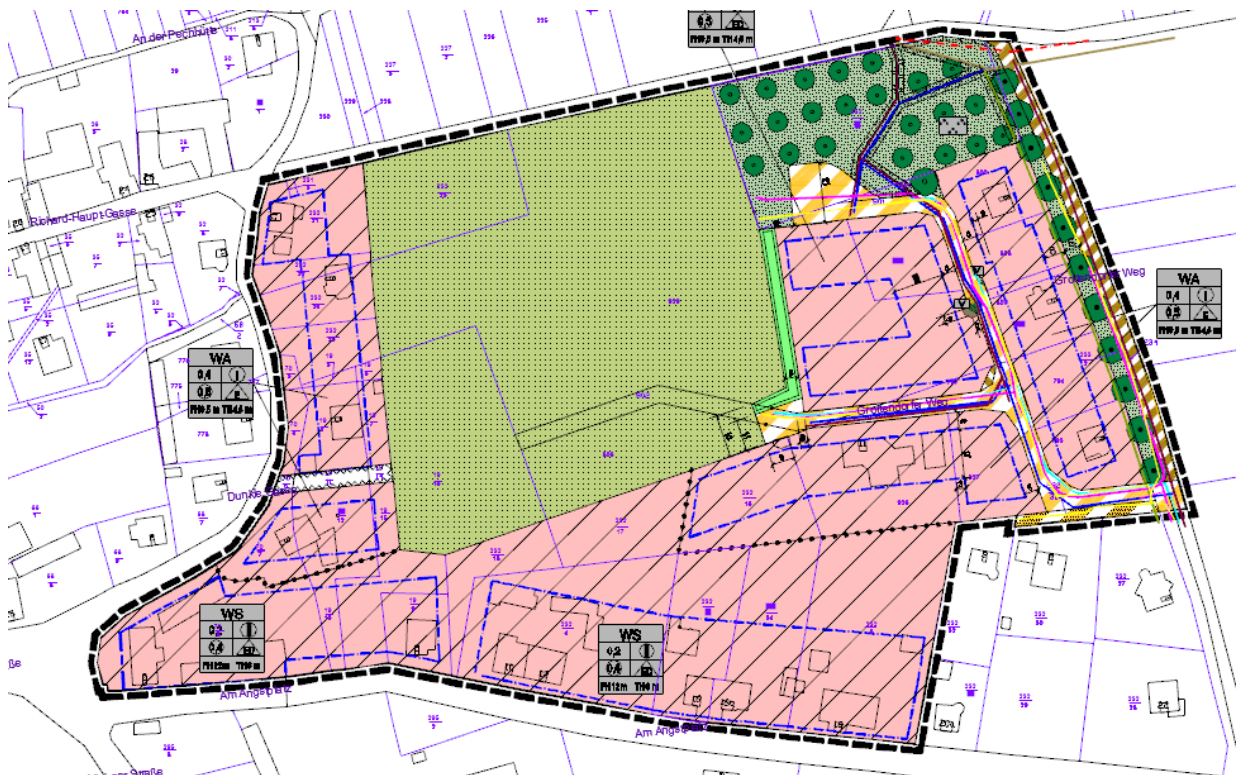




Stadt Naumburg (Saale)

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 ehemalige Gemeinde Prießnitz

Wohngebiet Grottendorf



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 (5) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gliederung

1. **Ausgangssituation und Ziel des Bebauungsplanes**
2. **Verfahrensablauf**
3. **Berücksichtigung und Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten**
4. **Berücksichtigung der Umweltbelange**
5. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
6. **Schlussbemerkung**

1. Ausgangssituation und Ziel des Bebauungsplanes

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

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 wurde neu auf einer aktuellen digitalen Liegenschaftskarte erstellt. Der Geltungsbereich in seinem Außenring wird beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit 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.

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.

1. 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) 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.

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.

2. Verfahrensablauf

Nachfolgend ist der Verfahrensablauf dargestellt.

07.03.2012	Aufstellungsbeschluss
31.03.2012	Bekanntmachung im Amtsblatt
12.11.2012	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden
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	Ortschaftsrat Prießnitz
20.11.2013	Technischer Ausschuss zur abschließenden Abwägung
11.12.2013	Stadtrat zur Abschließenden Abwägung
11.12.2013	Stadtrat Satzungsbeschluss
	<i>Bekanntmachung</i>

3. Berücksichtigung und Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsvorschläge wurden im vorliegenden Fall nicht gesucht, da es sich um die Rückplanung von Bauflächen handelt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die hierin ermittelten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt.

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.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtheit der Schutzgüter. Die nicht mehr zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen werden weiter wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

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.

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.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden einige Hinweise gegeben. Die nachfolgende Tabelle zeigt diese sowie den Umgang im Rahmen des BP-Verfahrens.

Wesentliche Probleme vorgebracht von TÖB's und Bürgern	Umgang in Abwägung/
Berücksichtigung Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> Trotz der Rückplanung ergibt sich eine negative Eingriffsbilanz, die durch Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen wird – hierfür wurden die entsprechenden vertraglichen Regelungen mit den Eigentümern getroffen.
Bedarf Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> Die Stadt Naumburg hat zur Entwicklung der Wohnbauflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen mehrere Expertisen erstellen lassen, die die Grundlage für die Ausweisung der Wohnbauflächen im FNP der Stadt Naumburg und somit auch für das Wohngebiet in Prießnitz bilden.
Allgemeine Hinweise von Versorgungsträgern zur Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Die Hinweise wurden als solche in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der Ausführung zu beachten.
Erschließung – Abwasser / Regenwasser	<ul style="list-style-type: none"> Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen, Baumstandorte auf Leitungen bzw. in Leitungsnähe wurden verschoben. Regenwasserversickerung sollte für jeden Standort separat geprüft werden, da die Bodenschichtungen im gesamten Gebiet unterschiedlich sind.
Familie Forner/ Morgenroth Grenzziehung zwischen Wohnbaufläche und Acker und Grünfläche statt Baufläche neben dem Gehöft	<ul style="list-style-type: none"> die Grenzziehung erfolgte so dass gut bewirtschaftbare Flächen entstehen und ein angemessener Grundstückszuschnitt für die künftige Wohnbebauung, Die Ausweisung erfolgte wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan, wobei die hinter liegenden Grundstücksflächen nicht mit Gebäuden überbaut werden können. Es wurde nur eine geringe Grundflächenzahl (für Kleinsiedlungsgebiet entsprechend der Nachbarbebauung festgeschrieben.

6. Schlussbemerkung

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.

Naumburg, den 2014,

Siegel

Oberbürgermeister