

Stadt Naumburg (Saale)



Begründung einschließlich Umweltbericht

zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemaligen

Gemeinde Prießnitz

„Wohngebiet Grottendorf“

Bearbeitungsstand : Entwurf vom 25. März 2013, ergänzt 02.09.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen + Verfahrensablauf	5
2.	Bestand innerhalb des Planungsgebietes	6
3.	Ziel und Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes	6
4.	Übergeordnete Planungen	14
4.1.	Landesentwicklungsplan (LEP)	14
4.2.	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	15
4.3.	Flächennutzungsplan	16
5.	Regionalgeologische Situation und Topographie	17
6.	Nachrichtliche Übernahmen	18
7.	Denkmalschutz und Archäologie	18
8.	Begründung der Festsetzungen	18
8.1.	Art der baulichen Nutzung	18
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	20
8.4.	Verkehrsflächen	21
8.5.	Ver- und Entsorgung	22
8.5.1.	Abwasser	22
8.5.2.	Regenwasserentsorgung	23
8.5.3.	Trinkwasserversorgung	25
8.5.4.	Löschwasserversorgung	25
8.5.5.	Telefon	26
8.5.6.	Gasversorgung	26
8.5.7.	Stromversorgung	26
8.5.8.	Abfallentsorgung	26

8.6.	Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern	27
8.7.	Eingriffsbilanzierung	28
8.8.	Flächen für die Landwirtschaft	30
8.9.	Von der Bebauung frei zu haltende Flächen	30
9.	Hinweise aus Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange i.R. des Planverfahrens	30
10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
11.	Flächenbilanzierung	31
12.	Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)	31
10.1.	Beschreibung des Planvorhabens	32
10.1.1.	Angaben zum Standort und Bestand	32
10.1.	Art des Vorhabens	32
10.1.1.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	33
10.1.2.	Darstellung der Festsetzungen – im Rahmen der 2. Änderung	33
10.2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	33
10.2.1.	Bestandsbeschreibung	33
10.2.2.	Untersuchungsrelevante Schutzgüter, ihre Funktionen und die Beeinträchtigung	34
10.2.2.1.	Schutzgut Mensch	34
10.2.2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	35
10.2.2.3.	Schutzgut Boden	35
10.2.2.4.	Schutzgut Wasser	36
10.2.2.5.	Schutzgut Klima/ Luft	37
10.2.2.6.	Schutzgut Landschaft	38
10.2.2.7.	Schutzgut Kulturgüter/ Sachgüter	39

10.2.2.8.	Schutzgüter Wechselwirkungen	39
10.3.	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	40
10.3.1.	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	40
10.3.2.	Vermeidungsmaßnahmen	40
10.3.3.	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	40
10.3.4.	Ausgleichsmaßnahmen	41
10.4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	41
10.4.1.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	41
10.5.	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	41
10.5.1.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	41
10.6.	Zusammenfassung	42
	Gesetzliche Grundlagen	43

1. Vorbemerkungen + Verfahrensablauf

Die ehemalige Gemeinde Prießnitz verfügt seit 1997 über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 für das „Wohngebiet Grottendorf“ mit einer Fläche von ca. 5,9 ha und die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 40 Einfamilienhäusern.

Seit dem 14.12.2005 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde ein Grundstück aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft als private Verkehrsfläche ausgewiesen und die öffentliche Erschließungsstraße verschoben. Es wurden ausschließlich zeichnerische Festsetzungen geändert.

Die 2. Änderung wird neu auf einer aktuellen digitalen Liegenschaftskarte erstellt. Der Geltungsbereich in seinem Außenring wird beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst aktuell folgende Flurstücke in der Gemarkung Prießnitz, Flur 1 Flurstücke 19/3; 19/4; 19/6; 19/7; 19/9; 19/11-19/16; 70/3; 70/4; 70/6 – 70/8; 231/3; 232/4; 232/6; 232/11; 232/16-232/18; 232/21 – 232/24; 232/31; 232/14; 232/15; 233/2; 234; 793-795; 797; 798; 800 – 802; 804; 806 – 808; 926 - 929.

Nachfolgend ist der Verfahrensablauf dargestellt.

07.03.2012	Aufstellungsbeschluss
	Bekanntmachung im Amtsblatt
12.11.2012	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung</i>
19.11. – 21.12.2012	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
24.04.2013	Technischer Ausschuss – Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
29.05.2013	Stadtrat – Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
07.06.2013	Bekanntmachung im Amtsblatt
17.06. – 17.07.2013	Öffentliche Auslegung
07.06. – 17.07.2013	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
09.09.2013	<i>Ortschaftsrat Prießnitz</i>
09.10.2013	<i>Technischer Ausschuss zur abschließenden Abwägung</i>
30.10.2013	<i>Stadtrat zur Abschließenden Abwägung</i>
30.10.2013	<i>Stadtrat Satzungsbeschluss</i>
	<i>Bekanntmachung</i>

Kursive Daten = Planung

2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Die erste Besiedlung des Wohngebietes erfolgte bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan. Anschließend ging die Besiedlung nur langsam vorwärts.

Es wurde kein Erschließungsträger gefunden, so dass die Gemeinde Prießnitz die Vermarktung und Erschließung selbst in die Hand genommen hat.

Es wurde 2004 mit dem Bau von Teilen der inneren Erschließungsstraßen begonnen.

Eine Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgt 2013 *parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes*.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wurde die Lindenreihe am östlichen Wirtschaftsweg gepflanzt.

Auf der nordöstlichen Grünfläche fanden noch keine Aktivitäten statt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit aktuell einem alten Apfelbaum.

3. Ziel und Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ausgehend von der allgemeinen demographischen Einwohnerentwicklung und der Besiedlung des Gebietes hat der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) mit Datum vom 07.03.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der 2. Änderung soll der Bebauungsplan an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden und dem reduzierten Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen werden. Dazu sollen Teilflächen des BP-Gebietes wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen werden.

Vorausgegangen war die Prüfung der Aktualität / Tragfähigkeit im Hinblick auf den Umfang der hier festgesetzten Wohnnutzung im Rahmen der Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) für die Ortsteile und ehemals selbständigen Gemeinden Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den am Standort real existierenden und zukünftig prognostizierenden Bedarf an Wohnbaufläche im Kontext des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überproportioniert ist und reduziert werden kann.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat für den Standort Prießnitz gezeigt, dass dieser Standort, der vor allem eine Funktion für den Naumburger Wohnungsmarkt hat, sich aufgrund der Attraktivität, die sich im unteren bis mittleren Bereich befindet, nur schwer entwickeln lässt.

Die Stadt Naumburg hat sich im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung für das Stadtgebiet von Naumburg (rechtskräftiger FNP vom ..) und im Rahmen des parallel zur 2. Änderung des BP Nr. 2 Wohngebiet „Grottendorf“ laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes mit der Problematik der Entwicklung des „Wohnens“ und der hierfür im Rahmen der Planungen zur Verfügung zu stellenden Flächen beschäftigt.

Die Stadt Naumburg hat zwei Expertisen zur Wohnentwicklung erstellen lassen:

Expertise „Wohnen“ zum Ergänzungsflächennutzungsplan 2015 der Stadt Naumburg (Saale) für die eingemeindeten Ortsteile“ vom 11.02.2011

Expertise „Wohnen“ für Senioren in Naumburg (Saale) vom 31.07.2012

(beide erstellt von Analyse & Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Gasstr. 10; 22761 Hamburg).

Zusätzlich erfolgten weitere Erhebungen, u.a. eine qualifizierte Schätzung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den eingemeindeten Ortsteilen.

Der Entwurf des Ergänzungsflächennutzungsplanes setzt sich ebenfalls klar mit der Einwohnerentwicklung und dem daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarf auseinander.

Diese kommen zu folgendem Ergebnis

„Wohnen“ zum Ergänzungsflächennutzungsplan

Diese Expertise betrachtet die zum 01.01.2010 eingemeindeten Ortsteile analog zum gültigen Stadtentwicklungskonzept und zur Flächennutzungsplanung der Stadt Naumburg und versucht ziele und Strategien zur Stadtentwicklung zu benennen und dadurch zu einem einheitlichen Planwerk zu kommen.

Die Expertise betrachtet unter punkt 2.3. die eingemeindeten Ortsteile im gesamtstädtischen Kontext.

Zum Standort Prießnitz wird hierzu die aussage getroffen “Die zu Bad Kösen gehörenden ländlichen Ortsteile zeigen in etwa eine vergleichbare Wohnqualität bzw. Wohnattraktivität wie die Naumburger Ortsteile südlich der Saale. Dies entspricht der unteren bis mittleren Attraktivität. Prießnitz hat dabei vor allem eine Funktion für den Naumburger Wohnungsmarkt im preiswerten Einfamilienhaussegment.“

Bezüglich der Gesamtprognose trifft die Expertise folgende Aussagen “Die Einwohnerzahl wird bis 2025 auf rd. 27900 deutlich zurück gehen. Dies entspricht einem Rückgang um rd. 6500 Personen bzw. 19% gegenüber 2009. Dabei wird angenommen, dass die jährlichen Einwohnerverluste noch bis 2013 auf 1,1% leicht zurück gehen und danach bis 2024 auf -1,7 % kontinuierlich zunehmen.“

In der Bevölkerungsprognose für den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) (Gebietsstand 2007) ging man von noch geringeren Bevölkerungszahlen 2025 aus.

Ähnlich zu Naumburg wird Bad Kösen in dem Konzept bewertet. Das Konzept trifft die Aussage, „Die zukünftige Einwohnerentwicklung in Bad Kösen wird vermutlich innerhalb eines Korridors verlaufen, wobei die Einwohnerzahl im Jahr 2025 zwischen 4000 – 4200 liegen dürfte, was einem Rückgang von maximal 22% entspräche.

Eine etwa vergleichbare Entwicklung ist auch für die Gemeinden Crölpa-Löbschütz, Prießnitz und Janisroda anzunehmen. Bei einem Rückgang von 22% ergäben sich im Jahr 2025 rein rechnerisch rd. 800 Einwohner.

Fast man die hier vorgenommene Schätzung der Einwohnerzahlen für die neuen Naumburger Ortsteile zusammen mit der Prognose für die Stadt Naumburg aus dem Stadtentwicklungskonzept zusammen, so ergibt sich für das Jahr 2025 für Naumburg insgesamt eine Einwohnerzahl von 29.000. Diese Schätzung liegt damit rund 1100 Personen höher als der Wert der 5. Regionalisierten Landesprognose und kann entsprechend als die günstigere Variante der zu erwartenden Entwicklung aufgefasst werden.“

Bezüglich der Entwicklung der Haushalte trifft das Konzept folgende grundlegenden Aussagen:

- die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich von 2,1 Personen (2009) auf 1,95 Personen (2025) verringern
- Für Bad Kösen ergibt sich eine Zahl von 2100-2200 Haushalte im Jahr 2025 und für die Gemeinde Crölpa Löbschütz, Prießnitz und Janisroda wären es analog bei ca. 800 Einwohnern ca. 410 Haushalte.

„Mit einem Minus von 300 – 400 Haushalten in Bad Kösen und weiteren 90 Haushalten in den übrigen Gemeinden dürfte der Rückgang der Haushalte aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um mindestens 6%-Punkte geringer ausfallen als der Bevölkerungsrückgang.“

Die Verkleinerung des Baugebietes „Grottendorfer Weg“ um eine Baufläche von ca. 16000m² orientiert sich an dem bisherigen Erschließungs- und Bebauungsbestand und bringt eine Reduzierung von ca. 20 – 25 Einfamilienhausstandorten mit sich. Es können im Gebiet aktuell noch 6 Einfamilienhäuser errichtet werden. Diese Zahl wird für Prießnitz durchaus als Eigenbedarf hinsichtlich der Entwicklung gesehen.

Im Ergebnis der Expertisen ist der Rückgang der Haushalte klar dargelegt. Damit ist die bisher ausgewiesene Baufläche in Prießnitz zu groß. Auch verfügt diese nicht über die notwendige Attraktivität, so dass sie bisher nicht so wie ursprünglich prognostiziert besiedelt wurde.

Im Entwurf des Ergänzungsflächennutzungsplanes, welcher parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grottendorfer Weg“ erstellt wird der Bedarf an Wohnbauflächen wie folgt dargelegt:

„Dabei geht der allgemeine Trend zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird aus Sicht der v. g. Expertise allerdings geringer ausfallen als in den vergangenen Jahren. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens sind sowohl in den Ortsteilen als auch in Naumburg (Saale) folgende Trends zu erwarten:

- weniger Familien durch Rückgang der Kinder- und Elternjahrgänge
- deutlich weniger Starterhaushalte durch Rückgang der Altersgruppe 19-29Jahre
- mehr Paarhaushalte bei den Senioren durch steigenden Männeranteil
- Anstieg der Alleinerziehendenhaushalte

Der Ergänzungsflächennutzungsplan kommt zu der Aussage, dass aufgrund dieser Trends es wahrscheinlich, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 auf ca. 1,95 Personen verringern wird.

Bei einer erwarteten Bevölkerungszahl von ca. 4.600-4.800 Einwohnern mit Hauptwohnsitz und ca. 100 Einwohnern mit Nebenwohnsitz im Plangeltungsbereich des Ergänzungsflächennutzungsplanes ergibt sich daraus eine Zahl von ca. 2.350-2.500 Haushalten im Jahr 2025. Mit einem Minus von 375-525 Haushalten in Bad Kösen und Umgebung dürfte der Rückgang der Haushalte aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um mindestens 6 %-Punkte geringer ausfallen als der Bevölkerungsrückgang.

Rein rechnerisch würde dies lt. Ergänzungsflächennutzungsplan für den Bereich der Kernstadt von Bad Kösen bedeuten, dass hier 1,52 Personen je Haushalt leben und 1,66 in den ländlichen Gemeinden.

Aus Sicht der Expertise "Wohnen" erscheinen diese Haushaltszahlen nicht plausibel, da Nebenwohnsitzler und nichteheliche Lebensgemeinschaften nicht erfasst wurden, wodurch bei der Generierung zu viele kleine Haushalte entstehen. Insgesamt scheint aber der Anteil der Haushalte mit 3 und mehr Personen in den Ortsteilen um Bad Kösen deutlich höher zu sein als in der Kernstadt. Es wurden hier 445 Haushalte mit Kindern in Bad Kösen und weitere 110 in den übrigen Gemeinden erfasst. Der Anteil der Familien liegt mit 16 % der Haushalte in den Ortsteilen bzw. 17 % in den übrigen Gemeinden über dem Familienanteil

in der Kernstadt mit 13 %. Hierbei muss man jedoch berücksichtigen, dass bei der Haushaltsgenerierung alle ledigen Personen unter 27 Jahre, die gemeinsam mit ihren Eltern wohnen, als Kinder definiert werden. Betrachtet man jedoch den Anteil der Kinder unter 18 Jahre an den Einwohnern, so übertrifft dieser in der Kernstadt (12,6 %) bereits den Kinderanteil in den Ortschaften (12,0 %) als Ergebnis der höheren Zahl der Geburten in den letzten Jahren.

Im Vergleich mit der Stadt Naumburg (Saale) zeigt die Kernstadt Bad Kösen, bedingt durch den geringeren Anteil der 18- bis 29-Jährigen, einen niedrigeren Anteil der Single-Haushalte. Außerdem sind auch die Mehrpersonenhaushalte etwas weniger vertreten, während wiederum der Anteil der Paare ohne Kinder etwas höher liegt. Im Durchschnitt entspricht jedoch die rechnerisch ermittelte Haushaltsgröße in Bad Kösen mit 1,52 Personen je Haushalt in der Kernstadt bzw. 1,66 in den ländlichen Ortsteilen der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Naumburg (1,52 in der Kernstadt bzw. 1,64 in den Ortsteilen).

Aufgrund der methodisch bedingten Fehlerbreite der Haushaltsgenerierung wird daher eine Schätzung der Zahl der Haushalte vorgenommen. Nach Angaben des Mikrozensus entsprach 2009 bzw. 2008 die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt in den Städten und Gemeinden mit 5.000 bis 10.000 Einwohnern ca. 2,10 Personen je Haushalt. Seit 2000 (2,26 Personen) hat sich somit der Haushaltsverkleinerungsprozess weiter fortgesetzt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Burgenlandkreis lag mit 1,97 Personen noch

etwas darunter. Die tatsächliche durchschnittliche Größe dürfte somit, ähnlich wie in Naumburg (Saale), bei ca. 2,1 Personen je Haushalt angesetzt werden. Ausgehend von rd. 5.150 Einwohnern mit Hauptwohnsitz und rd. 100 Einwohnern mit Nebenwohnsitz ergibt sich damit rechnerisch eine Zahl von ca. 2.500 Haushalten. Hinzu kämen weitere ca. 375 Haushalte in den Ortsteilen Prießnitz und Janisroda.

Als Folge gestiegener Ansprüche an den Wohnraum bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich zu. So betrug 1993 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den neuen Bundesländern und Berlin noch 29 m², während sie im Jahr 2005 bereits auf 38 m² angestiegen war. Für das Jahr 2025 prognostizieren die Landesbausparkassen eine durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 52 m² in den neuen Bundesländern und Berlin.

Im vorliegenden Plangeltungsbereich beträgt die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit 77,85 m². Diese Größenordnung resultiert auch aus dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und bedeutet eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 44 m²/Person im Jahr 2009. Damit liegt die Summe der Ortsteile vorliegenden Plangeltungsbereiches im allgemeinen Trend.

Wohnflächenbedarf

Für die Bewertung des zukünftigen Wohnungsmarktes im Plangebiet des Ergänzungsflächennutzungsplanes ist eine Einschätzung der Nachfrageentwicklung bzw. des Flächenbedarfes erforderlich. Bei der Nachfrageschätzung ist zum einen der endogene Bedarf (Bewohner aus den Ortsteilen wollen im Ortsteil bauen) und zum anderen das exogene Potenzial (gesamstädtische Bedeutung sowie Zuzug) zu berücksichtigen. Ferner ist der Bedarf nach unterschiedlichen Preissegmenten zu unterscheiden.

In dieser grundsätzlichen Ausrichtung verfolgt die Stadt Naumburg (Saale) in ihrem Stadtgebiet (einschließlich dem des Ergänzungsflächennutzungsplanes) zum einen eine nachfrageorientierte und zum anderen eine angebotsorientierte Strategie. Ziel dieser Strategien ist es, die vorhandene Nachfrage nach

Wohnraum der eigenen Einwohner sowie Zuzüglern im Plangebiet des Ergänzungsflächennutzungsplanes

befriedigen zu können. Das bedeutet auch, dass in allen Ortsteilen die Möglichkeit bestehen sollte, für ihre Bewohner in vorhandenen Baulücken oder kleineren Abrundungen Neubau betreiben zu können.

Ein direkter Wohnbaulandbedarf für Wanderungsgewinne lässt sich aus der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im vorliegenden Plangebiet des Ergänzungsflächennutzungsplanes nicht ableiten.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Bedarfs wurde im Ergänzungsflächennutzungsplan nachfolgender Ansatz gewählt:

Es wird zugrunde gelegt, dass die aktuell im Plangeltungsbereich lebenden 5.639 Einwohner bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 44 m² pro Person rd. 236.236 m² Wohnfläche bewohnen.

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Befragung von Ortsansässigen ergab aktuell einen Leerstand von rd. 9 % (298 Wohneinheiten) im Plangebiet.

Für 2025 wird eine Einwohnerzahl von 4.700 i. M. prognostiziert, für die dann, entsprechend der vorstehenden Wohnflächenprognose, durchschnittlich 52 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung stehen sollen. Das entspricht rd. 244.400 m² Wohnfläche oder bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 101,4 m² (mittlere Haushaltsgröße 1,95 Personen multipliziert mit der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche von 52 m²) bei einer Einwohnerzahl von 4.700 einem Bedarf von rd. 2.410 Wohneinheiten. Rechnerisch ist (ohne Berücksichtigung

von anteiligen Neubau WE) insgesamt also ein Leerstand von zusätzlich 500 WE und damit insgesamt ca. 788 Wohnungen (23,8 %) zu erwarten. Hierunter befinden sich "marktaktive" und "nicht mehr marktrelevante"

Leerstände. Wie die Analysen gezeigt haben, konzentriert sich der Leerstand in Bad Kösen aktuell vor allem im Altbau. Hierbei handelt sich zum Teil um marktaktive Leerstände, die aufgrund der insgesamt geringen Nachfrage schwer vermietbar sind. Einen deutlich größeren Teil (rd. 70 %) stellen jedoch die Totalleerstände dar, die aufgrund des schlechten Bauzustandes derzeit gar nicht vermietbar, d. h. nicht marktaktiv, sind. Von diesen ist wiederum ein Teil marktfähig und kann durch Modernisierung dem Markt wieder zugeführt werden. Dies betrifft vor allem unsanierte Bestände in günstigeren Lagen. Ein kleinerer Teil der Totalleerstände

(rd. 30 %) in ungünstigen Lagen mit einem geringen Wohnwert kann jedoch auch durch umfassende bauliche Maßnahmen nicht mehr am Markt platziert werden. Diese Leerstände sind nicht mehr marktrelevant und können nur durch Abriss bzw. Umnutzung/Funktionsänderung reduziert werden.

Resultierend ergeben sich rechnerisch rd. 620 WE oder 20,5 % marktfähiger Leerstand bis zum Jahr 2025.

Als bis 2025 besonders leerstandsgefährdet können eingeschätzt werden:

- Altbaubestände des unteren Preissegmentes insbesondere in der Altstadt und Lengefeld,
- in den 50er und 60er Jahre-Beständen, soweit durch Modernisierungen oder Preisanpassungen die Konkurrenzfähigkeit nicht gestärkt wird,
- in den Einfamilienhäusern der 50er und 60er Jahre, insbesondere in den Ortsteilen sowie teilweise auch bei den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen.

Beabsichtigte Wohnbauflächenneuausweisung (61)

Stadt/Ortsteile	W	M
Bad Kösen	---	---
Fränkenau	---	---
Hassenhausen	0,22	---

Janisroda	---	0,20
Kleinheringen	---	---
Kukulau	0,16	---
Lengefeld	---	0,58
Neujanisroda	---	0,49
Prießnitz	1,45	---
Punschrau	0,11	0,27
Rödigen	---	---
Saaleck	---	0,15
Schieben	---	---
Schulpforte	0,56	---
Stendorf	0,18	---
Tultewitz	---	0,10
gesamt	2,68	1,79

Es werden rd. 4,47 ha Gemischte und Wohnbauflächen dargestellt, die für neue Nutzungen diesbezüglich zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der Flächen zur Arrondierung der Ortslagen in Kukulau und Punschrau und Teile des rechtskräftig/teilerschlossenen "Wohngebietes Grottendorf" in Prießnitz um z. T. größere Baulücken. In dieser Hinsicht ist z. B. die Ergänzungsfläche "An der kleinen Saale" in Schulpforte zu benennen, welche mit Blick auf die Ausführungen der Expertise "Wohnen" u. a. geeignet ist, die angebotsbezogene Strategie der Bereitstellung von Wohnbauflächen in guter Lage und vorhandener Infrastrukturerschließung zu unterstützen und damit Zuwanderungsoptionen i. S. der "Wohnstadt der Region" bereit zu halten. Ein derart exponiert gelegenes Flächenpotenzial kann im weiteren Stadtgebiet Naumburg (Saale) nicht bereitgestellt werden und ist damit mit Blick auf das gesamtstädtische Wohnungsangebot im Rahmen der Diversifikation des Wohnungsmarktes vertretbar. Insgesamt ist am Wohnungsmarkt eine sich weiter ausdifferenzierende Nachfrage festzustellen.⁶⁹ Entsprechend werden zunehmend neue Wohnqualitäten nachgefragt, wie zum Beispiel attraktive Grundrisse mit großen Badezimmern und Küchen, barrierefreie oder energieeffiziente Wohnungen, insbesondere in guten und vor allem nicht verlärmten Wohnlagen.

Um der Nachfrage nach solchen Wohnungen in Bad Kösen entsprechen zu können, ist die Schaffung entsprechender Angebote erforderlich, wobei diese sich ganz überwiegend im höherpreisigen Marktsegment befinden werden. Dies kann sowohl als ergänzender Neubau als auch als Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen

bzw. wirtschaftlich modernisierbaren Altbauten erfolgen. In diesem Sinne versteht sich der strategische Ansatz der anteilig angebotsorientierten Bauflächenbereitstellung in guter Lage und Qualität, um eine zusätzliche Nachfrage von außerhalb zu generieren. In diesem Zusammenhang sind auch die Bauflächenpotenziale im Bebauungsplangebiet "Kurgebiet Galgenberg" anzusprechen, welche anteilig bei Vorliegen einer gefestigten städtebaulichen Konzeption auch diesbezügliche Nachfragesegmente bedienen könnten. Hierbei ist sodann zu prüfen, inwiefern Anpassungs-/Änderungsbedarf im Rahmen der bauleitplanerischen Grundlagen angezeigt ist. (69 vgl. hierzu z. B. die Studie "Wohntrends 2020" (GdW Branchenbericht 3). Insofern ist ein nachfragegerechter Neubau wohnungswirtschaftlich sinnvoll und städtebaulich vertretbar, gleichwohl damit ein Anstieg des Leerstandes in anderen Beständen einhergehen kann.

Auf Grund der Struktur kann mit Blick auf am Markt platzierbare Flächengrößen, der Eigentumsverhältnisse und der Flächenzuschnitte davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Bauflächenneuausweisungen (W- und M Flächen) ca. 35 - 45 Einfamilienhäuser insgesamt neu entstehen könnten. Entsprechend der Neubaustatistik der vergangenen Jahre ist hier allerdings maximal mit 1-2 Neubauvorhaben dieser Art pro Jahr im Planungshorizont zu rechnen. Damit besteht eine hinreichende Angebotsflexibilität für die Gesamtstadt

Naumburg (Saale) für die Bauform des Einfamilienhauses anteilig im Plangebiet mit Blick auf den Planungshorizont des Ergänzungsflächennutzungsplanes. Die Angebotsvielfalt an Standorten lässt mit Blick auf die Gesamtstadt sämtliche am Markt platzierbaren Wohnbauformen nachfragegerecht umsetzbar erscheinen. Eine eventuelle Nachfrage nach Geschosswohnungsbau kann innerhalb des

Bestandes befriedigt werden. Dabei ist zu erwarten, dass der Ausstattungsstandard und die Wohnungsgrößen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zunehmend den jeweils aktuellen Standards angepasst werden.

Weitere Gemischte oder Wohnbauflächen werden gegenwärtig im Plangeltungsbereich

des Ergänzungsflächennutzungsplanes nicht neu definiert, um insbesondere innerhalb der Stadtgebiete von Naumburg (Saale) und Bad Kösen dem wachsenden Leerstand w. v. zu begegnen. Im Saldo der Flächenneuausweisungen wird deutlich, dass die Rücknahme bislang geplanter Wohnbauflächen (wie in Prießnitz) und Gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan zu einer deutlichen Reduzierung gegenüber den, in z. T. rechtskräftigen Bebauungsplänen befindlichen Flächengrößen führt. Somit wird es insbesondere darauf ankommen bestehende Baurechte für Wohngebiete in Bebauungsplänen (z. B. Janisroda - Bebauungsplan "Hinter den Gärten") durch Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren zu reduzieren und noch im Planverfahren befindliche Bebauungspläne mit Wohnbauflächenpotenzial keiner weiteren Fortentwicklung zuzuführen.“

Im Rahmen der 2. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan auf den tatsächlich notwendigen und tatsächlich begründeten Bedarf an Wohnbauflächen reduziert, wobei sowohl die angebotsbezogene als auch die Eigenentwicklung

berücksichtigt und die Erschließung entsprechend planungsrechtlich angepasst werden.

Die Bau- bzw. Verkehrsflächen werden im Rahmen der Änderung um ca. 15750 m² verringert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Flächen, die noch nicht erschlossen sind.

Weiterhin erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die Erfordernisse der reduzierten Bauflächenausweisung und die damit einhergehenden erforderlichen Änderungen bezüglich der Erschließungsanlagen. Mit der 2. Änderung wird der Bebauungsplan auch gestalterisch und grünordnerisch an die aktuellen Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst.

Im Vorentwurf war im Norden auf der Grünfläche eine zusätzliche Baufläche angedacht. Die Stadt Naumburg hat im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes von der Ausweisung dieser Fläche Abstand genommen. Die Rücknahme begründet sich in erster Linie durch die künftige demographische Entwicklung. Es kann nicht einerseits das Baugebiet verkleinert werden und andererseits kommen neue Flächen hinzu. Weiterhin wurde auch im Bereich des Flurstückes 929 die Wohnbaufläche leicht zurück genommen.

Die Rücknahme der Bauflächen ermöglicht die Anlage von Grünflächen im Gebiet. Damit werden die außerhalb des BP-Gebietes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reduziert. Die nördliche Teilfläche ist durch die Lage im Tiefpunkt und der Tatsache, dass im Baugebiet tw. Hangwasser anfällt, welches von den Gebäuden mittels Dränagemaßnahmen wegzuleiten ist, eine sehr ungünstige Baufläche. Auch hat sich, gemäß Baugrundgutachten, in der nahe gelegenen Sondierung Nr. 15 bei einer Tiefe von 1,7 m der Wasserstand im Bohrloch eingeepegelt. Die Fläche verfügt damit auch über ungünstige Baugrundverhältnisse.

4. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinden und Städte haben gemäß BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Landesentwicklungsplan 2010 sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregion fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.

4.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist am 12.03.2011 in Kraft getreten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies erfolgt in erster Linie im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanung (Ergänzungsplan der Stadt Naumburg (Saale)) und setzt sich in den Bebauungsplänen fort.

Das vorliegende Plangebiet ist als Bestandteil eines ländlichen Raumes außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eingestuft (LEP 2010 Z 15 i. V. m. G 8 bzw. Pkt. 5.1.3.2.2 REP Halle). Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet sowie durch eine Wirtschaftsstruktur, die weitgehend durch mittelständische und kleinere Betriebseinheiten geprägt ist.

Die Stadt Naumburg (Saale) ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum im System der zentralen Orte eingestuft (Ziel Z 37 LEP 2010 LSA).

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Nach dem LEP 2010 ist unter anderem der Ortsteil Prießnitz dem Mittelzentrum Naumburg (Saale) unmittelbar zugeordnet.

Naumburg (Saale) ist innerhalb der Raumstruktur dem ländlichen Raum zugeordnet.

Gemäß LEP 2010 ist der Betrachtungsraum als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich Weinbau“ (G122) ausgewiesen.

Die teilweise Rückplanung des Wohnbaugebietes steht weder dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich Weinbau“ (G 122) lt. LEP 2010 noch dem Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung „Aufforstung südlich Neidschütz“ lt. REP Halle entgegen. Es erfolgt eine Reduzierung der Baufläche und somit steht die Fläche weiterhin dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

4.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 27.05.2010 beschlossene Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27.03.2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für

den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 30.04.2012 veröffentlicht.

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes und die darin angeführten Ziele sind von öffentlichen Stellen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Im REP Halle sind angrenzend an den Betrachtungsraum das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete der Molauer Platte“ sowie das Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung „Aufforstung südlich Neidschütz“ ausgewiesen.

Für den Planungsraum des BP-Gebietes gelten folgende Ziele bzw. Festlegungen des regionalen Entwicklungsplanes

- Naumburg (Saale) wurde mit seinen Ortsteilen als Kreisstadt des Burgenlandkreises als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Die Stadt Naumburg (Saale) ist weiter dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zuzuordnen. Damit ist Naumburg (Saale) Bestandteil des gemäß REP-E Punkt 5.1.3.2.2 festgelegten Teilraumes mit der Bezeichnung Teilraum Laucha – Freyburg – Naumburg – Bad Kösen – Osterfeld – Teuchern – Zeitz.

Diese Räume sollen aufgrund der bestehenden Standortbedingungen und entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich im ländlichen Raum entwickelt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Grottendorf“ im OT Prießnitz steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet von Naumburg (Saale) zum Gebietsstand 31.12.2009 wurde mit Datum vom 21.12.2009 rechtskräftig. Gegenwärtig läuft das Verfahren für den Ergänzungsflächennutzungsplan, der auch für den Ortsteil Prießnitz erstellt wird. Beide Pläne werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der Ergänzungsflächennutzungsplanung erfolgt bewusst eine Orientierung an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und damit der Versuch, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. So werden die mittel- bis langfristig ausgerichteten Neuausweisungen von Wohnbauflächen der Strukturentwicklung angepasst. Dazu zählt auch die Rückplanung von Teilen des Wohngebietes Grottendorf im Ortsteil Prießnitz.

Die öffentliche Auslegung des Ergänzungsflächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Mai 2012 abgeschlossen *und 2013 erfolgte eine weitere Auslegung. Der Feststellungsbeschluss für den Ergänzungsflächennutzungsplan ist parallel zum Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans der*

ehemaligen Gemeinde Prießnitz „Wohngebiet Grottendorf“ geplant.

Der Ergänzungsflächennutzungsplan weicht hinsichtlich der Ausweisung der Größe der südlichen Baufläche (Kleinsiedlungsgebiet) von der Ausweisung im vorliegenden Bebauungsplan geringfügig ab. Im Flächennutzungsplan ist zwischen dem WA (Allgemeinen Wohngebiet) und dem bestehenden WS (Kleinsiedlungsgebiet) eine Grünfläche ausgewiesen.

Diese Ausweisung erfolgt im FNP wegen dem Nachweis der Wohnflächenbilanzierung innerhalb des FNP. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine Grünfläche ausgewiesen, hier bleibt die Bauflächenausweisung wie bisher bestehen.

Begründung

Die Grundflächenzahl mit 0,2 wird für das Kleinsiedlungsgebiet beibehalten, die Baugrenze entsprechend dem Bestand der Nebengebäude nach hinten korrigiert und die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auf Ver- und Entsorgungsanlagen und Anlagen für gärtnerische Nutzungen begrenzt.

Damit können die rückwärtigen Grundstücksflächen auch nur gärtnerisch genutzt werden – dies entspricht der Festlegung im FNP, ohne dass eine Festsetzung als Grünfläche im Bebauungsplan erfolgt. Es besteht somit kein Widerspruch zum FNP.

Im Bebauungsplan erfolgt keine Änderung, um hier nicht abgabenrechtlich eine andere Situation hervorzurufen oder sogar eine Schlechterstellung einzelner Grundstücke zum Ursprungs Bebauungsplan herbeizuführen. Bei Ausweisung einer Grünfläche analog zum FNP müsste die Ausweisung des WS geändert werden, da dann zum Teil im Bestand bereits mehr als 20 % der Grundstücksfläche überbaut sind.

Im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf ist das Wohngebiet Grottendorf bereits in der reduzierten Größe dargestellt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit davon ausgegangen, dass dieser gemäß § 8 Abs. 3 *BauGB im Parallelverfahren erstellt wird. Damit ist dieser genehmigungspflichtig.*

5. Regionalgeologische Situation und Topographie

Das Plangebiet befindet sich aus regionalgeologischer Sicht am Nordostrand des Thüringer Beckens und südlich der Naumburger Mulde. Ingenieurgeologische Untergrundschwächen sind gemäß Baugrundgutachten aus dem Jahr 1994 von Baugrund Naumburg nicht zu erwarten.

Das Gelände fällt in der Nord-Süd-Achse um ca. 3 – 10 % und in der West-Ost-Achse ebenfalls um ca. 1 – 3 %.

Teilweise wurde in den Bohrsondierungen (im nördlichen Bereich) Wasser bei ca. 2,6 – 4,5 m Tiefe vorgefunden. Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben sollten vorher objektbezogene Untersuchungen durchgeführt werden. Teilweise sind wasserempfindliche Schichten (Gehängelehm, Geschiebemergel und Geschiebe-

lehm) vorhanden. Dies ist besonders während der Gründungsarbeiten zu berücksichtigen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung wurden, soweit bekannt, nachrichtlich die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser und Telekom) übernommen.

Es besteht hier kein Anspruch auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit. Entsprechende Lageauskünfte für die konkreten Baumaßnahmen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.

Weiterhin befindet es sich vollständig innerhalb der Bergbauberechtigung – Bewilligung Bad Kösen II-A-d-32/92-4836 für den Bodenschatz Kali – und Steinsalz einschließlich auftretende Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole).

Rechtinhaber der Berechtigung ist die Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen mbH, Rudolf-Breitscheid- Straße 2, 06628 Bad Kösen.

Bei der Berechtigung handelt es sich um eine großräumige erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

7. Denkmalschutz und Archäologie

Mit archäologischen Funden ist im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht zu rechnen. Sollten bei Baumaßnahmen dennoch archäologische Funde freigelegt werden, ist die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

8. Begründung der Festsetzungen

Im Rahmen dieser zweiten Änderung sind einige Festsetzungen entfallen bzw. wurden auch Festsetzungen geändert. Die Festsetzungen wurden an die aktuellen städtebaulichen und auch grünordnerischen Anforderungen angepasst.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 bzw. als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO.

Nutzungen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und öffentliche Verwaltungen, die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, wurden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da es hierfür andere besser geeignete Flächen im Ortsteil bzw. im Gemeindegebiet von Naumburg (Saale) gibt.

Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet erfolgte von Anfang an aufgrund der in diesen Bereichen vorhandenen Nutzungen. Es sind hier Wohngebäude mit großen Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorhanden. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen auch in Zukunft bleiben.

Die Ausweisung der rückliegenden oder nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche ist nicht erforderlich, da es sich um die Anteile des Kleinsiedlungsgebietes handelt, die nicht überbaubar sind. Die Kleinsiedlungsgebiete dienen gemäß BauNVO vorrangig der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde nichts geändert. Es sind lediglich die textlichen Festsetzungen entfallen, die bereits zeichnerisch dargestellt sind.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird gemäß der Darstellung in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung begrenzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden in Anlehnung an die BauNVO und die vorhandene Bebauung festgesetzt.

Für das Kleinsiedlungsgebiet wurden die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung § 17 zugrunde gelegt. Für das Allgemeine Wohngebiet wurde ausgehend von den geplanten Grundstücksgrößen von 500 – ca. 1000 m² die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 ausgehend von einer eingeschossigen Bebauung festgeschrieben. Auf der Baufläche, die unmittelbar nördlich an das Kleinsiedlungsgebiet angrenzt wurde die zulässige Bebauung im Rahmen dieser Änderung von zwei- auf eingeschossig reduziert.

Weiterhin wurde die rückwärtige Baugrenze im Kleinsiedlungsgebiet soweit nach Norden verschoben, dass die hinterliegenden Nebengebäude innerhalb der Baugrenze liegen. Es handelt sich dabei lediglich um eine Klarstellung und dem Bestand wird Rechnung getragen.

Weiterhin wurde die Zulässigkeit der Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich des Kleinsiedlungsgebietes auf Anlagen der Ver- und Entsorgung und der gärtnerischen Nutzung begrenzt um hier die zum Kleinsiedlungsgebiet gehörende gärtnerische Nutzung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der fertig gestellten Erschließungsstraße.

Im Norden des Gebietes ist zeitweilig mit einem hohen Grundschichtenwasserstand zu rechnen, so dass es hier angebracht ist, die Gebäude etwas höher über dem Gelände anzuordnen.

Weiterhin wird die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgeschrieben. Letztere lassen eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. zweigeschossige Gebäude im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes (Bestand) zu. Für die neue Bebauung werden Steildächer mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad vorgeschrieben, da dies der ortstypischen Bebauung entspricht.

Bei Nichtversiegelung werden die Stellplätze und Zufahrten nicht auf die anrechenbare Fläche zur Ermittlung der Grundflächenzahl angerechnet. Damit wird eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen (vordere und hintere Baugrenzen) auf der Planzeichnung bestimmt. Innerhalb der Flächen sind die Gebäude und Garagen anzuordnen. Die Festsetzung, dass die Gebäude parallel zu mindestens einer der Baugrenzen anzuordnen sind, dient der städtebaulichen Ordnung, lässt aber gleichzeitig einen individuellen Spielraum zu.

Durch die Baugrenzen wird auch ein bestimmter Mindestabstand zur Erschließungsstraße bzw. zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gewährleistet. In der Regel liegen die Baugrenzen ca. 17 m auseinander. Für die bereits bebauten Grundstücke wurden die gleichen Maßstäbe angesetzt, wie für die unbebauten Grundstücke.

Die Errichtung der Garagen innerhalb der Bauflächen verfolgt das Ziel, diese ggf. auch an der Grundstücksgrenze als Doppelgarage zu errichten. Von der Festsetzung, dass die Garagen (Doppelgaragen) an der Grundstücksgrenze mit Steildach zu errichten sind, wurde im Rahmen der 2. Änderung Abstand genommen, da dies die Baukosten erheblich erhöht und städtebaulich für nicht erforderlich angesehen wird.

Ursprünglich war auf Teilflächen auch die Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern zulässig. Im Zuge der 2. Änderung wurde dies auf Einzelhäuser reduziert, da in der Regel auf dem Land Grundstücksgrößen von ca. 700 – 1000 m² und mehr sowie eine aufgelockerte Bebauung das Ziel sind. Dies zeigt auch die Nachfrage für Bauflächen im ländlichen Bereich. Wer aufs Land zieht, möchte mehr Fläche, mehr Freiraum.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auf den privaten Grundstücken nur entsprechend dem Bedarf zulässig. Damit wird die Errichtung von Garagenhöfen unterbunden.

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen soll vorwiegend innerhalb der Baugrenzen erfolgen. Eine geringfügige Überschreitung der

Baugrenzen (max. 2 m) wird zugelassen. Dies gilt auch für Erker und sonstige hervorstehende Gebäudeteile.

8.4. Verkehrsflächen

Anbindung des Wohngebietes

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt, wie bisher ausgewiesen, einerseits über die Dunkle Gasse (westliche Grundstücke) und andererseits über die ehemalige Neidschützer Straße – heute Am Angerplatz und den Grottendorfer Weg. Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden, es fehlt lediglich in einigen Bereichen noch die Deckschicht. Mit der 2. Änderung werden die Voraussetzungen zur Errichtung der Wendemöglichkeiten an den derzeit noch als Stich endenden Erschließungsstraßen geschaffen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im BP-Gebiet sind mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Öffentlicher Anliegerweg

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind aktuell als Stichstraßen vorhanden, verfügen jedoch über keine Wendemöglichkeit. Der ursprünglich vorgesehene Ringschluss ist durch die Reduzierung nicht realisierbar. Aus diesem Grund wird an den Enden der Erschließungsstraßen eine Wendemöglichkeit geschaffen, im nördlichen Bereich für LKW (*dreiaxsiges Müllfahrzeug*) und an der südlichen Erschließungsstraße nur für PKW.

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da hier nur schmale Anliegerwege entstehen, die auch verkehrsberuhigt (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h) ausgeführt werden sollen.

Die Verkehrsflächen sind so ausgebaut, dass ein langsames Vorbeifahren von LKW/PKW möglich ist. Es ist hier eine Ausbaubreite von 4,75 m – 5,00 m vorgesehen, ohne Trennung von Fuß- und Fahrweg durch einen Bord, sondern nur mit einer optischen Trennung.

Privatstraße

Im Osten wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine private Verkehrsfläche = Privatstraße (Flurstück 232/31) festgesetzt. Diese dient als Zufahrt für die Flurstücke 232/30 und 323/32. Da keine Verkaufsbereitschaft vorlag, wurde im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens die öffentliche Erschließungsstraße verschoben und diese Zufahrt als Privatstraße ausgewiesen.

Wirtschaftsweg

Im Osten des Plangebietes verläuft unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches in Fortführung der Zufahrtsstraße zum Gebiet ein Wirtschaftsweg. Dieser wurde auch als solcher festgesetzt.

Sammelstelle für Müllbehälter

Neu wurde eine Sammelstelle für Müllbehälter (Braune, Blaue, Schwarze Tonne und Gelber Sack) festgesetzt. Da die Erschließungsstraße über keine Wendemöglichkeit für LKW verfügt, sind die Müllbehälter am Abholtag an dieser Sammelstelle zur Abholung bereitzustellen. Es handelt sich dabei um kurze Wege, die den künftigen Grundstückseigentümern durchaus zuzumuten sind.

Hinweise für die Ausführung

Das Herstellen von Grundstückszufahrten, Bordabsenkungen, Veränderungen der Gehwege etc. bedingen in der Regel einen Eingriff in den Straßenkörper bzw. haben Auswirkungen auf Belange der verkehrstechnischen Erschließung des betroffenen Straßenzuges. Dafür ist eine Zustimmung des zuständigen Baulastträgers erforderlich. Gleiches gilt bei der Neuschaffung bzw. Änderung von Zufahrten (z. B. Bereich Dunkle Gasse).

Bei der Gestaltung und Aufteilung von Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollten die einschlägigen technischen Vorgaben Beachtung finden. Dies trifft auch für Ein- und Ausfahrten (Zufahrten) zu.

Sofern sich im Ergebnis der Baumaßnahme ggf. Gründe dahingehend ergeben, die eine Änderung der derzeit bestehende Beschilderung erforderlich machen sollten, ist ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan bei der zuständigen Verkehrsbehörde zur Entscheidung vorzulegen.

8.5. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Ver- und Entsorgung im Gebiet ist bereits vorhanden. Die Leitungsführung erfolgte im Bereich der Erschließungsstraßen und über die Grünfläche im Nordosten.

8.5.1. Abwasser

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Mitglied des AZV Naumburg. Dieser ist für die Schmutzwasserentsorgung zuständig. Im Plangebiet wurden Schmutzwasserleitungen verlegt. Die Ableitung erfolgt gemäß dem natürlichen Gefälle nach Norden in den öffentlichen Sammler zur Teichkläranlage Prießnitz.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Leitungsführung wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Diese Leitungen wurden im Zuge der bisherigen Erschließung des Gebietes bereits realisiert. Somit ist die schmutzwasserseitige Erschließung des Gebietes vorhanden.

Für den Teil der öffentlichen Leitungen, die außerhalb der öffentlichen Straßen umgesetzt wurden – über die nordöstlich gelegene Grünfläche - wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind insbesondere auf der nördlichen Grünfläche, Standorte für Baumneuanpflanzungen festgesetzt. Bei den Baumneupflanzungen und der weiteren Ausführungsplanung für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist ein

Mindestabstandes von 2,50 m (ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen). zu Leitungsanlagen entsprechend der allgemeingültigen Richtlinien bei Neupflanzungen zu den vorhandenen Leitungen einzuhalten.

Seitens des AZV wurde auch auf das Vorhandensein von Schmutzwasser-Grundstücksanschlüssen (3x) zwischen den vorhandenen Bäumen entlang des Wirtschaftsweges hingewiesen. Die Baumstandorte sind hier jedoch bereits vorhanden = realisierte Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.5.2. Regenwasserentsorgung

Für die Regenwasserentsorgung ist ebenfalls der Abwasserzweckverband Naumburg zuständig. Das geplante Wohngebiet Grottendorfer Weg ist bei der Beantragung für die wasserrechtliche Erlaubnis für *Niederschlagswasser (in den Neidschützer Bach)* mit einer Fläche von 2,80 ha und einem Versiegelungsgrad von 48 % in die vorhandene

Genehmigung (Reg.Nr. 572/1307/08)
15084395/523/08

eingeflossen.

Die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte auf ein Minimum reduziert werden. Hierzu sind die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), § 78 Abs. 3, 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. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist..

Aus dem Jahr 1994 liegt ein Baugrundgutachten vor, aus welchem erste Rückschlüsse gezogen werden können. Kf-Werte wurden im Rahmen der damals durchgeführten Untersuchungen nicht ermittelt.

Laut Baugrundgutachten wird der geologische Schichtenaufbau wie folgt angegeben:

Mutterboden

Gehängelehm

Geschiebemergel

Geschiebelehm

Tertiäre Sande und Kiese

Tertiärer Ton

Unterer Muschelkalk

Im verbleibenden noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Gebiet (östlicher Teil) liegen folgende Sondierungen, die bis zu einer Tiefe von 5 m erkundet wurden:

Nr.

15 - Wasseranschnitt bei 3,3 m unter Gelände, Geschiebemergel vorhanden (ca. bei 1,4 – 4,5 m unter Gel.) darunter tertiärer Ton

18 - kein Wasser bis 1,9 m, zersetzter Kalkstein vorhanden (ca. bei 0,9 – 1,9 m unter Gel.)

20 - kein Wasser bis 3,1 m Endteufe, Geschiebelehm vorhanden (ca. bei 0,5 – 2 m unter Gel.), es folgt von 2 – 2,5 m unter Gelände Geschiebemergel und ab 2,5 m verwitterter Kalkstein

21 - kein Wasser bis 3,1 m Endteufe, tertiäre Sande und Kiese (tonig) vorhanden bis ca. 2 m unter Gel., dann zersetzter Kalkstein mit Toneinlagen)

22 - Wasseranschnitt bei 2,6 m unter Gel., Geschiebemergel vorhanden (ca. bei 0,5 – 1,6 m, darunter zersetzter Kalkstein bis zum Wasseranschnitt).

23 - kein Wasser bis 3,1 m Endteufe, Gehängelehm vorhanden (ca. bei 0,5 – 4,4 m unter Gelände)

24 - kein Wasser bis 2,3 m Endteufe, tertiäre Sande und Kiese vorhanden (ca. bis 2 m unter Gel.) darunter zersetzter Kalkstein

25 - kein Wasser bis 4,9 m Endteufe, tertiäre Sande und Kiese vorhanden (ca. bei 2 – 5 m unter Gel.)

27 - kein Wasser bis 1,6 m Endteufe

Die unterschiedlichen Schichtungen zeigen, dass keine allgemeine Aussage für das Gebiet möglich ist und hier jeder Standort für sich geprüft werden sollte. Prinzipiell gibt es Sand und Kiesschichten, aber tw. auch unter gelagerte dichtere Schichten.

Damit macht eine Ermittlung der Kf-Werte nur für den speziellen Standort Sinn und eine verallgemeinerte Festlegung im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll. Im Bebauungsplan soll jedoch die Möglichkeit hierfür aufgezeigt werden.

Auch für die außerhalb öffentlicher Straßen umgesetzte öffentliche Leitungsführung für das Regenwasser über die nordöstlich gelegene Grünfläche wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgeschrieben.

Auch zu den Regenwasserleitungen sind die Mindestabstände von 2,5 m (ohne Schutzmaßnahmen) einzuhalten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden daher nochmals Baumstandorte für Neuanpflanzungen verschoben und von einem Standort im Bereich der Erschließungsstraßen Abstand genommen.

Für die private Regenwasserleitung, welche parallel zum Wirtschaftsweg im Osten des Gebietes verläuft, sind die Dienstbarkeiten privatrechtlich zu regeln.

Hier ist auch eine Baumreihe (Linden) bereits vorhanden und soll lt. Bebauungsplan erhalten werden. Der Abstand beträgt ca. 4.m . Genaue Angaben sind nicht möglich, da die Leitungsführung nur nachrichtlich übernommen wurde und nicht digital in die Planunterlagen eingelesen werden konnte.

Gemäß Stellungnahme des AZV Naumburg gehört der Regenwasserkanal (privat – grün dargestellt), der Agrargesellschaft Prießnitz und verläuft vom Betriebsgelände in Richtung Vorflut.

Dem Unterhaltungsverband "Mittlere Saale – Weiße Elster" obliegt die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung. In ein solches führt auch die Regenwasserleitung, durch welche das Gebiet erschlossen ist. Die vorhandene Leitungsführung wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt

8.5.3. Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung zeichnen die Technischen Werke Naumburg (TWN) verantwortlich.

Ursprünglich war ein Ringschluss der vorhandenen Versorgungsleitungen zwischen Grottendorfer Weg und dem letzten Wohnhaus in der Neidschützer Straße vorgesehen. Im Rahmen der bisherigen Erschließung wurden bereits Trinkwasserleitungen verlegt.

Die vorhandenen Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Da die Daten nicht digital vorliegen, lässt die nachrichtliche Übernahme keine exakten Rückschlüsse auf den tatsächlichen Leitungsverlauf zu.

Da durch die Veränderung des Bebauungsplanes ein Ringschluss der Leitungen nicht mehr gegeben ist, ist es notwendig, dass am Ende der Trinkwasserversorgungsleitung in Planstraße A ein Endhydrant gesetzt wird.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte eine Überprüfung der Baumstandorte im Straßenbereich. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Fläche des östlichen Standortes die Trinkwasserleitung verläuft, obwohl dieser Standort schon im rechtskräftigen BP festgesetzt war.

Ohne eine Umverlegung der Leitung ist die Realisierung des Baumtores nicht mehr möglich.

Die nachträgliche Umverlegung der Trinkwasserleitung in den Straßenbereich ist unwirtschaftlich. Daher wurde von diesem Baumstandort Abstand genommen.

Seitens des Trinkwasserversorgers wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Gehweg- und Straßenbereich, die vorhandene Überdeckung als Mindestüberdeckung beibehalten werden müssen. Eine Erhöhung der Überdeckung um mehr als 20 cm ist mit der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH abzustimmen. Die Straßenkappen für HA-Absteller, Schieber und Hydranten müssen nach Deckenschluss sichtbar sein und mit der Straßen- bzw. Fußwegoberkante bündig abschließen.

8.5.4. Löschwasserversorgung

Für ein Allgemeines Wohngebiet ist gemäß DVGW W 405 mit max. zweigeschossiger Bebauung und einer Geschossflächenzahl zwischen 0,3 und 0,6

mit überwiegend feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassung und harter Bedachung eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz bereitzustellen.

Für das Wohngebiet gibt es 2 maßgebliche Löschwasserentnahmestellen: die 1. ist an der Straße nach Neidschütz Unterflurhydrant 80 und die 2. ist ein Löschwasserbrunnen im Grottendorfer Grund.

8.5.5. Telefon

Im Rahmen der bisherigen Erschließung wurden bereits Telefonleitungen verlegt. Soweit bekannt, wurden diese nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die Erschließung auch künftig sichergestellt werden kann.

8.5.6. Gasversorgung

Zur Gasversorgung liegen keine Angaben vor.

8.5.7. Stromversorgung

Für die Energieversorgung sind die Technischen Werke Naumburg zuständig. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation. Über diese kann der Bedarf abgedeckt werden.

Ursprünglich war im Norden neben der Grünfläche ein Standort für eine weitere Trafostation vorgesehen.

Da das Gebiet nur noch in reduzierter Größe bebaut werden soll, wird davon ausgegangen, dass kein Bedarf für einen zusätzlichen Trafo besteht.

Im Grottendorfer Weg (Wirtschaftsweg im Osten des Geltungsbereiches) befinden sich eine Mittelspannungsleitung und die Niederspannungsleitung zur Versorgung der Grundstücke, die an diesen angrenzen. Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen wurden ebenfalls bereits im Rahmen des Straßenbaus Niederspannungsleitungen zur Versorgung der Baugrundstücke verlegt.

8.5.8. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS – AöR) als selbständiges Unternehmen des Burgenlandkreises.

Diese entsorgen auch den anfallenden Hausmüll, Biomüll, Leichtstoffe sowie Papier und Kartonagen durch regelmäßige Abholung vor Ort.

Gemäß § 25 Abs. 3 der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR“ (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzungspflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des

angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Bei der Gestaltung der privaten Behälterstandplätze sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden: Angeschlossene Haushalte müssen ein Mindestvolumen bei Hausmüll von 15 l pro Woche und Einwohner und bei Bioabfall von 10 l pro Woche und Einwohner vorhalten. Die Abfuhr der Abfallbehälter für Bio- und Hausmüll geschieht im wöchentlichen Wechsel. Für die Bereitstellung von Pappe, Papier und Kartonagen (PPK) werden 240 l oder 1100 l MGB, je nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Für die Sammlung und Bereitstellung des Dualen Systems (DSD) Materials werden Gelbe Säcke verwendet. Gewerbetreibende haben für die Entsorgung der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle ein Mindestbehältervolumen von 120 l vorzuhalten.

Große Teile der Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und die Vorschriften an die Ausbildung von Erschließungsstraßen wurden berücksichtigt. Die Wendemöglichkeit im Norden erlaubt das Wenden der Müllfahrzeuge. Es ist ein Wenderadius von 10,5 m vorgesehen. Dieser ist ausreichend für eine dreiachsige Müllfahrzeug. Für die südliche Erschließungsstraße wurde ein separater Stellplatz für die Behälter zur Abholung festgeschrieben, da diese Straße kein Wenden großer Fahrzeuge erlaubt. Das Regellichtprofil von 4 x 4 m steht zur Verfügung.

8.6. Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet wurden öffentliche Grünflächen, teilweise Verkehrsgrünflächen und eine private Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Die Verkehrsgrünflächen befinden sich im Bereich der Wendemöglichkeiten und sollen lediglich als Rasenfläche begrünt werden. Es bedarf hier aufgrund der Geländetopographie einer örtlichen Höhenanpassung mit Böschungen. Diese sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen zu realisieren.

Eine öffentliche Grünfläche = Parkfläche wurde im Nordosten festgesetzt. Hier war ursprünglich ein kombinierter Teich zur Regenrückhaltung und Löschwasserversorgung vorgesehen. Im Rahmen der Realisierung der Erschließung wurden hier Abwasserleitungen (siehe nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) verlegt.

Im Rahmen der 2. Änderung entfällt der Teich und die Fläche soll als Grünfläche gestaltet und bepflanzt werden. Es sollen auf der Fläche 14 Laubbäume gepflanzt werden.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Fußweges und für die Aufstellung einer Sitzgruppe eingeräumt. Da durch die Grünfläche Leitungen verlaufen, sind entsprechende Abstandsvorschriften bei der Bepflanzung einzuhalten. Die Ausführungsplanung zur Bepflanzung ist im Vorfeld rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wurde entlang des Grottendorfer Weges (Wirtschaftsweges) festgesetzt. Hier sollen die inzwischen gepflanzten Linden durch die Festsetzungen zur Pflanzbindung = Erhaltungsgebot dauerhaft gesichert werden.

Weitere öffentliche Grünflächen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr ausgewiesen.

Fläche mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Diese Festsetzung wurde getroffen, um hier einerseits eine Abgrenzung der Fläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und zur Minimierung ggf. auftretender Emissionskonflikte (Staubbelastungen) zu erzielen und um andererseits die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu reduzieren. Mit der Maßnahme vermindert sich der Umfang der zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um ca. die Hälfte der zu realisierenden Biotopwertpunkte gemäß Berechnungsmodell für Sachsen-Anhalt.

Die Abgrenzung der Baufläche zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist städtebaulich und immissionsrechtlich sinnvoll.

Bei der Fläche handelt es sich um eine private Fläche, die jedoch ins städtische Eigentum übergehen soll. Die festgelegten Anpflanzungen werden durch die Stadt realisiert.

8.7. Eingriffsbilanzierung

Zum Bebauungsplan gibt es aus dem Jahr 1995 einen Grünordnungsplan. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches ist die Gesamtheit der bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht gerechtfertigt. Es erfolgte eine neue Eingriffsbilanzierung. Gemäß dieser liegt aktuell ein Defizit von 4568 Biotopwertpunkten vor, welche es außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen gilt.

Durch die weitere Rücknahme von Bauflächen und die Festsetzung einer Fläche mit Pflanzgebot (zur landwirtschaftlichen Fläche hin) konnte die die außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringenden Ersatzpflanzungen bereits auf fast die Hälfte reduziert werden.

Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes soll wie nachfolgend dargestellt realisiert werden.

Entgegen den ursprünglichen Bestrebungen zeichnete sich die Bepflanzung der nördlich gelegenen Streuobstwiesen (Auffüllung von Lücken) etwas schwieriger ab. Daher wurden in Abstimmung mit den Bewirtschaftern der angrenzenden Flächen seitens der Gemeinde gemeindeeigene Flächen für die Anpflanzung von Bäumen (vorwiegend Obst) bestimmt (siehe Tabelle).

Ersatzmaßnahme		Konflikt / Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme	Code	Wertfaktor	Fläche in qm	Biotopwert(C *D)
4 Stück Feldahorn am Ortsausgang Prießnitz (Gemarkung Prießnitz Flur 1 Flurstück 214)	4	Laub	HRB	9	40	360
15 Bäume auf Feldweg (Gemarkung Prießnitz Flur 1 Flurstück 214)	15	Obst	HRA	7	150	1050
21 Bäume an der Straße von Prießnitz (Gemarkung Prießnitz Flur 1 Flurstück 276/4) nach Neidschütz (Gemarkung Neidschütz, Flur 1 Flurstück 239/1)	21	Obst	HRA	7	210	1470
10 Stück am Feldweg (Gemarkung Neidschütz, Flur 1 Flurstück 227/1)	16	Obst	HRA	7	160	1120

4000

10 Obstbäume auf dem Flurstück 221, Flur 1 Gemarkung Prießnitz nördlich des Plangebietes 10m ² /Baum	10	Obst	HRA	7	100	700
---	----	------	-----	---	-----	-----

Mit Stellungnahme vom 30.08.2013 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme hier: Ersatzpflanzung von 66 Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches des geänderten Bebauungsplanes Nr. 2 zugestimmt. Die Stadt Naumburg Saale hat sich im Rahmen der abschließenden Abwägung zur Durchführung folgender Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches verpflichtet.

1. Anpflanzen von 4 Feldahorn (*Acer campestre*) am OA Prießnitz (Gemarkung Prießnitz, Flur 1, Flurstück 214) in der Baumschulqualität HoST., 3 x v. Stu 12 – 14 cm.

2. Anpflanzung von 15 Obstbäumen (Art und Wahl s. Pflanzliste) auf dem Feldweg (Gemarkung Prießnitz, Flur 1, Flurstück 214) in der Baumschulqualität HoST., 3 x v. Stu 12 – 14 cm.

3. Anpflanzung von 21 Obstbäumen (Art und Wahl s. Pflanzliste) an der Straße von Prießnitz (Gemarkung Prießnitz, Flur 1, Flurstück 239/1) in der Baumschulqualität HoST., 3 x v. Stu 12 – 14 cm.

4. Anpflanzung von 10 Obstbäumen (Art und Wahl s. Pflanzliste) am Feldweg (Gemarkung Neidschütz, Flur 1, Flurstück 227/1) in der Baumschulqualität HoST., 3 x v. Stu 12 – 14 cm.

5. Anpflanzung von 10 Obstbäumen (Art und Wahl s. Pflanzliste) nördlich Plangebiet (Gemarkung Prießnitz, Flur 1, Flurstück 221) in der Baumschulqualität HoST., 3 x v. Stu 12 – 14 cm.

6. Die nachhaltige Pflege der Neuanpflanzungen ist über einen Zeitraum von 3 Jahren zu realisieren und hat im Einzelnen folgende Maßnahmen zu umfassen:

- Intensive, auf den Bedarfsfall ausgerichtete Bewässerung,
- Schutz vor Verbiss (soweit erforderlich)
- Beseitigung des konkurrierenden Wildwuchses
- gleichwertige Ersatzpflanzung bei eventuellen Ausfällen.

7. Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen hat in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode, spätestens jedoch bis zum 31.12.2014 zu erfolgen. Die nachhaltige Sicherung und Wirkung der Kompensationsmaßnahmen ist auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren durch den Vorhabenträger und den Eigentümern zu gewährleisten.

8. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme ist der UNB schriftlich anzuzeigen und durch diese abnehmen zu lassen.

Zur rechtlichen Absicherung der vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahme und deren Umsetzbarkeit wurden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern/Bewirtschaftern schriftliche Vereinbarungen abgeschlossen.

8.8. Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche, um die das Wohngebiet verkleinert wird, wird entsprechend der ursprünglichen und bisherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

8.9. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen

Im Westen des BP-Gebietes wurde eine von der Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Erschließungsstraße mit Anbindung an die Dunkle Gasse. *Diese Möglichkeit zur städtebaulichen Anbindung des Gebietes für den Fall einer späteren Entwicklung soll mit dieser Festsetzung langfristig offen gehalten werden.* Auf der Fläche darf aus diesem Grund nicht gebaut werden.

9. Hinweise aus Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange i.R. des Planverfahrens

Seitens der Unteren Gefahrenabwehrbehörde wurde darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls im Rahmen dieser 2. Änderung reduziert. Die Reduzierung erfolgt soweit, dass nur noch an der Forderung nach geneigten Dächern zwischen 25 und 45 Grad festgehalten wird. Diese Festsetzung zu den Dachneigungen entspricht den orts- und dorftypischen Dachneigungen. Diese sollen sich auch weiter in dem Baugebiet wieder finden. Moderne Häuser mit Flachdächern oder nur leicht geneigten Dächern entsprechen nicht dem Ortscharakter und sind in der ländlich geprägten Ortslage untypisch. Die Festsetzung zu den Einfriedungen wird auch gelockert und dem Bestand angepasst. Das Verbot der Einzäunung entlang der Erschließungsstraße wird aufgehoben. Es sind hier jetzt auch Zäune und Zaunanlagen mit Grundmauer und Pfeilern zulässig. Bei der Errichtung dieser ist aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraßen darauf zu achten, dass diese auch nicht mit kleinen Auskragungen in den Straßenraum ragen.

11. Flächenbilanzierung

Auf der Grundlage der geänderten Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz

Tab. 1

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Veränderung
Wohnbaufläche - 40 % versiegelt	6977	
Wohnbaufläche - 60 % unversiegelt /Grünfläche = Hausgärten	10465	
Kleinsiedlungsgebiet	15335	----
Fläche für die Landwirtschaft	17738	+17738
öffentliche Grünfläche (Norden)	4292	----
Grünfläche am Wirtschaftsweg	785	---
Verkehrsgrünflächen	12	+12
Fläche mit Pflanzbindung	356	+356
Verkehrsflächen - öff. Erschließungsstraßen	2300	- 1565
Wirtschaftsweg	905	----
Stellplatz für Müllbehälter	17	+ 17
Private Verkehrsfläche	198	----
von der Bebauung frei zu haltende Fläche	245	+245
Gesamt	59625	

12. Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)

Zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keinen Umweltbericht. Die vorliegende Planung dient einer Reduzierung von vorhandenem Baurecht.

Aus diesem Grund beschränkt sich der Umweltbericht auf kurze knappe Angaben und stellt im Wesentlichen auf die Umweltbelange ab, die durch die Änderung zu erwarten sind.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und eine sozial gerechte, dem Allgemeinwohl dienende Bodennutzung sicherstellen. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln – auch in Verantwortung für den Klimaschutz – sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

12.1. Beschreibung des Planvorhabens

12.1.1. Angaben zum Standort und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Prießnitz der Stadt Naumburg (Saale).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert seit 1995 Baurecht. Eine 1. Änderung des BP erfolgte 2004. Aufgrund der demographischen Entwicklung und parallel zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Naumburg (Saale) erfolgt die Rücknahme von Bauflächen im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes. Teilflächen des Gebietes sind bereits bebaut und auch weitestgehend erschlossen. Die Verkleinerung der Bauflächen ist verknüpft mit der Änderung und Reduzierung öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Grünflächen.

Bereits während der Planaufstellung 1993 – 95 erfolgte die Bebauung entlang der Dunklen Gasse. Später folgte dann die Bebauung ausgehend vom Grottendorfer Weg. Die Erschließungsstraßen wurden bis auf die Wendemöglichkeiten entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan bereits realisiert.

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet oder innerhalb einer Flächen mit Festsetzungen auf der Grundlage anderer rechtlicher Satzungen.

Im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes weist der Bebauungsplan den aktuellen Bestand aus.

12.2. Art des Vorhabens

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der Wohnbauflächen und damit die Anpassung an die heutigen Gegebenheiten in Bezug auf die

demographische Entwicklung. Trotz der Reduzierung verbleiben noch Bauflächen für die Errichtung von ca. 8 -10 Wohnhäusern.

12.2.1. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Die Flächen befinden sich bis auf die bereits realisierten Verkehrsflächen und das ursprünglich als Grünfläche ausgewiesene Grundstück im Norden in privatem Eigentum.

Die Flächenbilanzierung enthält bereits der Punkt 10 der Begründung.

12.2.2. Darstellung der Festsetzungen – im Rahmen der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist durch folgende wesentliche Änderungen der Festsetzungen gekennzeichnet:

- Reduzierung der Wohnbaufläche und Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft entsprechend dem Ausgangszustand.
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen (Ringstraße) dafür Ausweisung von zwei Wendemöglichkeiten am Ende der vorhandenen Stichstraßen.
- Ausweisung einer von der Bebauung frei zu haltenden Fläche.
- Die Versorgungsfläche für die Errichtung eines Trafos entfällt, ebenso die Errichtung eines kombinierten naturnahen Regenrückhaltebeckens.
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Festsetzungen.

Diese Festsetzungen dienen einer Reduzierung der Bauflächen und der Verkehrsflächen.

12.3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

12.3.1. Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Teilabschnittes I des Vorhabengebietes ist dem Punkt 2 dieser Begründung zu entnehmen.

Die Ausprägung wesentlicher Nutzungsmerkmale werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

Es wird an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass mit dieser 2. Änderung eine Reduzierung von Bauflächen und Verkehrsflächen erfolgt und dies durch das Änderungsverfahren planungsrechtlich gesichert wird.

Tab. 2 Wesentliche Nutzungsmerkmale innerhalb des Vorhabengebietes

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Bebauung des Kleinsiedlungsgebietes (war auch schon 1995 vorhanden) und die neue Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern (errichtet seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2). Es besteht die Möglichkeit, größere Grundstücke zu erwerben. Damit ist eine lockere Bebauung möglich.
Verkehr	Verkehrsseitig ist das Gebiet über die Anbindung des Grottendorfer Weges und über die Dunkle Gasse erschlossen. Im Bereich der neuen Erschließungsstraßen fehlt zum Teil noch die Deckschicht. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung zum Bau der Wendemöglichkeiten geschaffen.
Ver- und Entsorgung	Die Erschließung der verbleibenden Bauflächen wurde bereits in der Vergangenheit realisiert.

12.3.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter, ihre Funktionen und die Beeinträchtigung

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst das Bebauungsplangebiet und die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, sind entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt. Hierbei ist insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

12.3.2.1. Schutzgut Mensch

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Direkte Belastungen sind z. B. Luftschadstoffe, wie Feinstaub bzw. Ozon, Nitrat im Trinkwasser (Hausbrunnen), Schadstoffe in der Nahrung sowie Lärmbelastungen. Indirekte Belastungen reichen z. B. von einer ökologischen Verarmung der Umwelt und der damit verbundenen Abwertung als Lebens- und Erholungsraum bis hin zum möglichen Auftreten neuer Krankheiten als Folge der Klimaveränderung.

Beschreibung/ Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan und die weitere Realisierung des Wohngebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen zu erwarten. Während der

Bauzeit der einzelnen Häuser können temporäre baubedingte Schall- und Staubemissionen auftreten.

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung führt zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsfunktionen. Weil sie als temporäre Ereignisse auftreten, werden davon keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

12.3.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Im Planungsgebiet gibt es keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Entlang des Wirtschaftsweges befinden sich auf dem angrenzenden Grundstreifen Lindenbäume. Auf der neu ausgewiesenen nördlichen Baufläche steht ein alter Apfelbaum. Der Teil, der wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, wurde bisher auch als Ackerfläche genutzt. Weitere Gehölze sind im Bereich der privaten Gärten des Kleinsiedlungsgebietes und in den bereits bebauten Grundstücken vorhanden.

Nördlich befindet sich hinter dem Weg außerhalb des Geltungsbereiches eine Streuobstwiese.

Faunistische Erfassungen liegen zu dem Gebiet nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet (Hausgärten) und in der Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass:

- im Gebiet Vögel das Angebot an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten (in vorhandenen Hecken und Gehölzen) nutzen.
- Falter, Käfer, Kleinsäuger in allg. üblichem Umfang das Gebiet aufsuchen.

Bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Bei der Realisierung wird es kaum zu Änderungen in den Biotopstrukturen kommen.

Bewertung/ Auswirkungen

Es erfolgt keine erhebliche Zerstörung von Lebensräumen und Biotopen.

Ebenso erfolgt keine weitere Zerschneidung der Landschaft durch die Planung (ausgehend von der Tatsache, dass eine Reduzierung der Baufläche erfolgt und mit der Planung kein neues Baurecht auf der grünen Wiese geschaffen wird). Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung des Wohngebietes keine erhebliche Beeinträchtigung der Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie darstellt, die ggf. in den Randbereichen (höherwertige Flächen) das Gebiet als Nahrungsgast aufsuchen oder die Gehölze als Nistplätze nutzen.

Die Erhaltung der im BP-Gebiet vorhandenen Linden wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen.

12.3.2.3. Schutzgut Boden

Boden ist nicht vermehrbar, erhebliche Schädigungen des Bodens sind irreversibel und zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den übrigen abiotischen Schutzgütern.

Der Boden stellt in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen dar. Er dient neben der Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft auch als Filter- und Speichermedium für Niederschlagswasser, Schutz- und Pufferzone für das Grundwasser und Filter-, Puffer- und Akkumulationsmedium für Schadstoffe.

Daraus lässt sich die Sicherung der Funktionen, der Schutz vor Versiegelung, Erosion, Bodenverdichtung und vor Verunreinigungen als die Ziele des Bodenschutzes ableiten.

Beschreibung

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sind in der Regel negative Umweltfolgen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisher zulässigen Beeinträchtigungen, die hauptsächlich in der Versiegelung liegen, durch die Reduzierung der Baufläche geringer. Es werden weniger Flächen versiegelt, weniger Vegetation zerstört. Der Boden bleibt in den Bereichen mit allen Bodenfunktionen im Naturhaushalt erhalten. Eine der wesentlichen Funktionen des Bodens, die Aufnahme von Niederschlagswasser, bleibt auf diesen Flächen ebenfalls erhalten, wie der Boden als Pflanzenstandort und damit als potenzieller Lebensraum und biotisches Ertragspotenzial.

Bewertung/ Auswirkungen

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich positive Entwicklungen prognostizieren, wenn Flächen, die bisher zur Bebauung zur Verfügung standen, dauerhaft als Freiflächen gesichert werden, wie im Fall dieser 2. Änderung mit der Rücknahme von Bauflächen.

12.3.2.4. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendig; ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Angesichts der Verflechtung mit den anderen Schutzgütern, wie dem Boden, stehen das Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und der Erhalt natürlicher Gewässer im Vordergrund.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Beschreibung

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Gewässer vorhanden. Weiter nordöstlich verläuft der Neidschützer Bach. In diesen wird das anfallende Regenwasser gegenwärtig eingeleitet. Der AZV Naumburg verfügt über eine entsprechende Einleitgenehmigung.

Der Neidschützer Bach wird naturschutzfachlich als wertvoll eingestuft.

Grundwasser

Aus dem Jahr 1994 liegt ein Baugrundgutachten

Laut Baugrundgutachten wird der geologische Schichtenaufbau wie folgt angegeben:

Mutterboden

Gehängelehm

Geschiebemergel

Geschiebelehm

Tertiäre Sande und Kiese

Tertiärer Ton

Unterer Muschelkalk

Im verbleibenden noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Gebiet (östlicher Teil) liegen folgende Sondierungen, die bis zu einer Tiefe von 5 m erkundet wurden:

Nr.

15 - Wasseranschnitt bei 3,3 m unter Gelände, Geschiebemergel vorhanden (ca. bei 1,4 – 4,5 m unter Gel.) darunter tertiärer Ton

18 - kein Wasser bis 1,9 m, zersetzter Kalkstein vorhanden (ca. bei 0,9 – 1,9 m unter Gel.)

20 - kein Wasser bis 3,1 m Endteufe, Geschiebelehm vorhanden (ca. bei 0,5 – 2 m unter Gel.), es folgt von 2 – 2,5 m unter Gelände Geschiebemergel und ab 2,5 m verwitterter Kalkstein

21 - kein Wasser bis 3,1 m Endteufe, tertiäre Sande und Kiese (tonig) vorhanden bis ca. 2 m unter Gel., dann zersetzter Kalkstein mit Toneinlagen

22 - Wasseranschnitt bei 2,6 m unter Gel., Geschiebemergel vorhanden (ca. bei 0,5 – 1,6 m, darunter zersetzter Kalkstein bis zum Wasseranschnitt).

23 - kein Wasser bis 3,1 m Endteufe, Gehängelehm vorhanden (ca. bei 0,5 – 4,4 m unter Gelände)

24 - kein Wasser bis 2,3 m Endteufe, tertiäre Sande und Kiese vorhanden (ca. bis 2 m unter Gel.) darunter zersetzter Kalkstein

25 - kein Wasser bis 4,9 m Endteufe, tertiäre Sande und Kiese vorhanden (ca. bei 2 – 5 m unter Gel.)

27 - kein Wasser bis 1,6 m Endteufe

Darüber hinaus gehende Untersuchungen zum Grundwasser liegen nicht vor. In den nördlichen Bereichen ist aufgrund vorliegender Baugrunduntersuchungen mit Schichtenwasser zu rechnen.

Bewertung/ Auswirkungen

Durch die Rücknahme der Bauflächen erfolgen weniger Versiegelungen und es wird weniger Niederschlagswasser aus dem Gebiet abgeleitet. Damit sind durch die 2. Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen/ Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.3.2.5. Schutzgut Klima/ Luft

Naumburg (Saale) gehört zum Klimagebiet der Binnenbecken und Binnenhügelländer im Lee der Mittelgebirge.

Beschreibung

Baulich genutzte Flächen sind im Vergleich zu Freiflächen durch Versiegelung, Heizung und Störung von Luftzirkulationen immer wärmer und haben einen negativen Einfluss auf das örtliche Kleinklima. Versiegelungsflächen und Baukörper erwärmen sich stärker als Freiflächen und geben die gespeicherte Wärme zeitverzögert und langsamer wieder ab als Offenlandbiotope, wie z. B. Acker- oder Grünland.

Damit wird die Abkühlungsrate gemindert und die Tendenz zur Überwärmung im Siedlungsbereich gesteigert. Neben diesen prognostizierbaren, kleinklimatischen Effekten spielen auch die umweltwirksamen Belastungen durch zusätzlichen Verkehr und vermehrte Heiztätigkeit ggf. eine Rolle.

Bei Dörfern spielen aufgrund der Kleinräumigkeit der Siedlungskörper und der Geringfügigkeit der zusätzlichen/ neuen Bauflächenpotenziale die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Bebauung im Plangebiet ist offen, im dörflichen Bereich sind die Einzelgrundstücke mit 500 – 1000 m² bedeutend größer als in städtischen Wohngebieten. Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ortsrand von Prießnitz.

Bewertung/ Auswirkungen

Auch hier wird, durch die mit der 2. Änderung vorgesehene Reduzierung der Bauflächen, die Beeinträchtigung verringert. Damit werden Räume frei gehalten.

Es entstehen keine weiteren Barrieren, die Versiegelungen werden reduziert. Es werden weniger Häuser errichtet. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen beschränken sich auf den Anliegerverkehr und sind gering.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auf das Schutzgut Klima/ Luft keine erheblichen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen erwartet.

12.3.2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt innerhalb einer alten Kulturlandschaft an der Saale und ist durch das Saaletal und auch den Weinanbau sowie eine vielfältige Landschaft geprägt. Das Gemeindegebiet des Ortsteils Prießnitz ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In den Randbereichen bzw. in der Gemarkung gibt es ebenfalls Zeugnisse der alten Kulturlandschaft. Im Bereich des Ortsrandes sind Streuobstwiesen, Feldgehölze und Dauergrünland vorhanden. Der Neidschützer Bach zeigt ein naturnahes Umfeld.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Wohnbebauung gekennzeichnet. Durch die Randbegrünungen und die lockere Bebauung fügt diese sich gut an das vorhandene Ortsbild an. Es ist für die Neubebauung nur noch eine eingeschossige Bebauung zulässig, die sich bei entsprechender Eingrünung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird.

Das Umfeld des Gebietes bietet Möglichkeiten zur naturnahen Erholung für die örtliche Bevölkerung.

Bewertung/ Auswirkungen

Die 2. Änderung mit der Reduzierung der Bauflächen hat keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es bleiben landwirtschaftliche Flächen erhalten, die Bebauung wird reduziert. Damit reduziert sich dieses im Vergleich zum alten Ortskern sehr große Neubaugebiet erheblich.

12.3.2.7. Schutzgut Kulturgüter/ Sachgüter

Sachgüter sind in Form von Gebäudesubstanz der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet vorhanden.

Kulturgüter sind unwiederbringlich und verschwinden bei ihrer Entfernung dauerhaft. Somit stellen Baudenkmäler, archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.

Beschreibung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Grottendorf“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schutzbedürftigen Kulturgüter. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bau- oder Bodendenkmälern.

Wenn im Zuge von Bodenarbeiten Funde gemacht werden – unabhängig davon, ob eine Denkmalausweisung besteht oder nicht - ist dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten müssen ruhen, um ausreichend Gelegenheit zur Erfassung, ggf. Sicherung und Begutachtung zu haben.

Bewertung/ Auswirkungen

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht von Beeinträchtigungen/ Auswirkungen auszugehen. Durch die Rücknahme der Bauflächen verringert sich hier auch diese Wahrscheinlichkeit – da damit der Ausgangszustand auf der Fläche für die Landwirtschaft erhalten wird.

12.3.2.8. Schutzgüter Wechselwirkungen

Wechselwirkungen: Über die Auswertung der Ergebnisse zu den Schutzgütern ergibt sich die Wechselwirkung als eigenständiges Schutzgut. Auch hier sind eine Beschreibung des Ist-Zustands und eine Darstellung der plangebietsspezifischen Auswirkungen und Maßnahmen erforderlich.

Welche Schutzgüter den eventuell schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein werden, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Maßstab sind einerseits Umfang und Schwere des planerischen Eingriffs und andererseits die vorhandenen konkreten Bedingungen im Plangebiet, also die Wertigkeiten, Empfindlichkeiten oder Vorbelastungen.

Gegenstand der Umweltprüfung sind darüber hinaus die in § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang der Innenentwicklung; Beschränkung der Bodenversiegelung
- Zurückhaltung bei der Umnutzung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Wohnflächen
- Eingriffsregelung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Grottendorf“ werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen hervorgerufen, die zur Schädigung einzelner Umweltschutzgüter führen.

Auch eine Wechselwirkung von Naturschutz und Landschaftspflege mit Freizeit- und Erholungsnutzung oder dem Tourismus bzw. durch erhebliche Emissionen sind nicht gegeben.

Mit der Rücknahme der Baufläche des Wohngebietes können unnötige Umweltauswirkungen vermieden werden und auch dem Gebot des sparsamen Landschafts- und Bodenverbrauchs wird gefolgt.

12.4. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

12.4.1. Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die von der 2. Änderung ausgehenden Wirkungen sind gering und verursachen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Es erfolgt mit der 2. Änderung keine Flächenneuausweisung sondern die Reduzierung einer baurechtlich gesicherten Baufläche.

12.4.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Da das Gebiet bereits existiert und hier eine Rücknahme von Bauflächen erfolgt, gibt es keine Vermeidungsmaßnahmen, die sich auf die Lage der Fläche beziehen.

12.4.3. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Einhaltung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Große Teile der Erschließungsanlagen sind bereits realisiert. Im Zuge der Fertigstellung der Verkehrsflächen und der neu ausgewiesenen Wendemöglichkeiten sind in der Bauphase der sach- und fachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Baustoffen zu beachten und der Schutz vor Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sicherzustellen.

Der Schadstoffausstoß durch Verkehr, Wärmeerzeugung zu Heizzwecken kann ebenfalls durch die strikte Einhaltung der entsprechenden Vorschriften sowie durch die Verwendung emissionsarmer Heizmedien und umweltfreundlicher Wärmeerzeugung vermindert werden.

12.4.4. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der aktuellen rechnerischen Eingriffsbilanz besteht ein Defizit und es sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese sind im Detail noch mit der Unteren Naturschutzbehörde des BLK abzustimmen. Vom Umfang her müssten 23 Kulturobstbäume alter Sorten auf einer vorhandenen Streuobstwiese neu gepflanzt werden.

12.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

12.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge wurden im vorliegenden Fall – bestehendes Baurecht, welches reduziert wird – nicht gesucht.

12.7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen für das Vorhaben lassen sich aus der vorhandenen Besiedelung des Gebietes und den derzeit vorgesehenen Ansiedelungen ableiten.

Bisher liegen keine ergänzenden Fachgutachten oder Untersuchungen zu einzelnen Schutzgütern vor.

Die Darstellung der Rückplanung ist aus dem FNP abgeleitet, wobei der FNP lediglich eine grobräumige Abgrenzung vornimmt. Die Festlegungen wurden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst.

12.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen unvorhersehbaren Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen haben, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und dann in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenwärtig werden keine Umweltauswirkungen erwartet. Trotzdem ist aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) folgende Überwachung geboten:

Unabhängig vom Monitoring zur Früherkennung unerwarteter Umweltfolgen (Informationen, die den städtischen Ämtern über Beeinträchtigungen zugehen) soll die beabsichtigte bzw. prognostizierte Entwicklung von Planungs- und Bauvorhaben der Wirkungskontrolle unterzogen werden. Dazu gehört auch die Prüfung, ob und inwieweit die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden und ob sie die beabsichtigte Wirkung entfalten können.

12.9. Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Prießnitz der Stadt Naumburg (Saale). Für das geplante Wohngebiet wurde bereits 1995 Rechtskraft mit einem Bebauungsplan geschaffen. Teile des Gebietes sind bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Der Bereich des Kleinsiedlungsgebietes zeigt die gewachsene Dorfstruktur.

Im Rahmen der Recherchen (Expertisen zum Wohnen und statistischen Angaben) der Stadt Naumburg sowie in dem parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes laufenden Aufstellungsverfahren des Ergänzungsflächennutzungsplanes für die Stadt Naumburg (Saale) (u. a. für den Ortsteil Prießnitz) wurden festgestellt, dass für den am Standort real existierenden und zukünftig prognostizierten Bedarf an Wohnfläche der Geltungsbereich des BP Nr. 2 „Wohngebiet Grottendorf“ überproportioniert ist und reduziert werden kann. Aus diesem Grund führt die Stadt Naumburg (Saale) das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Rücknahme von Bauflächen im BP-Gebiet.

Mit der Rücknahme wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass auch die Erschließungsanlagen - hier in erster Linie die Straßenführung - an die aktuelle Situation angepasst wird. Weitere Festsetzungen werden entsprechend den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die ehemaligen Bauflächen werden entsprechend dem Ausgangszustand wieder als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und bleiben damit der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft erhalten. Auf den Flächen erlischt damit das Baurecht. Eng verbunden mit der Rücknahme/ Verkleinerung der Bauflächen ist die Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Weniger Bebauung bedeutet in erster Linie weniger Versiegelung, weniger Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Nach dem gegenwärtigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen, dauerhaften Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

25.03.2013, ergänzt 09.08.2013

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP – vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31 Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

Raumordnungsverordnung – RoV – vom Dezember 1990 (BGBl. I.S. 2766) Zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)

Landesplanungsgesetz – LPIG – des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (veröffentlicht GVBl. LSA Nr. 16/1998, S. 255), zuletzt geändert durch 2. Gesetz zur

Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 19. Dezember 2007 (veröffentlicht im GVBl. LSA 34/2007, S. 466)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle mit Bescheiden vom 20.07./ 04.10./ 18.11.2010 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt, am 21.12.2010 in Kraft getreten

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) zuletzt geändert durch Artikel 38 Absatz 2 des Gesetzes vom 10.12. 2010 (GVBl. LSA S. 569)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)

Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I, S. 1726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12. 2010 (GVBl. LSA S. 569)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmalSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WGH) Vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)

Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrW-/AbfR-NOG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 1474) in Kraft getreten am 01.06.2012

Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2010 (GVBl. LSA S. 569)

Gesetz über den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG) vom 25.10.2008 (BGBl. S. 2074) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I. S. 1754)

Entwurf Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Naumburg (12.11.2012)
- Büro für Stadtplanung Dr. Ing, w. Schwerdt, Humperdnickstraße 16, 06844 Dessau
- Rosslau