

**Begründung**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg"**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1  
BauGB der Stadt Naumburg (Saale)**

**Stand: 18.10.2014**

---

**FLEMMINGER WEG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 21**  
**3. Änderung als Bebauungsplan**  
**der Innenentwicklung**  
**BEKANNTMACHUNG**  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

---

**18.10.2014**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE/RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.2	Sonstige Planungen	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
3.4	Planungsalternativen	8
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
5.1	Planungsgegenstände	10
5.2	Festsetzungsgegenstände	12
5.2.1	Baugebiete	12
5.3	Verkehrsflächen	14
5.4	Ver- und Entsorgung	15
5.5	Brandschutz	17
5.6	Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung	17
5.7	Immissionsschutz	19
5.8	Baugrund	19
5.9	Altlasten/Kampfmittel	19
5.10	Bergbau	20
5.11	Ergänzende Hinweise von Behörden und Träger öffentlicher Belange	21
<b>6.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>22</b>
7.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	22
7.2	Besonderes Vorkaufsrecht	22
7.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22
<b>8.</b>	<b>DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>24</b>

## 1. ALLGEMEINES/ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Naumburg (Saale) am 23.06.1995 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung, in der Fassung der 2. Änderung<sup>1</sup> mit baugestalterischen Festsetzungen und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung der Ortserweiterung der Stadt Naumburg (Saale) am Standort Flemminger Weg/Am Holländer, im Sinne der Erschließung von Neubauf lächen für den Wohnungsbau im Südwesten des Stadtgebietes (in der Abgrenzung bis zum 31.12.2011). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits mit einer 1., 2. und 4. Änderung in der Vergangenheit an die am Markt platzierbaren Formen des Bauens angepasst. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgt nunmehr eine weitere Korrektur von Planungsinhalten in einem bislang nicht bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Im Wesentlichen ergeben sich hierbei Korrekturen im planungsrechtlichen Festsetzungsumfang vorliegender Planung, ergänzt um die Aktualisierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungstatbestände, welche sich in der Vergangenheit als hinderlich für die Vermarktung der Grundstücke gezeigt haben.

Damit strebt die Stadt Naumburg (Saale) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzugekommene (Markt-)Erfordernisse und gibt sich für den vorliegenden Teilbereich des Bebauungsplanes eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierenden Planfassung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist dabei integrativer Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes und hinsichtlich der Festsetzungsdichte korrespondierend mit den Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Das vorliegende Planverfahren basiert auf der Grundlage der Entscheidung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale), im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 05.03.2014, durch welchen das vorliegende Plangebiet mit Blick auf den Ursprungsbebauungsplan einer 3. Änderung unterzogen werden soll.

Im Kontext der gegenwärtig rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 ist dessen Vollzug mit Blick auf die gewünschten Gebäudeformen, deren Gestaltung und grundstücksbezogenes Erscheinungsbild im Plangebungsbereich unzulässig. Damit ist die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" Bestandteil erheblicher Anstrengungen der Stadt Naumburg (Saale), um das Plangebiet "Flemminger Weg" weiter baulich zu vervollständigen und die bestehenden Infrastrukturanlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Des Weiteren orientiert sich die vorliegende Planung mit ihren Entwicklungszielen im Verhältnis zur Gesamtstadt an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung,

---

<sup>1</sup> zwischenzeitlich am 30.11.2013 in Kraft getreten: 4. Änderung

den weiteren raumordnerischen Anforderungen, an der Ansiedlungsnachfrage und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und des Gender Mainstreamings allgemein im Sinne § 1 (6) Nr. 3 BauGB. In diesem Sinne wird der Wohnstandort Naumburg (Saale) als Wohnstadt der Region weiter attraktiviert.

## **2. LAGE/RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt Naumburg (Saale) gelegen, östlich der Haupterschließungsstraße Zacharias-Hildebrandt-Straße, angrenzend an die Einmündungsbereiche von Walter-Hege-Weg, Anny-Schäfer-Weg und Fritz-Rentsch-Weg. Die Entfernung des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung zur Naumburger Altstadt beträgt ca. 1.700 m.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes beträgt 0,57 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch den Fritz-Rentsch-Weg, Flurstück 40/57, Flur 21, Gemarkung Naumburg,
- *im Osten* durch die Flurstücke 224, 40/104, 40/119, 40/120, 40/121, 40/122, 40/125, 40/126, 40/127, 40/136, 40/137, 40/138, 40/139, 40/140 und 40/141 sowie das Flurstück 268 des Anny-Schäfer-Weges, alle Flur 21, Gemarkung Naumburg,
- *im Süden* durch das Flurstück 294 des Walter-Hege-Weges, Flur 21, Gemarkung Naumburg und
- *im Westen* durch das Flurstück der Zacharias-Hildebrandt-Straße, Flurstück 40/200, Flur 21, Gemarkung Naumburg.

## **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

In die übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Naumburg (Saale) gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011, als Mittelzentrum ein. Diese löste das Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 in der seinerzeit wirksamen Fassung ab. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP HAL) vom 21.12.2010 stuft Naumburg (Saale) ebenfalls

als Mittelzentrum, allerdings noch mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Ziel 5.2.16 in Verbindung mit Ziel 5.2.17) ein.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle schreibt mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27.03.2012 den Regionalen Entwicklungsplan Halle fort und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung vom 30.04.2012. Derzeit erfolgt die Erarbeitung des Entwurfes der Fortschreibung des REP Halle. Die Planungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes werden hiervon nicht berührt.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeiten in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung bzw. Fortnutzung fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplan-kontext, ist Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung in Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Wohnstandorte und als Standorte zur Konzentration für Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Damit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, in Verbindung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegenzuwirken Rechnung zu tragen. So wird mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes letztlich ein innenentwicklungsorientierter ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Naumburger Stadtgebietes gefunden. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Aufgrund der zu regelnden Planungsinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Naumburg (Saale), der Größe und der Lage im Planungsraum, ist die Maßnahme nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Bekanntmachung am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dar. Damit kann die vorliegende Bebauungsplanung in der Fassung der 3. Änderung vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Für das Stadtgebiet Naumburg (Saale) in den Grenzen des wirksamen Flächennutzungsplanes existiert ein Landschaftsplan. Dieser fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen entlang des Walter-Hege-Weges gesehen, aber auch mit Blick auf eine zukünftig wirtschaftlich tragfähige und vertretbar funktionale Entwicklung ausgerichtet. Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten heraus stellen.

Weitere Planungen, die schützenswerte Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden 3. Änderung vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist durch Bekanntmachung im Naumburger Tageblatt am 21.12.2009 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch entsprechende Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips (§ 1 Abs. 5 BauGB) beachtet.

In den bisher seitens der Stadt Naumburg (Saale) durchgeführten Recherchen ergaben sich keine grundsätzlichen, das vorliegend modifizierte Planungsziel generell in Frage stellende Anregungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Stadt Naumburg (Saale) stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung bestehender Festsetzungsinhalte an zeitgemäße Entwicklungs- und Vermarktbarkeitsvorstellungen (sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur beabsichtigten Planung hingewiesen. Weiterhin sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zum Schutz von Arten und Lebensräumen zu berücksichtigen. 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.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf, jedoch faktisch nicht an, da weder der Vollzug der ergänzend beabsichtigten Änderungsmaßnahmen im in Rede stehenden Bereich, noch etwa eine vorausgehende Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen für den in Rede stehenden Änderungsbereich den Änderungsgegenständen entgegen stehen. Deshalb ist auch unter diesen Gesichtspunkten § 13 a BauGB w. v. uneingeschränkt anwendbar.

Für den vorliegenden Fall der 3. Änderung sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die Stadt Naumburg (Saale) selbst. In Abstimmung mit der Stadt Naumburg (Saale) entwickelt ein Vorhabenträger die Grundstücke und beabsichtigt noch im Jahr 2014 entsprechende Grundstücksgeschäfte tätigen zu können. Es besteht seitens der Stadt Naumburg (Saale) ein berechtigtes Interesse vor dem Hintergrund der notwendigen Haushaltskonsolidierung zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, folgt die 3. Änderung dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, hier in der Nachnutzung eines zwischenzeitlich sanierten militärischen Konver-

sionsstandortes in integrierter Lage. So ist die vorliegende Bebauungsplanung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten 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.

### **3.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der integrierten städtebaulichen Lage des Änderungsbereiches der 3. Änderung im Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" und der im Grunde konsensualen Sicht der städtischen Behörden, im Hinblick auf die wohnbaulichen Entwicklungsziele im vorliegenden Plangeltungsbereich, stellen sich Planungsalternativen etwa im Hinblick auf eine grundsätzliche Neunutzung des Standortes nicht. Auch ist die Frage der Nutzungsartenverteilung entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung bereits prinzipiell durch die im Gesamtkontext des Bebauungsplanes Nr. 21 vorgegebene städtebauliche Struktur und Charakteristik beantwortet. Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung stellt sich hierzu nicht in Widerspruch.

Die Chance, eine wichtige Fehlstelle im Zusammenhang mit der bereits weit fortgeschrittenen Wohnbebauung am Standort Flemminger Weg für die Entwicklung eines siedlungsräumlich abgerundeten Erscheinungsbildes aufzugreifen, wird aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) als imagefördernd für das Gesamtgebiet und ein klarstellendes Eingreifen zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der aufgezeigten Form angesehen. Damit stellt sich eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung nicht.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes orientiert auf den weiteren kontinuierlichen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg". Hierzu berücksichtigt der Bebauungsplan zeitaktuelle Erfordernisse im Hinblick auf am Markt platzierbare Wohnformen in maßstäblichem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung. Die im Geltungsbereich festgesetzten Baugebiete befinden sich im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale). Bis auf zwei bereits gärtnerisch genutzte Grundstücke im Bereich der Flurstücke 40/112 sowie 40/113, angrenzend an das durch Wohnbebauung geprägte Flurstück 40/119, alle Flur 21, Gemarkung Naumburg zeigt sich der Geltungsbereich der 3. Änderung bislang unbebaut. Dies trifft auch auf die räumliche Verbindung der beiden von der Zacharias-Hildebrandt-Straße abzweigenden Stichwege im östlichen Teil des Plangebietes zu, welche bislang noch keinen Ausbau erfahren hat (Flurstück 40/142, Flur 21, Gemarkung Naumburg)



Für das Stadt- bzw. Siedlungsbild hat das Areal gegenwärtig keine zusammenhängende Erscheinung. Insbesondere die südlich und nördlich des Plangeltungsbereiches errichteten Gebäude wirken eher als Solitäre und sind bislang nicht in der Lage, östlich der Zacharias-Hildebrandt-Straße einen zusammenhängenden baulichen Eindruck zu vermitteln. Die bislang unbebauten Flächen sind mit Grünlandeinsaat (zwischen-)begrünt. Sie unterliegen regelmäßiger Pflege und sind als strukturarme Siedlungsbiotope anzusprechen.

Die Verkehrserschließung soll weiterhin ausgehend von der Zacharias-Hildebrandt-Straße erfolgen. Hier wird es aber auf Grund der Straßenraumgliederung keine Möglichkeit geben, den ruhenden Verkehr in überwiegender Weise unterzubringen. Daher waren bereits im Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen für Stellplätze entlang der von der Zacharias-Hildebrandt-Straße nach Osten abgehenden Wegeverbindungen festgesetzt. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen werden Abstellmöglichkeiten für PKW auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sein.

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die grundstücksbezogene Eingrünung im Plangebiet in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung nachbarschaftsbezogen bewältigt. Weiterhin sollen auf den privaten Grundstücken Bäume gemäß der im Plan festgesetzten Artenliste auf den benannten Baumstandorten gepflanzt werden. Maßnahmen zum Ersatz der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe in den vorhandenen Bestand sollen im Plangeltungsbereich entsprechend der textlichen Festsetzungen (aus dem Ursprungsplan) kompensiert werden.

Auch wenn die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise (mit Blick auf den Gesamtplanungskontext des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg") gering sind und bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG nicht zur Anwendung kommt, hält es die Stadt Naumburg (Saale) dennoch für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für die Baugebiete sicher zu stellen. Damit sind diese Festsetzungen primär ortsgestalterisch begründet. Das Maß der Anpflanzungen wird so nur mittelbar am Umfang des Eingriffs, das heißt der realisierbaren Bebauung/Versiegelung bemessen, hauptsächlich an der gewünschten städtebaulichen Gliederung für das Bebauungsplangebiet.

## 5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsgegenstände

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes i. d. F. der 2. Änderung	geänderter Planungsgegenstand
---	-------------------------------

---

#### Planzeichnung:

GRZ WA 22: 0,30	GRZ 0,35
Geschossigkeit (II + I D)	geändert in zwingend 2 Vollgeschosse, einschließlich ggf. einem Dachgeschoss als Vollgeschoss
Geschossflächenzahl (GFZ)	Entfall
offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, nur Hausgruppe im Sinne einer Reihenhausbauung zulässig	Entfall
Satteldach (SD 40-45°)	erweitert auf SD 38-45°
Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten max. 1 WE + 1 Einliegerwohnung	Entfall
Baulinien und Baugrenzen ohne Vermaßung im Verhältnis zur Verkehrsfläche zur Baufeldtiefe zu Nachbargrundstücken	Anpassung der Baufeldgrößen und Vermaßung
zeichnerische Festsetzungen zu Stellplätzen	Entfall
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	Reduzierung/Zuordnung zu Baugebieten

#### Textliche Festsetzungen:

Ziff. 1.1	reduziert auf die relevanten Inhalte der vorliegenden 3. Änderung
Ziff. 1.2 bis 1.2.3	Übernahme in die Planzeichenerklärung

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes i. d. F. der 2. Änderung	geänderter Planungsgegenstand
Ziff. 1.2.4	ergänzt bzw. redaktionell angepasst auf die Planinhalte der 3. Änderung
Ziff. 1.3	redaktionell präzisiert
Ziff. 1.4	teilweise Entfall und Ergänzung weiterer Festsetzungsinhalte im Hinblick auf die 3. Änderung
Ziff. 1.5	Entfall, da für die 3. Änderung nicht relevant
Ziff. 1.6	Entfall, da für die 3. Änderung nicht relevant
Ziff. 1.7	unverändert übernommen
Ziff. 1.8	Entfall bis auf Artenliste und zugeordneter Festsetzung 1.8.1 (in Teilen)
Ziff. 1.9	Entfall
Ziff. 2.0 bis 2.5.3	Ergänzung bzw. (anteilige) Übernahme im Hinblick auf den Änderungskontext der 3. Änderung, Übernahme der textlichen Festsetzung 2.5.3 in den Bereich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Entfall letzter Absatz textliche Festsetzung 2.2 und letzter Satz 3. Absatz textliche Festsetzung 2.1

Neue Festsetzungsgegenstände bzw. nachrichtliche Übernahmen

textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Kennzeichnung von Kampfmittelverdachtsflächen

Der Festsetzungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" soll dem kurzfristigen Wohnbedarf marktangepasst und nachfragegerecht entsprechen. Für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich eine Fortführung der bereits bestehenden Bebauung auf den verfügba-

ren Flächen an. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht gesehen.

## **5.2 Festsetzungsgegenstände**

### 5.2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA 22, 23)

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche wie landschaftsräumliche Lage des Teilbereiches der 3. Änderung ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Naumburg (Saale) für den Einfamilienhausbau zur Kenntnis zu nehmen. Durch die in der Vergangenheit getroffenen Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 22 und WA 23, welche gerade auch im Hinblick auf die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und die vorgegebene Reihenhausbauweise sehr einengend für potenzielle Interessenten wirkten, ist es mit vorliegender 3. Änderung nunmehr beabsichtigt, ein höheres Maß an Flexibilität für eine zukünftige Bebauung vorzugeben. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gerät hierdurch nicht in Gefahr und kann weiterhin als gewahrt angesehen werden.

Somit besteht vorliegend der Gegenstand der Änderungen in den in Rede stehenden Allgemeinen Wohngebieten, hinsichtlich einer zwar die städtebauliche Gestalt verändernden, aber in gleichem Maßstab die Haupterschließungsachse der Zacharias-Hildebrandt-Straße begleitenden Bebauung und somit maßstäblichen Weiterentwicklung und Ergänzung der hiesigen Siedlungsstruktur.

Mehr als in der Vergangenheit setzt die Stadt Naumburg (Saale) vorliegend auf ein vielfältiges Spektrum an Baukörpern in aufgelockerter und durchgrünter Bauweise, welche insgesamt gesehen die Maßstäblichkeit des Baugebietes wahrt.

In diesem Zuge erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist hauptsächlich begründet in dem Wunsch, in diesen Bereichen bei entsprechender Nachfrage für die Erdgeschosszonen Bauwünsche mit größeren Bautiefen, insbesondere bei generationsübergreifendem Wohnen bzw. Mehrfamilienwohnen anbieten zu können. Entsprechend dieser Zielstellung ist sich die Stadt Naumburg (Saale) bewusst, dass grundstücksbezogen erweiterte Anforderungen auch an Nebenanlagen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestehen sowie das Thema "Barrierefreiheit" ggf. zusätzlichen Raum benötigt. Um diesem Sachverhalt entsprechen zu können, werden wie v. g. die Bautiefen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und zwei Wegestiche, bisher festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, in das Baugebiet WA 23 einbezogen.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 22 wird von bislang 0,30 auf 0,35 angehoben. Hierdurch entsteht kein zu hohes Maß wahrnehm-

barer Dichte, jedoch mit Blick auf die vergrößerten Baufelder eine in gleicher Weise bereits in nördlicher Nachbarschaft ausnutzbar bebaubare Grundfläche. Hierzu gehört auch die Anpassung der Festsetzung im Hinblick auf den unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhe bei gleichzeitiger Anpassung der Festsetzungen zur Geschossigkeit. Dieser Festsetzungskontext als Ersatz des unteren Bezugspunktes der Gebäudehöhe durch die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nimmt Bezug auf den straßenräumlichen Maßstab und eine möglichst barrierearme Erschließungssituation für die Baukörper und begünstigt somit ein wichtiges Anliegen der Stadt Naumburg (Saale).

Für den Bedarfsfall wird über eine neue textliche Festsetzung die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien geregelt, um im Hinblick auf die Baukörpergestaltung, aber auch eine adäquate Ausbildung der Erschließungssituation, für zukünftige Bauherren keine Härten entstehen zu lassen.

Entfallen, weil in keiner Weise mehr zeitgemäß, zeigt sich im vorliegenden Planungskontext der 3. Änderung die Verpflichtung zur Errichtung einer Reihenhausbauung im Sinne von Hausgruppen. Diese Festsetzungsgegenstände, in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen, stellt sich für die Stadt Naumburg (Saale) nicht mehr am Markt platzierbar und damit als überholt dar.

Dagegen sind die zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen entwickelten textlichen Festsetzungen ein wesentlicher Beitrag, die Akzeptanz der zur Verfügung stehenden Bauplätze deutlich zu erhöhen. Damit wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine nachfragerechte Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" flexibel ausgestaltbar vorgenommen, welche die bislang auf Grund auch diesbezüglich sehr restriktiver Ausschluss- und Zuordnungsfestsetzungen bestehenden Vermarktungshindernisse beseitigt.

Mit den vorliegenden Änderungen bleibt das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich der 3. Änderung im Kontext des Gesamtbebauungsplanes in seiner Struktur maßstäblich erhalten. Eine unzutragliche bauliche Verdichtung wird nicht zugelassen. Dies dokumentiert sich auch in der Beibehaltung bzw. Festsetzung der offenen Bauweise in den betreffenden Baugebieten.

#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Für alle im Änderungskontext 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 vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplankontext der 3. Änderung orientiert sich am Bestand. Die Zacharias-Hildebrandt-Straße als verkehrliche Haupterschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 21 (außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches der 3. Änderung gelegen) besitzt auf westlicher Seite einen durchgängig verlaufenden Fußweg und stellt sich als vollständig funktionsfähig ausgebaute Erschließungsstraße dar. Ein Fußwegverlauf auf östlicher Seite der Zacharias-Hildebrandt-Straße befindet sich vorgelagert dem Allgemeinen Wohngebiet WA 22 und an der südlichen Grenze des Plangebietes, im Bereich des Walter-Hege-Weges, im Einmündungsbereich auf die Zacharias-Hildebrandt-Straße zulaufend. Ergänzende Ausbaumaßnahmen werden im Ergebnis der Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes – sofern die Gehwegbereiche nicht erweitert werden sollen - nicht erforderlich. Jedoch sind bei der weiteren Gestaltung von Straßen bzw. Gehwegen, auch auf Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um Menschen

mit Behinderungen eine Verbesserung ihrer Lebensqualität zu ermöglichen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zunehmend zu erschließen.

Erforderliche Stellplätze für PKW sind auf den Privatgrundstücken im Rahmen der hierfür festgesetzten Flächen und darüber hinaus im Rahmen der Zulässigkeiten, entsprechend der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, in einzelfallbezogenen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wie viele Wohneinheiten je Grundstück errichtet werden sollen. Ergänzende Ausbaumaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Vollzuges des Bebauungsplanes somit nicht erforderlich. Desweiteren wird für die Stellplätze aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, dass die Oberfläche wasserdurchlässig zu gestalten ist. Die Festsetzung zielt darauf ab, den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich zu sichern.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Ursprungsbebauungsplan, als Umfahrt zu hieran angelagerten Stellplatzanlagen festgesetzt, kann entfallen und wird im Ergebnis der 3. Änderung den bebaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA 23 zugeschlagen.

Das Plangebiet wird darüber hinaus durch im Bereich der Zacharias-Hildebrandt-Straße verlaufende Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angedient. Im unmittelbaren Anschluss an das vorliegende Plangebiet der 3. Änderung befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV. Es ist auch nicht vorgesehen in diesem Bereich Haltestellen des ÖPNV einzuordnen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Neue Sachverhalte zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich durch die 3. Änderung nicht. Allgemein gilt, bei der Bauausführung ist von den bauausführenden Unternehmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin jederzeit der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich ist.

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist sichergestellt. Eine Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte ausgehend vom Gesichtspunkt einer möglichst naturnahen Regulierung des Wasserhaushalts auf ein Minimum reduziert werden. Sofern eine schadlose Verbringung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit der Ableitung über die vorhandene öffentliche Abwasseranlage.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig am Ort zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Angebote werden durch die Festsetzungen reduzierter GRZ des Bebauungsplanes unterbreitet. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse bzw. Grundstücksgegebenheiten nicht möglich, ist die Ableitung von Niederschlagswasser notfalls über die Kanalisation zu führen.

In diesem Zusammenhang weist die Stadt Naumburg (Saale) auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), § 78 Abs. 3 hin, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dagegen sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet "Am Flemminger Weg" wurden für die einzelnen Bauparzellen bereits entsprechende Anschlusskanäle, im Regelfall bis auf das Grundstück, hergestellt. Eine Entwässerung der Grundstücke hierüber ist möglich/genehmigungsfähig. In Verbindung mit gegebenenfalls geplanten Änderungen der einzelnen Bauparzellen/grundstücke verweist der Abwasserzweckverband (AZV) Naumburg auf § 10 der Abwasserbeseitigungssatzung des AZV Naumburg, wonach für jedes Grundstück ein eigener unmittelbarer Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage vorzusehen ist. Eine Nutzung von Anschlusskanälen durch mehrere Grundstücke als dann gemeinsame Anschlusskanäle ist im Ausnahmefall möglich. Einzelheiten hierzu sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zur Entwässerung zu klären.

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung bedarf einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

Die Entsorgung von Siedlungsabfällen (Hausmüll) wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AW SAS (AÖR) abgesichert. Für gefährliche Abfälle (Problemabfälle), resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Für gefährliche Abfälle (Problemabfälle) aus privaten Haushaltungen ist die AW SAS (AÖR) 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 sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung entsprechend KrWG zuzuführen.

Auch die Eigentümer gewerblich genutzter 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.

## **5.5 Brandschutz**

Geänderte Anforderungen hinsichtlich der brandschutzrelevanten Tatbestände ergeben sich durch die vorliegende 3. Änderung nicht. Sie sind entsprechend den Änderungsgegenständen wie bisher im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend bei der Errichtung baulicher Anlagen im jeweiligen Umfang zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit den zuständigen Brandschutzprüfer des Burgenlandkreises herzustellen.

## **5.6 Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung**

Im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen sind im vorliegenden Änderungsbe- reich Grünlandeinsaat bzw. Rasenflächen und städtischer Ziergarten (mit Ko- niferen-Hecke) zu nennen. Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbe- reich sowie in der Umgebung sind insgesamt als Siedlungsbiotope anzuspre- chen und durch die Lage mitten im Wohngebiet lediglich an die umgeben- den Siedlungsgrünstrukturen angebunden. Die Flächen sind wegen ihrer Na- turferne und Strukturarmut sowie des Nutzungskontextes in erster Linie für den temporären Aufenthalt wenig störungsempfindlicher, siedlungsgewöhnter Ar- ten geeignet. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden und mangels geeigneter Habitatstrukturen auch nicht zu erwar- ten. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope o- der Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (po- tenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzge- biete oder Fauna-, Flora-, Habitatgebiete sind nicht betroffen.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffstatbestände wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Ent- scheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gilt weiterhin im Wesentlichen das, was in der Auseinandersetzung mit den Um- weltbelangen im Zulassungsverfahren für die Ursprungsbebauungsplanung zu konstatieren und zu berücksichtigen war. Auf eine neuerliche umfangreiche Darstellung zu den einzelnen Umweltschutzgütern wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Gleichwohl ergeben sich durch die Änderungen in den Allgemeinen Wohngebieten gegenüber dem aktuellen Zustand hinsichtlich des Umweltzustandes Veränderungen, die mit Beginn der Bauphase wirksam werden können.

Durch die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 22 wird die mögliche Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, dort größer. Die Änderungen werden vor dem Hintergrund der bereits anhand der rechtskräftigen Bauleitplanung zulässigen Nutzung der betroffenen Flächen sowie der räumlichen Begrenzung als geringfügig, im Sinne der Unerheblichkeit und lediglich für das bereits funktionseingeschränkte Schutzgut Boden, einschließlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, relevant. Insgesamt werden infolge der geänderten GRZ im WA 22 zusätzlich rd. 75 m<sup>2</sup> Versiegelung/Bebauung zusätzlich ermöglicht, was im Gesamtkontext des Baugebietes am Flemminger Weg als unerheblich angesehen wird.

Durch den Wegfall von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kommt es zur Vergrößerung der Baufenster im WA 23, was insgesamt eine Zunahme der dort überbaubaren Grundstücksflächen um rd. 190 m<sup>2</sup> ergibt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird dahingegen i. S. d. Vermeidung unnötiger Bodenbeanspruchungen/Umweltfolgen um knapp 460 m<sup>2</sup> reduziert, so dass – abzüglich der geringfügigen Zunahme der Versiegelungsfläche im WA 23 und im WA 22 - durch die hiesige Änderung insgesamt weniger Versiegelungsfläche entsteht als im Ursprungsplan.

Über das bisher bereits zulässige Maß hinaus gehende Umweltfolgen oder zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden damit durch die 3. Änderung nicht ausgelöst.

Die im Ursprungsplan als Einzelstandorte zeichnerisch festgesetzten Bäume werden in der hiesigen Änderung bis auf eine Ausnahme übernommen und durch textliche Festsetzung von Pflanzgeboten für Hecken entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen und weitere – optionale - Baumpflanzungen ergänzt. Ein festgesetzter Baumstandort im Bereich des Flurstücks 40/162, Flur 21, Gemarkung Naumburg wird im Rahmen der hier zusätzlich gewollten PKW-Stellplätze entfallen gelassen.

Zusätzliche negative Landschaftsbildauswirkungen gegenüber dem aktuell möglichen Maß der Überprägung sind anhand der 3. Änderung nicht zu erwarten, ebenso unwahrscheinlich sind zusätzlichen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, das lokale Mikroklima oder den Wasserhaushalt. Da mit den Änderungsinhalten der hiesigen Planung in erster Linie die städtebauliche Geschlossenheit des Siedlungskörpers ermöglicht werden soll, sind hinsichtlich der Schutzaspekte Mensch, Freizeit und Erholung positive Entwicklungen zu erwarten.

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Schutzobjekte anzutreffen, die vom Vorhaben aber nicht betroffen sind.

Schutzwürdige Gebiete nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB, nämlich FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, werden nicht berührt, da sie in der Umgebung nicht vorhanden sind. Schutzgebiete oder Objekte nationaler Schutzkategorien sind ebenfalls nicht von der Planung berührt. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbeantragsgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Erscheinung der zulässigen baulichen Nutzungen nur lokal begrenzt bleibt.

### **5.7 Immissionsschutz**

Auf Grund der Lage des Bereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Von den weiter entfernten örtlichen Straßenverbindungen sind weder aus den derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

### **5.8 Baugrund**

Nach Datenlage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen LSA (Karten sowie Bohrungen aus der nordwestlichen Umgebung) sind im Planungsgebiet oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche zumeist lehmig-tonige pleistozäne Lockergesteine mit wechselnder Mächtigkeit (0...4 m) zu erwarten, die von mesozoischen Kalk-, Ton- und Mergelsteinen unterlagert werden. Deshalb besteht im Plangebiet nach Stark- bzw. anhaltenden Niederschlägen die Gefahr von Staunässe und Schichtwasser. Um Vernässungsprobleme und Schäden für das Wohl der Allgemeinheit zu vermeiden sowie ggf. einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können, wird empfohlen, vorab von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten gemäß DWA-A138 am konkreten Standort vorzunehmen – zumal aus dem direkten Baugebiet bisher keine Aufschlüsse bekannt sind. Aufgrund der prognostizierten ungünstigen hydrogeologischen Untergrundverhältnisse wird weiterhin empfohlen, parallel dazu auch alternative Varianten zu prüfen, die eine Speicherung, Nutzung und Reduzierung der anfallenden Wassermengen zum Ziel haben.

### **5.9 Altlasten/Kampfmittel**

Bezüglich der Altlasten- und Kampfmittelthematik wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Weitergehende Informationen als

dort wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vorliegenden 3. Änderung offenkundig. Daher wird um Beachtung der diesbezüglichen Inhalte der Planbegründung zum Ursprungsbebauungsplan sowie nachfolgender Ausführungen gebeten.

Anhand der bei der Gefahrenabwehrbehörde des Burgenlandkreises zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat sich ergeben, dass es sich bei einem Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung um Kampfmittelverdachtsflächen (bombardiertes Areal) handelt. Die Teilbelastung liegt bei folgenden Grundstücken vor:

- Gemarkung Naumburg, Flur 21, Flurstücke 40/113, 40/166, 40/167, 40/168, 40/169, 40/170, sowie anteilig 40/200 (Zacharias-Hildebrandt-Straße). Das Flurstück 40/200 liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung.

Alle nicht genannten Flurstücke im Geltungsbereich sind kampfmittelfrei.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in dem belasteten Bereich sind vor Beginn dieser Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zu Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln an den Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41 in 06618 Naumburg zwecks Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

Zur Bearbeitung der Anfrage werden folgende Angaben benötigt:

- genaue Flächenangaben (Größe und Lage),
- Beschreibung der Maßnahme,
- Auflistung Flur/ Flurstücke mit Eigentümer,
- topografischer Übersichtsplan mit der entsprechenden Kennzeichnung der Fläche sowie
- Auszug aus der Liegenschaftskarte mit der entsprechenden Kennzeichnung der Fläche.

Für den als nicht belastet ausgewiesenen Baubereich besteht nach den hier vorhandenen Erkenntnissen kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde niemals ganz ausgeschlossen werden können. Im Falle des Auffindens ist gemäß KampfM-GAVO zu verfahren.

## **5.10 Bergbau**

Der Bereich der 3. Änderung befindet sich in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten 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, Parkstr. 4/6, 06628 Bad Kösen

Bei o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

### **5.11 Ergänzende Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH Weißenfels teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.04.2014 zum Planverfahren Nachfolgendes mit.

*"Insbesondere weisen wir darauf hin, dass bei Anpflanzungen von Bäumen die Abstände zu Leitungen und Kabel entsprechend den technischen Vorschriften zu beachten sind (siehe dazu DVGW GW 125).*

*Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass eine Überbauung unserer Anlagen nicht gestattet ist und entsprechend DVGW W 400-1 der waagerechte lichte Abstand von 0,40 m zu Fundamenten u. ä. unterirdischer Anlagen nicht unterschritten werden darf.*

*Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandsunterlagen für Gas, Wasser, Strom und Fernwärme.<sup>2</sup>*

*Die Erschließung der Grundstücke mit vorgenannten Medien ist bei der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH, Büro Merseburg, Abt. T-NV, König-Heinrich-Str. 19a, 06217 Merseburg zu beantragen.*

*Bitte beachten Sie nachfolgende Hinweise:*

*Die in den Plänen<sup>2</sup> angegebenen Maße bzw. zu entnehmenden Maße sind ca. Maße und dienen daher nur zur Information. Sie erheben keinen Anspruch auf eine völlig genaue Lage der Versorgungsleitungen.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Angaben nur zu Planungszwecken und wie schon oben erwähnt zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage unserer Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein können.*

---

<sup>2</sup> Bestandsunterlagen bei Bedarf in der Stadt Naumburg (Saale) zur Einsicht vorliegend

*Auf die Vollständigkeit der in den Plänen eingetragenen Leitungen inklusive von außer Betrieb befindlichen Leitungen wird keine Gewähr durch die TWN bzw. Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH übernommen.*

*Zur Tiefenlage können wir keine verbindliche Auskunft geben, da nicht alle von anderen durchgeführten Niveauänderungen an uns weitergemeldet werden. Die Tiefenlage ist durch Suchschlitze festzustellen.*

*Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Auskunft und Planeinsicht über den Verlauf unterirdisch verlegter Leitungen und somit hat die bauausführende Firma diese Auskunft für Gas, Wasser, Strom und Fernwärme bei der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH, Südring 120, 06667 Weißenfels einzuholen."*

## **6. FLÄCHENBILANZ**

<b>Gesamtfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg"</b>	<b>0,57 ha</b>	<b>100,00%</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA):	0,56 ha	98,25 %
Straßenverkehrsflächen: - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,01 ha	1,75 %

## **7. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **7.1 Allgemeines Vorkaufsrecht**

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **7.2 Besonderes Vorkaufsrecht**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **7.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>3</sup>**

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

---

<sup>3</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **8. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist gegenwärtig noch nicht vorgesehen. Zukünftig könnte außerhalb vorliegenden Plangeltungsbereiches in dem Teil der Zacharias-Hildebrandt-Straße, welcher auf östlicher Seite noch keinen Fußweg besitzt, die Weiterführung des von Norden und Süden zulau-fenden Fußweges kostenseitig, im Sinne der Herrichtung von Erschließungsan-lagen zu berücksichtigen sein.

Sämtliche Kostenanteile stellen sich als umlegungsfähig auf zukünftige Grund-stückseigentümer dar.

## **9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **10. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenentwicklung er-folgt durch die Flächeneigentümer. Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht.

Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbaustandard. Die unter Kapitel 8. genannten Maßnah-men weiterer Erschließung bleiben von vorstehendem unberührt.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2014 bis 28.04.2014 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 24.09.2014 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den .....

.....  
Oberbürgermeister

---

Anlagen als Bestandteil dieser Begründung:  
- Karte Biotoptypenbestand