

Stadt Naumburg (Saale)

Einbeziehungssatzung
„Neidschützer Straße 27“

Begründung

SATZUNG in der Fassung vom 28.08.2016

kerscher ... architektur

DIPL.-ING./ARCHITEKTIN ANKE KERSCHER |
WEIDENWEG 1 | 04603 NOBITZ – OT MOCKERN |

tel. 03447 - 896778 | fax. 03447 - 511023 | mobil. 0173 - 8039453 | e-mail. kerscher-architekt@t-online.de |



Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Neidschützer Straße 27“ - Stadt Naumburg (Saale)

Begründung
nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Plangrundlage	3
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung	3
4. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	4
5. Planungsrechtliche Voraussetzung	5
5.1 Begründung	6
6. Begründung der Festsetzungen	7
7. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	8
8. Erschließung	11
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	12



1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 852, 853)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214); zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 I 212

Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. Nr. 21 vom 08.04.2002 S. 214)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung ist der geänderte Entwurfsplan vom 28.08.2016.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Bereich der Einbeziehungssatzung „Neidschützer Straße 27“ liegt südlich vom Stadtzentrum der Stadt Naumburg (Saale).

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Flurstückes 67 der Flur 7 der Gemarkung Naumburg und hat eine **Fläche von 2.107 m²**. Das Flurstück ist teilweise von Bebauung und von Freiflächen umgeben. Im



östlichen Bereich grenzt die vorhandene Bebauung entlang der Neidschützer Straße an. Südlich und nördlich befinden sich Gebäude und Gartengrundstücke. Westlich befindet sich eine Streuobstwiese.

4. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Das Flurstück befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (östlicher Bereich des Flurstückes/ Zufahrt) und zum größten Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (denkmalgeschützter Garten und Gebäudebestand).

Die Erschließung des Flurstückes 67 erfolgt aus der Neidschützer Strasse.

Das Grundstück ist im Bereich des jetzigen Außenbereiches mit einem Gebäude bebaut, welches jedoch durch den jahrzehntelangen Leerstand marode und unbewohnbar ist.

Die Grenze des Innenbereiches östlich der Neidschützer Strasse verläuft an den Grundstücksgrenzen hinter der vorhandenen Wohnbebauung parallel zur Neidschützer Strasse. Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 67 sowie der dazugehörige Garten befinden sich im Außenbereich und sind denkmalgeschützt.

Für das Gebäude sowie den angrenzenden Garten wird seit Jahren erfolglos eine sinnvolle Nutzung gesucht. Die dringend notwendigen Sanierungen blieben aus, auch durch wechselnde Eigentümer im Verlauf der letzten 10 Jahre konnte keine Verbesserung der Bestandssituation bewirkt werden.

Für das Gebäude lag zwischenzeitlich eine Baugenehmigung vor, die der schlechten Substanz geschuldet größere Eingriffe notwendig machte. Diese Arbeiten wurden jedoch nur im Ansatz durchgeführt, da das Gebäude zwischenzeitlich wieder veräußert wurde.

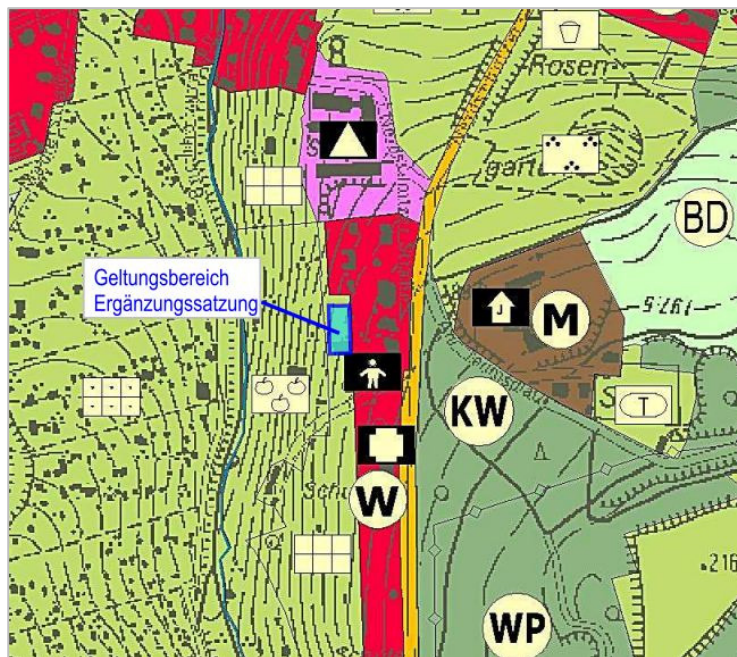
So hat sich durch den jahrzehntelangen Leerstand, den intensiven Hausschwammbefall sowie der in der Vergangenheit vorgenommen Entkernungen und Teilabrisse der Gebäudezustand so verschlechtert, dass eine Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr tragbar bzw. gerechtfertigt erscheint.

Der neue Eigentümer der Flurstücke 67 und 82 der Flur 7 der Gemarkung Naumburg beabsichtigt daher, das vorhandene Gebäude abzureißen und im Bereich der jetzigen Bebauung einen Neubau in Form eines Einfamilienwohnhauses zu errichten.

Durch einen Neubau mit an heutige Bedürfnisse angepasster Kubatur und Funktion soll ein Wohngebäude entstehen, was den städtebaulichen Erfordernissen und den technischen Ansprüchen des heutigen Bauens (z.B. Ausrichtung, Materialwahl, Energieeinsparungsgrundsätze etc.) gerecht wird.

Um die Umsetzung dieses Vorhabens zu ermöglichen, ist die Fläche des Flurstückes 67, Flur 7, welche sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich befindet, in den angrenzenden Innenbereich einzubeziehen.

Die Einbeziehung von Teilflächen des Außenbereiches zum Innenbereich kann durch eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 BauGB erfolgen, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.



5. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.) Planungsrechtliche Grundlage für die Einbeziehungssatzung ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Durch eine Einbeziehungssatzung wird die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) ermöglicht. Sie ermöglicht gleichzeitig eine maßvolle Erweiterung des angrenzenden Innenbereiches.

Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität eines Innenbereichsgrundstückes im Sinne des § 34 BauGB.

Bei den „einzuziehenden“ Flächen muss es sich dabei um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die einbezogenen Flächen sollten durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein. Es kommt darauf an, dass die einzubeziehenden Flächen an den Ortsteil, in den sie einbezogen werden, angrenzen. Auf eine „Abrundung“ der Ortslage selbst kommt es dabei nicht unbedingt an.

2.) Gemäß § 34 Nr. 5 ist für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung eine weitere Voraussetzung, dass

- a)- die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b)- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und



- c)- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

In den Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden (z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung). § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden.

Auf die Satzung sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzklausel und Eingriffsregelung nach BauGB) und § 9 Abs. 1a BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) entsprechend anzuwenden. Der Satzung ist eine Begründung beizufügen, die Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB enthält (Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung).

Eine Umweltprüfung und deren Dokumentation im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

5.1. Begründung

Zu 1.)

Bei dem „einzuziehenden“ Grundstück Neidschützer Strasse 27 handelt es sich um eine Fläche, die gemäß § 35 BauGB als Außenbereichsfläche zu beurteilen ist.

Die einzubeziehenden Flächen grenzen außerdem direkt an den bebauten Innenbereich der Neidschützer Strasse, Naumburg (Saale) an.

Dieser östlich angrenzende Bereich ist unzweifelhaft als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten.

Die einbezogene Fläche wird durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung stellt sich überwiegend durch eine offene Wohnbebauung mit den dazugehörigen gärtnerisch genutzten Flächen dar.

Dadurch liegt eine städtebauliche Prägung vor, die auf das einzuziehende Grundstück (bisherige Außenbereichsfläche) übertragen werden kann.

Die materielle Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB sind gegeben.

Zu 2a.)

Die Einbeziehung muss sich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsflächen mittels der Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zugunsten von Wohnzwecken geschaffen werden.

Außerdem wird eine sinnvolle Nutzung des bisher bebauten Bereiches mit der Zielsetzung des Erhaltes der bisherigen Strukturen und dem Gleichgewicht zwischen bebauter Fläche und Garten angestrebt.

Die bauliche Prägung zwischen Innen- und Außenbereich ist durch die vorhandene Bebauung und die Erschließung des Grundstückes bereits vorhanden, so dass die Einbeziehungssatzung eine Klarstellung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Es ist vorgesehen, dass das vorhandene, marode und denkmalgeschützte Gebäude auf der Fläche des Flurstückes 67 abgerissen wird. Nach dem Abriss soll eine Neubebauung auf dem ehemals bebauten Bereich erfolgen.

Durch die angrenzenden, mit Wohnbauten bebauten Flurstücke der Neidschützer Strasse liegt eine städtebauliche Prägung vor, die auf das einzuziehende Grundstück übertragen werden kann.

Durch die Planung erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich werden mittels Bilanzierungsmodell betrachtet.



Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) (Neubekanntmachung in der Fassung vom 11.02.2015) weist einen Teil des Flurstückes Neidschützer Straße 27 als Baufläche, einen Teil als sonstige Grünfläche aus.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Einbeziehungssatzung vereinbar, da der Flächennutzungsplan keine mit der Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich kollidierende städtebauliche Festsetzung beinhaltet.

Zu 2b.)

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.

Auf Grundlage von § 3b Abs. 1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Gemäß 18.7.2 der Anlage 1 UVPG wird bei Städtebauprojekten von insgesamt 20.000 m² bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bleibt mit 2.000 m² deutlich unter der Mindestgröße von 20.000 m²; demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Eingriffsbilanzierung nur dann erforderlich, wenn im Rahmen der weiteren Planung mehr Grundfläche versiegelt wird, als im Bestand. Die Entsiegelung durch Abbruch des Bestandsgebäudes ist einer Neuversiegelung gegenüber zu stellen.

Für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Bäume, Hecken) nach Biotopbewertung sind mögliche Kompensations-/ Ausgleichsflächen im Plan gekennzeichnet.

Zu 2c.)

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhanges I (FFH-Arten), die Habitats der Arten des Anhanges II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie die Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Im Bereich der Ergänzungssatzung liegen keine der o.g. Schutzgebiete. Demzufolge gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für FFH- und Vogelschutzgebiete.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wesentlich durch den Zulässigkeitsmaßstab bestimmt, den die Eigenart der Umgebung vorgibt.

Als prägend wird hier die Nutzungsstruktur der vorhandenen Bebauung entlang der Neidschützer Straße, die im Wesentlichen durch „Wohnen“ geprägt ist, angesehen.

Der zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinzukommende Bereich wird analog der vorhandenen Nutzungsstruktur eingestuft. Die Kriterien des § 34 BauGB sind hierbei berücksichtigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch § 16 BauNVO.



Aus städtebaulicher Sicht ist das Baufeld für die überbaubare Fläche so im Grundstück angeordnet, dass sich an der östlich angrenzenden Bebauung orientiert wird.

Um einen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, wurde eine genaue Lage des geplanten Neubaus im Baufeld nicht festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes kann der Standort bzw. die Grundfläche des neuen Gebäudes einschließlich der möglichen Nebengebäude (Garagen) im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB variieren.

Stellplätze und Garagen sind aufgrund des Grundstückszuschnittes auch außerhalb des Baufeldes möglich, sind jedoch mit versickerungsfähigem Material zu errichten bzw. ist deren Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies soll auch dazu dienen, aktuelle ökologische Standards zu setzen.

Weitere Festsetzungen, auf Landesrecht beruhende Regelungen und nachrichtliche Übernahmen (mit Ausnahme des Denkmalschutzes/ hier: Gebäudebestand) werden nicht getroffen bzw. sind nicht Bestandteil der Satzung, da diese allgemein gültig sind.

6.3 Dachneigungen:

Die Dachneigung ergibt sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung des Plangebietes. Die Umgebungsbebauung in der Neidschützer Straße gibt diverse Varianten an Dachformen und –neigungen bereits vor.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BauGB und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Umweltprüfung und deren Dokumentation im Umweltbericht sind für eine Einbeziehungssatzung nicht erforderlich. Dennoch sind die § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzklausel und Eingriffsregelung nach BauGB) und § 9 Abs. 1a BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) anzuwenden.

Bodenschutzklausel

Die Bodenschutzklausel und die Eingriffsregelung nach BauGB, die in § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB enthalten sind, gehören zu den ergänzenden, planungsrechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz. Laut Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet umfasst ein vorhandenes denkmalgeschütztes Gebäude, einschließlich des angrenzenden Gartenbereichs. Im Bereich des vorhandenen Gartens soll keine Neubebauung erfolgen. Es ist vorgesehen, dass im Bereich der vorhandenen Bebauung nach Abriss des Gebäudes die geplante Neubebauung erfolgt.

Eine erhöhte Inanspruchnahme von unbebauten Flächen erfolgt demzufolge nicht. Das Plangebiet ist mit rund 2.000 m² überschaubar und die geplante Neubebauung durch ein Einfamilienwohnhaus ist nicht überdimensioniert. Damit soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild am Stadtrand und entlang der Neidschützer Straße städtebaulich einfügt.

Bilanzierung

Das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung hat eine Gesamtfläche von 2.107 m². Davon entfallen ca. 190 m² auf bereits vorhandene versiegelte Flächen (ehemaliges Wohngebäude).

So verblieben ca. 1.917 m² Freifläche im Bestand.



Die höchst mögliche überbaubare Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung beträgt innerhalb des möglichen Baufeldes etwa 450 m². Diese Fläche ist durch die festgesetzten Baugrenzen eindeutig definiert.

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellen einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG (bzw. § 6 NatSchG LSA) dar. Bei der Neubebauung werden im Rahmen der Abrissmaßnahmen des vorhandenen Gebäudes etwa 190 m² versiegelte Flächen entsiegelt und neue Flächen durch die Realisierung des Neubaus versiegelt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen/ Baufeld und einer rechnerisch- 100%igen Ausnutzung der Baufläche würde es zu einer Flächeninanspruchnahme von maximal 450 m² kommen können.

Dies ist faktisch nicht geplant, wird aber in der Bilanzierung als Grundwert angenommen.

In der Bilanzierung werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die in den Ausgleichsflächen A und B (siehe Planeintrag) zu realisieren sind.

Durch die Realisierung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen kann nicht von einem Verlust von Bodenfunktionen gesprochen werden.

Nach der Realisierung der geplanten Bebauung sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen als Hausgarten (Erholungsgarten) genutzt werden.

Zur besseren Bewertung des Eingriffs wurde nachfolgend das Ergebnis der verbal - argumentativen Eingriffs- /Ausgleichsbewertung anhand eines Biotoptypverfahrens auf Grundlage der „Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ durchgerechnet. Ziel dieser Richtlinie zur Prüfung ist es, Planungssicherheit für den Ausgleichsbedarf zu erlangen.

Erfassung und Bewertung von Biotopwerten

Bestand

Lfd. Nr.	Menge	Einheit	Biotoptyp	Biotopwert	Gesamtwert
1	190	m ²	Bebauung/ Gebäude	0	0
2	260	m ²	Grabeland	6	1.600
Gesamt					1.600

Planung

Lfd. Nr.	Menge	Einheit	Biotoptyp	Biotopwert	Gesamtwert
1	450	m ²	mögl. Bebauung	0	0
Gesamt					0

Auswertung:

Bestand	1.600
Planung	0
Differenz	1.600

Es ist ein Gesamtwert von 1.600 Bewertungspunkten zu kompensieren.

Die Kompensation/ Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem Grundstück.

Erläuterung:

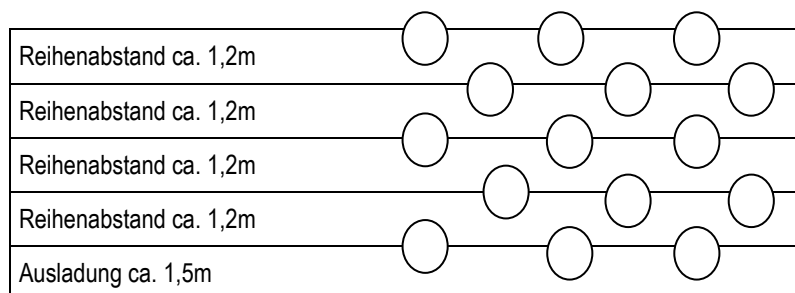
Im Rahmen der anstehenden baulichen Maßnahmen werden folgende Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:



1. Anpflanzen einer 3- 5reihigen Strauch- / Feldhecke bzw. Feldgehölz gemäß Pflanzliste/ Planeintrag:
 - Sträucher/ Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt
 - Solitärsträucher, mit Ballen 125 – 150 cm, 3 x verpflanzt
 - Fertigstellungspflege über eine Vegetationsperiode
 - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für min 2 Vegetationsperioden

Beispiel (Skizze) 5- reihige Hecke

ca. 117 Sträucher auf 28 m Länge bei 6,50m Breite möglich



2. Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß Pflanzliste/ Planeintrag:
 - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen
 - Stammumfang 16- 18cm
 - Pfahldreibock mit Lattenrahmen, Bindegurt, Gurtband
 - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für min 2 Vegetationsperioden

Kompensation

Lfd. Nr.	Menge	Einheit	Biotoptyp	Biotopwert	Gesamtwert
1	3	Stück	Einzelbaum gemäß Nr.2 Kronenfläche 20m ²	5	300
2	100	Stück	Strauchhecke gemäß Nr.1 aus heimischen Arten 1St/ m ²	14	1.400
Gesamt					1.700

Es wird deutlich, dass die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung selbst dann großzügig ausgeglichen werden können, wenn es zu einer vollständigen Versiegelung der Bauelfläche käme.

Die restliche nicht verwendete Grundstücksfläche von ca. 1.650 m² innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist weiterhin als Grünfläche (vorhandene Böschungen, Garten/ Grabeland) vorgesehen.

Der mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden und sollte im Bauantragsverfahren dann detailliert und projektbezogen nachgewiesen werden.



8. Erschließung

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich der Einbeziehungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss.

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Neidschützer Straße als öffentliche Erschließungsstraße. Das Grundstück 82 (nicht im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung) befindet sich ebenfalls im Eigentum des Investors und ist Erweiterungsfläche der Grundstückszufahrt, die somit etwa 3,00m Breite aufweist. Demzufolge ist die Erschließung des Grundstückes, auch durch Rettungsfahrzeuge etc. gewährleistet.

Trinkwasser und Energieversorgung:

Im Straßenbereich der Neidschützer Straße befinden sich Trinkwasser- und Gasleitungen, welche für die Versorgung der künftigen Bebauung ausreichend dimensioniert ist. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass auf Grund der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Abwasserentsorgung:

Hinweis aus Abwägung/ Abwasserzweckverband Naumburg:

„.....Die Entwässerung in der Neidschützer Straße in Naumburg erfolgt im Mischsystem. Der Kanal ist im Gehwegbereich vor den Grundstücken gelegen. Bis dato wird / wurde die Schmutzwasserentsorgung vom Grundstück über die dezentrale öffentliche Abwasseranlage, d.h. mittels grundstückseigener Kleinkläranlage bzw. Sammelgrube realisiert. Eine Anbindung an die zentrale öffentliche Abwasseranlage liegt nicht vor.

Vom Grundsatz her kann jedoch eine Schmutzwasserentsorgung vom Grundstück über den vor dem Grundstück in der Neidschützer Straße gelegenen Mischwasserkanal der zentralen öffentlichen Abwasseranlage gewährleistet werden. Das Grundstück ist mit einer Zuwegung an der Neidschützer Straße und am öffentlichen Sammler anliegend. Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten ist jedoch darauf zu verweisen, dass eine Ableitung anfallenden Schmutzwassers nur mittels Hebeanlage und Druckleitung zu realisieren sein dürfte.

.....Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen...“

Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse auf den Baugrundstücken zu nutzen oder zu versickern.

Hinweis aus Abwägung/ Landratsamt Burgenlandkreis:

„....die Erschließung des Grundstückes über die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation durch die untere Wasserbehörde ist gesichert“. Zuständig für die Entsorgung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über die Niederschlagswasserkanalisation im Stadtgebiet von Naumburg ist....der Abwasserzweckverband Naumburg.“

Hinweis aus Abwägung/ Abwasserzweckverband Naumburg:

„...Ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Nachweisführung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren) eine Versickerung nicht möglich, so ist dies dem AZV Naumburg unter Nachweis der gegebenen Umstände (Örtlichkeit, Bodengutachten etc.) im Zuge der Beantragung einer Entwässerungsgenehmigung anzuzeigen.“

Stromversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Neidschützer Straße befinden sich Anschlusspunkte, welche es ermöglichen, das Grundstück an die entsprechenden Anlagen anzuschließen.



9. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

Mit Inkrafttreten der Satzung ist das Gebiet nicht mehr dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen, sondern kann nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich dann nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der Umgebung und den in der Satzung getroffenen Festsetzungen sowie dem erforderlichen Ausgleich.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung kann ein Wohngebäude errichtet werden.

Für Satzungsverfahren (gemäß 18.7.2 der Anlage 1 UVPG bei Städtebauprojekten von insgesamt 20.000 m² bis 100.000 m²) nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht.

Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen, also keine Schutzgüter tangiert werden.

Der geringe Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Fläche A und B) ausgeglichen. Beeinträchtigungen hinsichtlich Umweltbelange ergeben sich durch die geplante Bebauung nicht.

Kampfmittel

Hinweis aus Abwägung/ Landratsamt Burgenlandkreis/ Rechts- und Ordnungsamt:

„...Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) zu verfahren.“

Umweltschutz/ Umbau- und/ oder Abbruch von Gebäuden

Hinweis aus Abwägung/ Landratsamt Burgenlandkreis/ Umweltamt:

„...Dem Vorhaben stehen keine abfall- und bodenschutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, forst- und naturschutzrechtlichen sowie wasserrechtlichen Belange entgegen. Bei geplanten Umbau bzw. Abbruchmaßnahmen vorhandener Gebäude, in Verbindung mit Gehölzschnitt und Rodungsmaßnahmen, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.“

Naumburg (Saale),