden Bebauung und berücksichtigt die Lage am Ortsrand des Heilbades Bad Kösen.

- Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet wurde darüber hinaus für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, da diese der umgebenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand entsprechen soll. Eine aufgelockerte, durchgrünte Bauweise soll in Verbindung mit den Baufeldfestsetzungen eine Vielfalt ermöglichen und ggf. auch mit unterschiedlich großen Grundstücken breite Schichten der Bevölkerung ansprechen können. Damit wird die Bandbreite der Nachfrage von kommunikativem, familienorientierten wie auch "ruhigem", landschaftsbezogenem Wohnen beachtet.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann ein dauerhaftes Angebot für eine für ein Allgemeines Wohngebiet typische Nutzung der vorhandenen Flächen mit vorliegender Bauleitplanung unterbreitet werden. Es sind die Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten.

Hinweis:

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

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 2, 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) im Bereich von Vordächern, Kellerlichtschächten, Erkern, Loggien, Haustritten/Treppen und Balkonen bis zu 1,00 m überschritten werden, im Bereich von Dachüberständen bis zu 0,50 m.

- von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch einen sog. Flutgraben begrenzt, welcher teilweise, insbesondere bei Starkregen und im Zusammenhang mit der Schneeschmelze, Niederschlagswasser in nördliche Richtung zur Saale entwässert. Parallel dazu wurde ein Rad- und Fußweg entlang des Hermann-Lielje-Rings zur Erschließung der Wohngebiete bis hin zu den Kurkliniken angelegt. Diese angrenzenden Strukturen sollen erhalten bleiben und sind von den neuen Baugebietsfestsetzungen nicht betroffen, mit Ausnahme des Verlaufes des Flutgrabens, welcher sich teilweise im östlichen Bereich des Plangebiets innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes befindet. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Flutgrabens wird dieser Bereich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. In dem Zuge sind Stützmauern innerhalb der von Bebauung freizuhalten Fläche zulässig, um Geländesprünge zu überbrücken.

- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit einer gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke stehen. Hierzu zählen auch gemäß den textlichen Festsetzungen Terrassen, überdachte Freisitze, Geräteschuppen sowie Swimmingpoolanlagen bis zu jeweils 20 m² Grundfläche, dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Damit wird auf die Zielstellung einer angemessenen Durchgrünung im Bereich der vorliegenden Ortsrandsituation abgestellt.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Damit soll der aufgelockerten und vorrangig durchgrünten Ortsrandlage entsprochen werden. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Teil von Bad Kösen zeigen.

Die als Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert ≥ 60 % zulässig. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig direkt vor Ort versickert werden, für die Flächen des Mischgebietes und die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, ist der Anschluss an

den im Flurstück 100 bestehenden Regenwasserkanal vorgesehen bzw. zum Teil bereits funktionsfähig vorhanden.

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

2.5.2 Baugebiete, Mischgebiete (MI)

In Teilen des Plangeltungsbereiches wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer Gesamtgröße von rd. 0,05 ha festgesetzt. Da der Bereich des Mischgebietes (MI) innerhalb einer bestehenden Nutzung hauptsächlich der Erschließung über ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht dient, wird hierzu lediglich das entsprechende Recht in entsprechender Breite gesichert. Nähere Ausführungen hierzu erfolgen unter Kapitel 2.5.3 Verkehrserschließung.

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

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

ziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

2.5.3 Verkehrserschließung

a) Geh- und Fahrrechte

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung der Grundstücke über Geh- und Fahrrechte mit Wendemöglichkeit. Das Erschließungsrecht des Allgemeinen Wohngebietes verläuft nach Norden und trifft dort auf das angrenzende Flurstück 100, auf welchem sich der Lebensmittelmarkt befindet. Auf diesem Flurstück besteht ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht, welches im betreffenden Grundbuch eingetragen ist. Da die bauliche Nutzung des vorliegenden Geltungsbereiches bereits bei der Realisierung des o. g. Lebensmittelmarktes eine Planungsvariante darstellte, wurde das v. g. Überfahrtsrecht vertraglich gesichert und ins Grundbuch eingetragen und so die Erschließung bis zur nächsten öffentlichen Straße (Salinestraße) bodenrechtlich vorbereitet. Da der Grundbucheintrag keine Vermaßungen hinsichtlich der Breite dieses Rechtes enthält, wurde die im Mindesten als erforderlich zu beachtende Breite im Bebauungsplan gesichert, um einen Begegnungsfall zwischen einem Müllfahrzeug und einem PKW sicherstellen zu können. Begünstigte sind die Eigentümer und die Anlieger der Flurstücke 100 und 101 der Flur 10, Gemarkung Bad Kösen sowie Ver- und Entsorgungsträger, die Feuerwehr und Rettungsdienste. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Anbindung des Plangebietes an die nördlich verlaufende Gemeindestraße "Salinenstraße".

Durch das o. g. vertraglich gesicherte Geh- und Fahrrecht entsteht allerdings partiell ein Konflikt mit der bestehenden Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters. Hierzu wurden durch die Stadt Naumburg (Saale) im Vorfeld die Option des Entfallens von max. 5 Stellplätzen sowie die resultierenden Folgen geprüft. Eine Kompensation dieser potenziell entfallenden Stellplätze zeigt sich im Ergebnis als nicht erforderlich, da nach Prüfung der Bauunterlagen die Stadt Naumburg (Saale) zu der Erkenntnis kam, dass der Stellplatznachweis bereits über das notwendige Maß hinaus erfüllt wurde. Bei einem Wegfall von 5 Stellplätzen wäre die Anzahl immer noch um 7 Plätze höher als erforderlich – ein Ersatz somit nicht zwingend. Dieser Sachverhalt ist vor Vollzug des Bebauungsplanes mit den Eigentümern/Betreibern des Lebensmittelmarktes durch den Grundstückseigentümer des Flurstücks 101 entsprechend zu erörtern und einer einvernehmlichen Sicht zuzuführen.

b) Fußwege/Radwege

Separate Fuß- und Radwege sind auf Grund der geringen Verkehrsmengen nicht vorgesehen. Die Geh- und Fahrrechte im Bereich des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes bieten ausreichend Raum für diese verkehrlichen Nutzungen. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der fehlenden Durchgängigkeit des Erschließungsstichs sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

c) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Rahmen des Planvollzuges auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von weiteren Parkplätzen wird nicht für erforderlich gehalten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass wohn- oder betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass diese Abstellflächen im Sinne privater Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Auf Grund des angestrebten Charakters dieses Baugebietes ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch den vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 "Weinbergsblick" nicht.

2.5.4 Ver- und Entsorgung

Für die Entsorgung des Schmutzwassers befinden sich die entsprechenden Leitungen in dem in Teilen zum Plangebiet gehörenden Flurstück 100. Durch bestehende Anschlüsse wurde die Weiterführung der Leitungen auf das Flurstück 101 vorbereitet. Sie sind für die getrennte Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser entsprechend ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt daher im Trennsystem. Die Anschlussstellen befinden sich an der Grenze der o. g. Flurstücke 100 und 101, beide Flur 10, Gemarkung Bad Kösen im Bereich des Mischgebietes. Die Weiterführung der Leitungen und die Herstellung der Hausanschlüsse erfordert eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Bad Kösen. Die Grundstücke unterliegen damit der Beitrags- und Kostenerstattungspflicht gemäß geltendem Satzungsrecht des Abwasserzweckverbandes Bad Kösen.

Die Entwässerung der Niederschläge von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt über einen bestehenden, an das Plangebiet herangeführten, zum Teil innerhalb des Mischgebietes befindlichen Regenwasserkanal. Die Entwässerung der Niederschläge auf den Flächen des Mischgebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Regenwasserkanäle, welche im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes verlegt wurden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sofern das auf den Flächen anfal-

lende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst nicht vollständig versickern kann, ist zu prüfen, ob dieses Niederschlagswasser in die zentrale Regenwasserentsorgung eingeleitet werden kann. Dies ist mit dem Abwasserzweckverband Bad Kösen vorab abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit dieser Infrastruktur.

Gegebenenfalls ist zusätzlich zu prüfen, ob Niederschlagswasser, welches infolge von Starkregenereignissen nicht auf den Grundstücksflächen selbst vollständig versickern kann, in den östlich an der Plangebietsgrenze vorbeiführenden Flutgraben eingeleitet werden kann.

Hinweis:

Nach Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen muss im Plangebiet durchaus auch mit Arealen gerechnet werden, in denen oberflächennah tonig-schluffige Sedimente anstehen, die für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstig bzw. ungeeignet wären. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab – ggf. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Telekommunikation gegeben. Diese befinden sich in den vorhandenen, in Teilen an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Die Wasserversorgung übernimmt u. a. in Bad Kösen die Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH. Die Stromversorgung erfolgt über die MITNETZ Strom GmbH.

Zudem wurde ein Leitungsrecht als textliche Festsetzung gesichert, um den Anschluss und die Weiterführung einer bestehenden Gasversorgungsleitung in das Plangebiet sichern zu können. Dies erfolgt jedoch ohne eine zeichnerische Darstellung bzw. Verortung des konkreten Verlaufes im Plan, da dies sich erst mit der Grundstücksaufteilung und der resultierenden Bebauung ergeben wird. Das Leitungsrecht erhält eine Breite von 4 m und führt vom nördlich angrenzenden Flurstück 100 nach Süden auf das in der Planzeichnung gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches die Erschließung der Grundstücke sicherstellt. Innerhalb des Leitungsrechtes sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten und von Anpflanzungen ist abzusehen, welche die Sicherheit und Wartung der Leitung beeinträchtigen.

Die Entsorgungsfahrzeuge können das Allgemeine Wohngebiet über die bereits vorhandenen - als Geh- und Fahrrecht gesicherte - und über die in vorliegender Planung neu festgesetzten Wegeverbindungen anfahren und damit direkt die bereitgestellten Entsorgungsbehältnisse erreichen. Die Entsorgung von Siedlungsabfällen wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR) abgesichert. Für gefährliche Abfälle, resultierend aus möglichen sonstigen,

nicht störenden Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Die Eigentümer der Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung.

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

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

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

Allgemein gilt:

- Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Burgenlandkreises einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt.
- Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 20 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666).

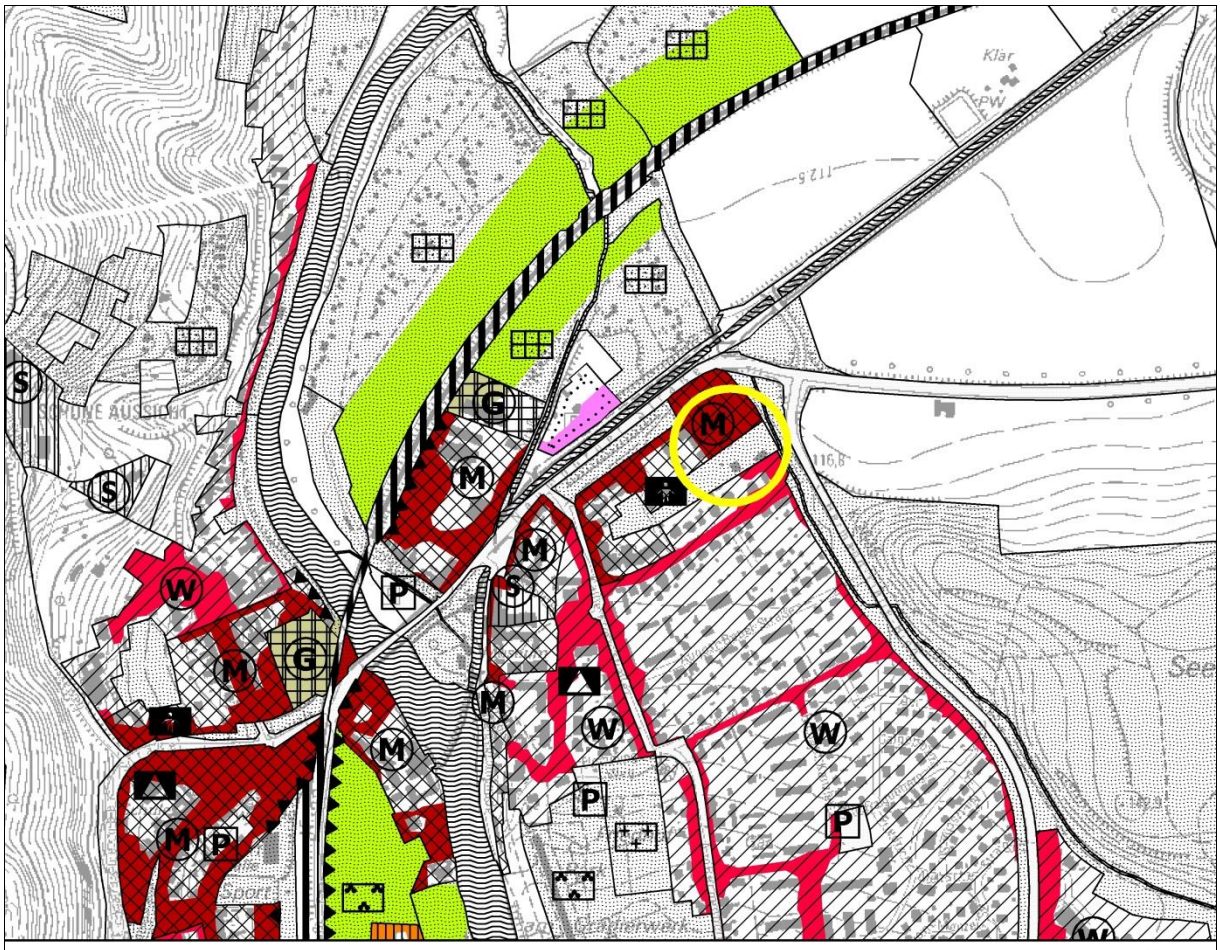
2.5.5 Brandschutz

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

2.5.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches und der Nutzungszuordnungen innerhalb desselben, sind für weite Teile des Plangebietes keine störenden Nachbarschaften vorhanden.

Für einen Teilbereich jedoch ist der wichtige Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung (§ 50 BImSchG) notwendigerweise auszugestalten. In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass sich insbesondere Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete, welche sich aus den vorrangig nördlich verlaufenden Verkehrswegen ergeben, nicht auszuschließen sind. Die Immissionsempfindlichkeiten sind für den Bereich des Ortsteils Stadt Bad Kösen auf den Beipläne 9.8 und 9.9 des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) dargestellt, in denen für Teilflächen die maßgeblichen Immissionswerte durch die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr überschritten werden. Hierbei handelt es sich um die energetische Addition der für die Lärmarten erstellten Einzelergebnisse.



m 0 50 100 200 300 400

Planzeichenerklärung:

Quelle: Immissionsempfindlichkeitsplan zum Schallimmissionsplan der
Stadt Kösen, TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt, Niederlassung Halle (Saale) Stand: 08.11.1996

- Wohnbauflächen; > 59 < 77 dB(A)
- Gemischte Bauflächen; > 64 < 82 dB(A)
- Gewerbliche Bauflächen; > 69 < 87 dB(A)
- Sonderbauflächen; > 57 < 75 dB(A)
- Flächen für den Gemeinbedarf; > 57 < 75 dB(A)
- Friedhof, Park, Kleingärten; > 59 < 77 dB(A)

In den farblich gekennzeichneten Bereichen treten Immissionsrichtwert- bzw. Grenzwertüberschreitungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf. Die angegebene dB(A)- Spanne stellt die Gesamtbreite der Richt- bzw. Grenzwertüberschreitungen dar und ist grundsätzlich nur als Kennzeichnung schalltechnisch (vor-) belasteter Bereiche zu verstehen. Die konkrete Höhe der zusätzlichen Immissionsbelastung ist ortskonkret, unter Zuhilfenahme der Datenquelle, jeweils für den Einzelfall zu bewerten. Ggf. sind ergänzende schalltechnische Untersuchungen erforderlich.

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale), Beiplan 9.8 Schallimmissionen /Lärmbelastung durch Gesamtverkehrslärm am Tag (Ausschnitt) – mit Markierung des Bereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick".

Für die unterschiedlichen Lärmarten, z. B. Verkehrslärm, Gewerbelärm, gelten in Abhängigkeit der jeweiligen Bauflächenausweisungen differenzierte "maßgebliche Immissionswerte". Diese Werte sind in Abhängigkeit von der Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale) im Bereich Bad Kösen berücksichtigt worden.

Auch wenn die Erhebungen des Immissionsempfindlichkeitsplanes 15 Jahre zurückreichen, hat sich an der grundsätzlichen Immissionssituation im v. g. Bereich wenig geändert. Die von Südwest nach Nordost verlaufende Trasse der Deutschen Bahn AG als Hauptimmissionsquelle besteht nach wie vor.

Das Aufkommen des motorisierten Verkehrs auf den klassifizierten Straßen führt ebenfalls, wie im Immissionsempfindlichkeitsplan belegt, zu einer erheblichen Verlärmung der direkt angrenzenden Bereiche. Hier sind insbesondere die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 87 und mit geringen Anteilen die Kreisstraße K 2636 (Hermann-Lielje-Ring) anzusprechen.

Aus diesem Zusammenhang heraus werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" vorsorgend Lärmschutzmaßnahmen, hauptsächlich im Sinne architektonischer Selbsthilfe, festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist auf die entsprechenden Regelungen nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu verweisen. Unter Beachtung der für den Geltungsbereich aus dem Verkehrsaufkommen anzunehmenden Immissionsbelastung geht die Stadt Naumburg (Saale) im Geltungsbereich von einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{m,\ AmA}$ = 61 - 65 dB (A) tags aus. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III.

Maßgeblich für die Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen auf die menschliche Gesundheit werden somit Regelungen zum passiven Schallschutz, zur Raumbelüftung besonders empfindlicher Schlafräume und Kinderzimmer sowie zur Anordnung von Fenstern. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher textlich festgesetzt, dass die Notwendigkeit des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume im Allgemeinen Wohngebiet besteht, in denen sich Fenster auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite befinden.

Für die Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder anderen Maßnahmen, wie z. B. Innenbelüftung erforderlich, sofern nicht durch die Orientierung der Fenster (auf der Lärm abgewandten Gebäudeseite) oder durch bauliche Maßnahmen (vorgelagerte Baukörper, Geländesprünge usw.) sichergestellt ist, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) unterschritten wird. Bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das teilweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Ein Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen ist hier aufgrund der schalltechnisch abschirmenden Wirkung der zwischen Immissionsquellen und Plangebiet liegenden Baukörper des angrenzenden Lebensmittelmarktes nicht erforderlich.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zufallen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Ein weiterer wichtiger Planungsaspekt im Sinne des Immissionsschutzes ist der bestehende, nördlich an das Flurstück 100 angrenzende Erdwall. Aufgrund der räumlich-funktionalen Gliederung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", soll es zulässig sein, diesen Erdwall zu verändern, solange die Funktion für den Immissionsschutz erhalten bleibt. Der Lärmschutzwall war Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau des nördlich angrenzenden Getränkemarktes und geht in dieser Weise als nachrichtliche Übernahme in das Planverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes ein. Der Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 4 berücksichtigt die Sicherung dieser Funktion. Demnach sind nur Veränderungen am vorhandenen Erdwall zulässig, welche die Funktion als Lärmschutzwall nicht beeinträchtigen.

2.5.7 Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (Bestattungs- und Siedlungsareal der Bronzezeit und des Mittelalters). Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) sind daher zu berücksichtigen (Vornahme archäologischer Dokumentationen). Gemäß § 14 DSchG ST bedürfen Maßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Zudem empfiehlt sich zur Klärung der archäologischen Erfordernisse eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

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

2.5.8 Altlasten/Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Burgenlandkreises enthalten sind. Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt, jedoch kann durch die ehemaligen Nutzungen eine Belastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

2.5.9 Kampfmittel

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) sind auf dem Beiplan 9.3 "Restriktionen" im östlichen Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" Kampfmittelverdachtsflächen vermerkt, welche konkret als bombardierte Areale bezeichnet sind. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine großflächige kampfmittelbelastete Fläche, welche dem ehemaligen Truppenübungsplatz Bad Kösen entspricht.

Hinweis:
Sollten künftig Baumaßnahmen bzw. andere erdeingreifende Maßnahmen in diesen Bereichen geplant sein, sind vor dem Beginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zu Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit Angaben zu der zu prüfenden Fläche und Unterlagen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich.

Der Antrag ist beim Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens 32.4.2/322606-066/16 zu stellen.

2.6 Natur und Landschaft/Umweltauswirkungen (Prognose)

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der Vornutzungen nur eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der Überprägung sowie der Eingriffe der Vergangenheit, z. B. in den natürlichen Bodenhaushalt, natürliche Funktionen nur noch bedingt erfüllen.

Infolge der Vornutzungen sind Boden- und Bodenwasserhaushalt dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf. Hauptquelle für Schallemissionen sind der nördlich angrenzende Lebensmitteleinzelhandel (Lidl) sowie der Straßenverkehr auf der B 87 und die Bahnstrecke.

Nach Aufgabe der Wohnnutzung fiel das Gelände brach und neben den vorher schon vorhandenen Einzelbäumen kam es sukzessive zu Gehölzaufwuchs. Mit der Beräumung des Geländes wurde der Gehölzbestand entfernt, gegenwärtig präsentiert sich das Gelände als offene Baustelle, die von Ruderalfluren und Gehölzsukzession "wiederbesiedelt" wird. Hauptsächlich kommen Birke, Brombeere und Kanadische Goldrute auf. Im Boden befinden sich in Teilen noch Fundamenten und Gebäudereste der ursprünglichen Bebauung sowie wie im östlichen Bereich Fragmente von Stützmauern.

Die angrenzende Umgebung südlich des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung mit Hausgärten und Gehölzbestand. Der östlich anliegende öffentliche Bereich, in dem sich der Flutgraben und der Radweg befinden, ist mit Rasen und lockerem Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) begrünt.

Die vorhandenen Biotoptypen im direkten Umfeld sind als Siedlungsbiotope anzusprechen. Wertvolle Strukturen bilden in erster Linie die älteren Gehölzbestände, die auch i. S. d. Grünvernetzung zwischen Siedlungsgrün und Umgebung vermitteln. Die Bäume bzw. standortgerechte Hecken und Sträucher machen dort auch den überwiegenden Anteil des faunistischen Lebensraumes aus.

Wegen der Beräumung bietet das Plangebiet aktuell kaum geeignete Habitatstrukturen. Auch die Vornutzung und die Einflüsse aus der direkten Umgebung schränken die Attraktivität des Plangebietes in erster Linie auf den temporären Aufenthalt bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche, siedlungsgewöhnte Arten ein, zumal mit dem nahe gelegenen Galgenberg wesentlich attraktivere und ungestörtere Lebensräume zur Verfügung stehen. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden, können aber auch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Den diesbezüglich im Verfahren ergangenen Hinweisen und Anregungen der unteren Naturschutzbehörde folgend, wurde eine artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens beauftragt, die inzwischen vorliegt[1]. Die artenschutzfachliche Bewertung wird als Anhang der hiesigen Begründung beigefügt. Die vom Gutachter aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen sind vor Baubeginn und baubegleitend in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen und durch ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

Das Plangebiet und die Umgebung wurden durch Fachgutachter in Augenschein genommen und einer artenschutzrechtlichen Beurteilung unterzogen. Vorkommen streng geschützter Arten wurden bisher nicht festgestellt, können aber wegen des späten Zeitpunktes der Bestandserfassung auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Streng geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt.

Das Gelände bietet in seiner aktuellen Biotopausstattung (Ruderalfluren, Verbuschung) wegen der Vornutzung (Reste von Gebäuden, Fundamenten, Erdhaufen, etc.) und der gegenwärtigen Nutzungen der Umgebung zwar nur ein eingeschränktes Habitatpotenzial, Brutvorkommen gehölz- und gebüschbrütender Vögel sind aber potenziell möglich, für Gebäude- oder Höhlenbrüter fehlen geeignete Strukturen. Da keine Altbäume vorhanden sind und die Nester in den Gebüschen auch an anderer Stelle errichtet werden können, wären hier keine dauerhaften Lebensstätten betroffen und somit kommen

[1] Ökotop GbR (Verf.): Artenschutzfachliche Bewertung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Stadt Naumburg, OT Bad Kösen, Stand September 2016

Verbote i. S. d. allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen des § 39 BNatSchG und die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zum Tragen.

Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter sind im Bereich Bad Kösen und Umgebung bekannt. Im Untersuchungsgebiet konnten bisher keine festgestellt werden; es gibt stellenweise besonnte, offene Flächen mit zumindest für die Zauneidechse (s. u.) gutem Besiedlungspotenzial.

Der Gutachter führt aus, dass Beeinträchtigungen für Gehölz- und Gebüschbrüter vermieden werden können, wenn die Fällung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt wird und verbleibende Bestände hinsichtlich möglicher Brutvorkommen begleitend zum Baugeschehen kontrolliert werden.

Der Gutachter kommt weiterhin zu dem Schluss, dass Vorkommen der Schlingnatter wegen der isolierten Lage höchst unwahrscheinlich sind, für die Zauneidechse aber kleine Populationen potenziell möglich wären. Um Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG zu vermeiden – hier baubedingte Tötung – müssten die Zauneidechsen vor Durchführung der Maßnahme umgesiedelt werden. Dazu sind im Zeitraum der höchsten Aktivität der Tiere – vorzugsweise zwischen Anfang April und Ende Mai – die Flächen zu kontrollieren und ggf. die Tiere einzufangen und in Ersatz- bzw. Ausweichbiotope zu verbringen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan strebt für die Neubebauung mit der GRZ von 0,4 eine an den Bestand der Umgebung angepasste Dichte und Ausgestaltung des neuen Wohnstandortes an, so dass hier von einer neuen Versiegelungsrate nicht höher als im alten Zustand (vor Nutzungsaufgabe/Beräumung der ehemaligen gewerblichen Nutzung) ausgegangen werden kann.

Mit der hier gewählten Erschließungsvariante über den nördlich anschließenden Parkplatz des Einzelhandelbetriebes (Lidl) kann die Notwendigkeit an neuen Verkehrsflächen minimiert ausgestaltet werden, die Maßgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellflächen, Zufahrten etc. wirken ebenfalls günstig i. S. d. Umweltvorsorge bzw. zum Erhalt der Umweltschutzgüter und ihrer Funktionen.

In Anbetracht der aktuellen und auch in Zukunft weiter bestehenden Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie den Betrieb des Lidl-Marktes, müssen zur Vermeidung von Lärmbelastungen die empfindlichen Wohnbereiche an der von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden oder es wird am Gebäude passiver Schallschutz für die

Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. Der neue Wohnstandort an sich bringt keine relevanten Emissionen hervor.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt neben der Umweltprüfung auch die Pflicht zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Mit der Wiedernutzbarmachung des Geländes ist jedoch der Verlust von Bäumen unvermeidbar, die unter den Schutzstatus der städtischen Baumschutzsatzung fallen, was entsprechend nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung durch geeigneten Ersatz zu kompensieren ist.

Gemäß der Anlage Biotopstruktur/Baumkataster sind 1 Linde und 2 Weiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" fällgenehmigungspflichtig. Für die Linde müssen 2 Bäume und für die Weiden je 3 Bäume, jeweils derselben Art mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einer Höhe von 3 – 4 m, als Ersatz gepflanzt werden (§ 4 Abs. 6 Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale)[2]). Demnach sind insgesamt Ersatzpflanzungen von 8 Bäumen erforderlich. Alternativ kann auch ein finanzieller Ausgleich an die Stadt Naumburg (Saale) gemäß § 4 Abs. 6 Baumschutzsatzung erfolgen.

Hinweis

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind unmittelbar zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016, BGBl. I S. 1972) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

2.7 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2016 nachfolgende Hinweise:

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

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen mbH, Parkstraße 4-6, 06628 Bad Kösen

[2] Satzung der Stadt Naumburg (Saale) zur Erhaltung, der Pflege und zum Schutz der Bäume vom 22.12.1995 in der Fassung der Änderung durch die 2. Euro-Anpassungssatzung vom 14.06.2002

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

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

Hinweis:

Vom Eigentümer der o.g. Bergbauberechtigung ist eine Stellungnahme zu den jeweiligen Entwurfsplanungen auf Grundlage des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick" einzuholen.

3. FLÄCHENÜBERSICHT

Bebauungsplangeltungsbereich	**0,37 ha**	**100 %**
- Baugebiete		
Allgemeines Wohngebiet	0,32 ha	86,5 %
Mischgebiet	0,05 ha	13,5 %

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

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

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

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

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

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[3]

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

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

4.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

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

4.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

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

5. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Stadt Naumburg (Saale) hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) am 14.12.2016 als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den .....

.....
(Oberbürgermeister)

Anhang: Artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Verfasser: Ökotop GbR Büro für angewandte Landschaftsökologie, Halle (Saale), Stand: 13.09.2016

Anlagen: Nutzungsbeispiel
Biotopstruktur/Baumkataster