



Stadt Naumburg (Saale)

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB zur

Einbeziehungssatzung „Neidschützer Straße 27“
in der Fassung vom 24.04.2017

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 |



Die Plangrundlage der Satzung ist der geänderte Entwurfsplan vom 28.08.2016.

Begründung

Um die Umsetzung eines geplanten Wohnvorhabens zu ermöglichen, ist die Fläche des Flurstückes 67, Flur 7, mit etwa 2.100m² Größe, welche sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich befindet, in den angrenzenden Innenbereich einzubeziehen. Dies soll durch eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 BauGB erfolgen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

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. 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.

Bauliche Nutzung

Die einbezogene Fläche wird durch die vorhandene bauliche Nutzung „WA“ 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.

Erschließung

Im Bereich der Einbeziehungssatzung ist die Erschließung grundsätzlich gesichert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

In der Bilanzierung werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die in den Ausgleichsflächen A und B (siehe Planeintrag) zu realisieren sind. 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. Eine stärkere Versiegelung als im Bestand ist durch die Neuplanung nicht zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB wird aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 (2) BauGB abgesehen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auslegung des Planentwurfes und der Begründung gemäß §3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die sich auf Darstellungen und Festsetzungen der Ergänzungssatzung beziehen.



Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öff. Belange gemäß §4 (1) BauGB wurde aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 (2) BauGB abgesehen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange gemäß §4 (2) BauGB und der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme sind die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus dieser Beteiligung wie folgt berücksichtigt worden:

1. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung wurden gemäß § 9 (1-2) und (4) BauGB überarbeitet.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO sowie der Bereich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Nutzungsschablone mit ihren Festsetzungen entfiel.

2. Es wurde eine Ergänzung in die Planzeichnung/ Hinweise und in die Begründung wie folgt aufgenommen:

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.

3. In der Begründung unter Punkt 8 – Abwasserentsorgung - wurden die Ausführungen der Begründung korrigiert und gemäß den Hinweisen des AZV Naumburg ergänzt.

4. Folgendes wurde unter Paragraph 3 der Einbeziehungssatzung hinzugefügt:

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

sowie unter Punkt 8 – Niederschlagswasser – zusätzlich ergänzt:

...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.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Neidschützer Straße 27“, Naumburg (Saale) in der Fassung vom 28.08.2016 wurde gegenüber der gem. § 3 (2) BauGB ausgelegten Fassung vom 07.01.2016 geändert. Zur Behebung dieser Abweichung wurde das Verfahren gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes mit den ergänzten bzw. geänderten Teilen des Planentwurfes und der Begründung.

Ergebnisse der Abwägung

Seitens der Stadt Naumburg (Saale) erfolgte nun die Kenntnisnahme, dass aus Sicht der beteiligten Behörden und Träger öff. Belange keine weiteren Bedenken vorgetragen werden.

Eine Abwägung war nicht erforderlich.

Naumburg (Saale),