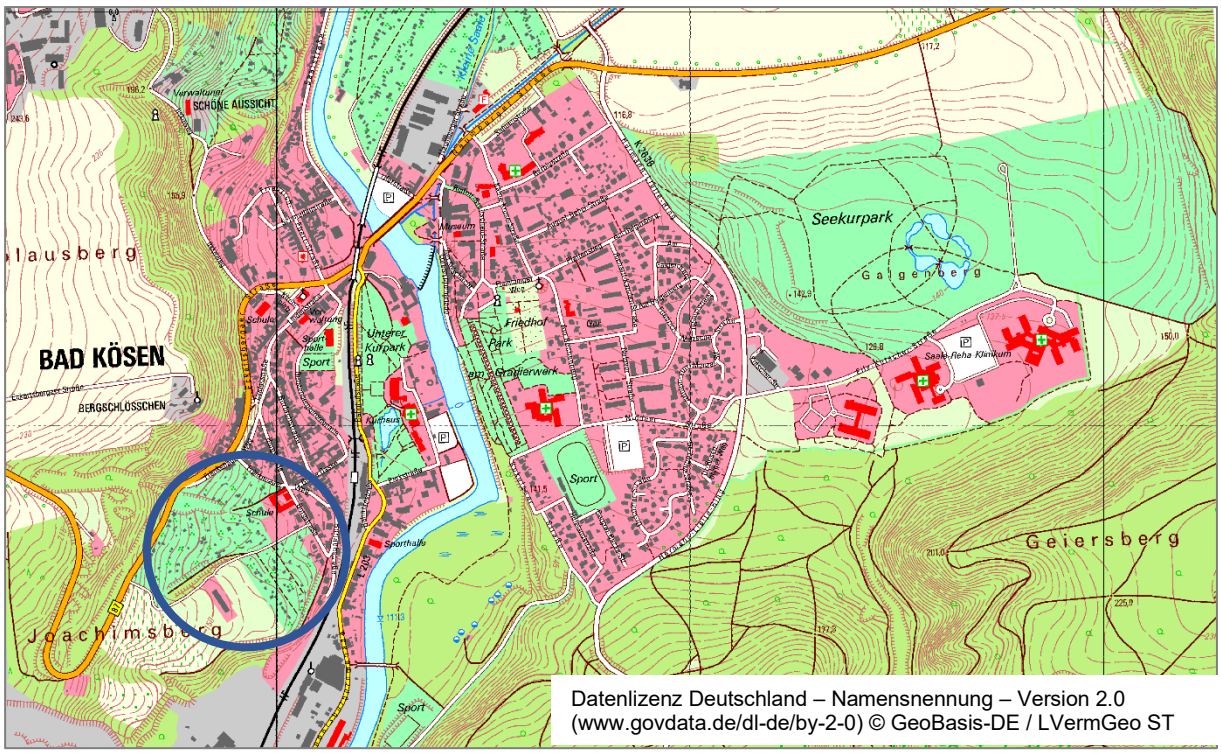
Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 603
„Wohngebiet Joachimsberg“



Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Begründung

Entwurf

November 2026

STADTLANDGRÜN

Stadt Naumburg (Saale)
Bebauungsplan Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“

Planungsträger:

Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1

06618 Naumburg

Auftraggeber:

Wohnquartier Joachimsberg GmbH
Zacharias-Hildebrandt-Straße 73

06618 Naumburg (Saale)

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8

06114 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-0

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

M.Sc. Stadtplanung
Lars Matthias
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung / Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

23-504

Bearbeitungsstand:

Entwurf

November 2026

INHALTSVERZEICHNIS 1

1	**ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**5**
2	**LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**5**
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN**	**6**
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesplanung	6
3.1.2	Regionalplanung	6
3.1.3	Flächennutzungsplan	7
3.2	Sonstige Planungen	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
3.4	Verfahren	10
3.5	Verfahrensverlauf	10
4	**BESTANDSAUFNAHME**	**10**
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand/aktuelle Nutzungen	11
4.3	Natur und Landschaft	11
4.3.1	Naturraum	11
4.3.2	Schutzgebiete-/objekte	12
4.4	Verkehrserschließung	12
4.4.1	Individualverkehr	12
4.4.2	Fußgänger-/Radverkehr	13
4.4.3	Ruhender Verkehr	13
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.5	Stadttechnische Erschließung	13
4.5.1	Entwässerung	13
4.5.2	Trinkwasser	14
4.5.3	Elektroenergieversorgung	14
4.5.4	Gasversorgung	15
4.5.5	Telekommunikation	15
5	**PLANUNGSKONZEPT**	**15**
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	15

5.2 Verkehr Zielkonzept 15
5.3 Individualverkehr 15
5.4 Fußgänger-/Radverkehr 15
5.5 Öffentlicher Personennahverkehr 16
5.6 Planungsalternativen 16

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG 16
6.1 Allgemein 16
6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen 16
6.2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 16
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 17
6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO) 19
6.3 Grünordnung 20
6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 20
6.3.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) 22
6.4 Verkehrserschließung 24
6.5 Immissionsschutz 24
6.5.1 Lärm 24
6.5.2 Luftqualität und Licht 27
6.6 Ver- und Entsorgung 28
6.6.1 Wasserversorgung 28
6.6.2 Entwässerung 28
6.6.3 Gasversorgung 29
6.6.4 Elektroenergieversorgung 29
6.7 Baugestalterische Festsetzungen 29
6.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise 30

7 FLÄCHENBILANZ 32

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 33

TEIL B – UMWELTBERICHT 34

9 EINLEITUNG 34
9.1 Vorbemerkung 34
9.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 34
9.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung 35

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 35

10.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 35

10.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 35

10.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 36

10.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 40

11 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 40

11.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 40

11.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 41

11.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 43

11.3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere 43

11.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden 43

11.3.3 Schutzgut Wasser 44

11.3.4 Schutzgüter Klima/Luft 44

11.3.5 Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung 44

11.3.6 Schutzgut Mensch 44

11.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 44

11.3.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 45

11.3.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 46

11.3.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB 47

12 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 47

12.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 47

12.2 Maßnahmen zur Überwachung 47

12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 48

12.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung 48

Anlagen

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Februar 2025
Anlage 2	Schallimmissionsprognose, Stand September 2023
Anlage 3	Starkregengutachten, Stand Februar 2025
Anlage 4	Baugrundgutachten, Stand Juli 2025
Anlage 5	Bestandsplan, Stand Oktober 2026

1 Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Naumburg beabsichtigt im Ortsteil Bad Kösen auf den Flächen westlich des Fränkenauer Wegs und der Burgstraße je ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Die beiden Teilflächen wurden bislang nur noch in geringem Maß kleingärtnerisch genutzt und schließen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Nordosten an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) stellt die beiden Teilflächen mit der Zweckbestimmung „sonstige Gärten“ dar. Aufgrund der Gebietsausweisung im Ausgangsflächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung sonstige Gärten" und der Lage der Flächen im Außenbereich ist die Errichtung von Wohnhäusern planungsrechtlich nicht zulässig.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot), ist der Flächennutzungsplan demnach in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

Das wesentliche Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplans besteht in der Festsetzung eines Wohngebietes an Stelle der bisher ausgewiesenen Grünfläche, um zur nachfrageorientierten Ergänzung des Wohnraumangebots in Bad Kösen eine dem Bad Kösener Stadtbild angemessene Bebauung und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Joachimsberg sicherzustellen.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation wird unter Punkt 3.3 näher erläutert. Auch die unter § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen sind angemessen zu berücksichtigen. Dabei sind besonders die in § 1 Abs. 6 Nr.1 und Nr. 2 BauGB genannten Anforderungen für Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse zu beachten.

2 Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 31. Dezember 2021 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 31.815 Einwohner.

Nachbargemeinden sind im Norden die Verbandsgemeinde Unstruttal mit der Stadt Freyburg (Unstrut) sowie Balgstädt und Goseck, im Osten und Süden die Verbandsgemeinde Wethautal mit Schönburg, Wethau, Merthendorf und Molauer Land, im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lanitz-Hassel-Tal sowie im Südwesten im Freistaat Thüringen die Gemeinde Großheringen und die Kleinstadt Dornburg-Camburg.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Bad Kösen westlich der Saale in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Joachimsberg“ umfasst die Flurstücke 75/3, 1128, 71/3, 71/5, 371/73, 1111 – der Gemarkung Bad Kösen, Flur 2 vollständig sowie anteilig die Flurstücke 1009/69 und 659/61. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2 ha.

Der nördliche Teilbereich wird damit wie folgt begrenzt:

im Nordosten	inmitten des Flurstücks 659/61,
im Südosten	nördlich der Bergschule Bad Kösen durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 205 und 1112,
im Südwesten	durch die Grenze des neu gezogenen Flurstücks 1111 sowie
im Nordwesten	inmitten des Flurstücks 1009/69.

Die Abgrenzung des südlichen Teilbereichs entspricht den gemeinsamen Außengrenzen der Flurstücke 75/3 und 1128.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sowie dessen Änderung sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der neue **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026** ist am 30. September 2026 in Kraft getreten. Die entsprechende Verordnung wurde zuvor am 29. September 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt verkündet.

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 2.5.2-2). Gemäß Z 2.5.2-1 sind die Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie für ihren Verflechtungsbereich sicherzustellen.

Bad Kösen befindet sich inmitten der „Weinregion Saale-Unstrut“, die im LEP unter G 5.2-6 Nr. 7 als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen wird. Im Süden und Norden angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Saale und Saalenebentäler“ für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

Des Weiteren befinden sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 12 „Gebiete im Bereich von Saale und Unstrut einschließlich der Weinbaugebiete“ sowie das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. X „Kalkstein Bad Kösen“ im Einzugsgebiet von Bad Kösen.

Der neue Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026 enthält darüber hinaus keine für das Plangebiet relevanten Änderungen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionalplanung

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt.

Bad Kösen wird gemäß Pkt. 5.2.19. Z die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Der

Teilraum um Laucha über das Grundzentrum Freyburg, das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Naumburg (einschließlich des Grundzentrums Bad Kösen), die Grundzentren Osterfeld und Teuchern bis zum Mittelzentrum Zeitz einschließlich des Umlandes wird gemäß Pkt. 5.1.3.2.2. Z als ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen festgelegt.

Bad Kösen ist als bestehender Kur- und Erholungsstandort dargestellt. Aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten, der Solegewinnung, zweckentsprechender Einrichtungen sowie einem artgemäßen Ortscharakter für Kuren, zur Heilung, Linderung oder Vorbeugung menschlicher Erkrankungen wird das Heilbad Bad Kösen als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung festgelegt (REP 5.5.8.2. Z).

Der **REP Halle 2023** enthält keine für das Plangebiet relevanten Änderungen.

Bezogen auf die Thematik der zentralen Orte/ Grundzentren liegt der **Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** für die Planungsregion Halle vor. Er ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Bestandteil ist die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Heilbad Bad Kösen. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des abgegrenzten Grundzentrums.

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2).

Aus den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ergibt sich damit als Vorgabe insbesondere die Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes.

Die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Bad Kösen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel Z 28 des LEP-LSA, wonach die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln sind.

Der Wohnflächenbedarf wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ [2] ermittelt. Die Grundlage der Bedarfsermittlung bildete die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde dabei nicht als potenzielle Wohnbaufläche herausgearbeitet. Bezüglich der Begründung, warum die Fläche dennoch entwickelt werden soll, wird auf die Punkte 3.2 und 5.6 verwiesen (vgl. hierzu Pkt. 3.2, 5.6). Für die vorliegende Planung lässt sich feststellen, dass sie im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben erfolgt, da es sich um die Entsiegelung einer bereits durch die vorherige Nutzung vorgeprägte Fläche innerhalb des Grundzentrums Bad Kösen handelt.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumbug (Saale) 2025 und Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar [1]. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch, wie auch textlich zusammengeführt.

Die Neubekanntmachung des FNP Naumburg (Saale) hat keine festsetzende, sondern lediglich eine verkündende Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Die Planänderung wird aus dem seit dem 8. August 2014 rechtswirksamen Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 entwickelt, der Eingang in die Neubekanntmachung am 11. Februar 2015 fand. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet Joachimsberg“ ist darin vollständig als Grünfläche „Sonstige Gärten, Grabeland“ ausgewiesen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an eine bestehende Wohnbaufläche an.

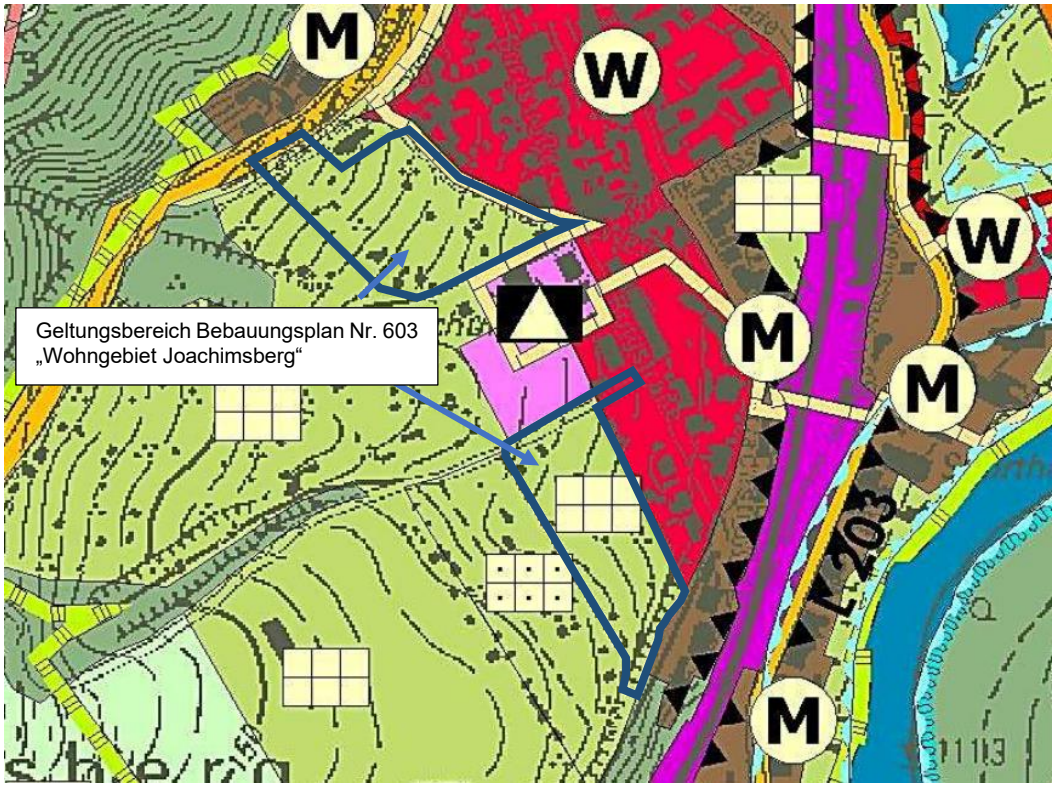


Abb. 1: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015 (Quelle: Stadt Naumburg)

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt ist, ist der FNP anzupassen und die als Grünfläche „Sonstige Gärten, Grabeland“ ausgewiesene Fläche künftig als Wohnbaufläche darzustellen. Der Flächennutzungsplan wird demnach in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

3.2 Sonstige Planungen

Für die Stadt Naumburg liegt ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (INSEK Naumburg 2028) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 1. November 2016). Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Grundlagen des Konzeptes bildeten u. a. die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung sowie die fachlichen und räumlichen Konzepte der Stadt sowie die im Leitbildprozess entwickelten Leitziele und konkreten Teilziele.

In Teil C des INSEK 2028 „Ziele und strategische Maßnahmen“ wird auf Grundlage der

Ergebnisse der Teile A (Analysen, Bewertungen und Prognosen) und B (Leitbild) das neue räumliche Entwicklungsprofil dargestellt. Es beinhaltet die grundsätzliche strategische Ausrichtung der einzelnen Orts- und Stadtviertel.

Das Stadtviertel Bad Kösen Kurstadt wird in Teil C des INSEK dem Raumtyp eines Ortes mit überregionaler Ausstrahlung zugeordnet. Diese Orte sind durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und haben zudem eine große Bedeutung als **gehobene Wohnstandorte**.

Bad Kösen ist zudem ein Stadtviertel mit gemischter, z. T. gewerblicher Prägung sowie als konsistentes (beständiges) Stadtviertel mit überwiegendem Wohnen ausgewiesen.

Aufgrund der unterschiedlichen Aktualität und daraus resultierenden verschiedenen Zielstellungen der Einzelflächennutzungspläne wurde durch das Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, ein Gutachten zur „**Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)**“ erstellt [2].

Es soll als Grundlage für die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung dienen und bewertet das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial, schätzt die potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ab und stellt diese den verfügbaren Flächen gegenüber.

Der Einwohnerprognose der Stadt Naumburg (Saale) wird die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt, die von einer Abnahme der Bevölkerung bis 2035 um insgesamt ca. 15 % ausgeht. Als Nachfragende für die Bildung von Wohneigentum wurde die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen berücksichtigt. In der Altersgruppe der 30- unter 45-Jährigen wird ein Bevölkerungsrückgang von 39,7 % erwartet, was einen entsprechenden Einfluss auf die Bautätigkeit haben wird.

Das Nachfragevolumen wurde in zwei Varianten berechnet, wobei die erste Variante die Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit abbildet, während die zweite Variante von einem linearen Rückgang der Neubauquote bis 2035 um circa 36 % von 4,9 auf 3,6 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen jährlich ausgeht. Für die Gesamtstadt besteht nach der zweiten Variante dennoch ein Bedarf von insgesamt 209 Wohnungen bis 2030.

Der Standort am Joachimsberg wurde im Gutachten nicht als potenzielle Wohnbaufläche betrachtet. Dennoch kann ihm aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen dem kompakt bebauten Stadtgebiet und der freien Landschaft ein hohes Wohnbauflächenpotenzial zugesprochen werden. (vgl. hierzu Punkt 5.6)

3.3 Planungsrechtliche Situation

Auf den Flächen westlich des Fränkenauer Wegs und der Burgstraße soll ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Nach den Regelungen des Ausgangsflächennutzungssplans ist innerhalb des Plangebietes eine Wohnnutzung unzulässig.

Um dennoch auf den Freiflächen die geplante Wohnbebauung zuzulassen, ist der Flächennutzungsplan demnach in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

Da die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, ist sie nur im Regelverfahren möglich. Dabei ist nach § 2 ff. BauGB eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Ebenso ist der Bebauungsplan aufgrund seiner Lage am Stadtrand von Bad Kösen im Regelverfahren aufzustellen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan nach den Regelungen des § 9 BauGB.



Abb. 2: Luftbild Joachimsberg, Quelle: SYSTEM-Massivhaus GmbH & Co. KG

3.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren nach § 2 ff BauGB mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zu dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht zu erarbeiten.

3.5 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am … den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ gefasst.

Der Vorentwurf wurde im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) vom 17.05.2024 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 75/3 sowie 1111 und damit der flächengrößte Teil befinden sich in privater Hand, während die Flurstücke 71/3, 71/5 und 371/73 im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale)

sind. Auch das Flurstück 1128 auf dem die Zuwegung des südlichen Plangebietes erfolgen soll, befinden sich im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale).

4.2 Baubestand/aktuelle Nutzungen

Auf den beiden Teilflächen des Plangebiets befinden sich bestehende Anlagen für die Nutzung als Kleingärten. Diese werden derzeit nur noch teilweise genutzt. Zum Teil ist die Nutzung bereits aufgegeben. Die vorangegangene Gartennutzung ist noch zu erkennen. Es hat noch keine Überprägung durch Sukzession eingesetzt.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Naturraum

Im Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts [3], wird die Region um Bad Kösen der Landschaftseinheit „Ilm-Saale-Muschelkalkplatten“ zugeordnet.

Geologie und Geomorphologie

Die Landschaftseinheit Ilm-Saale-Muschelkalkplatten gehört zum Bereich der östlich-nordöstlichen Umrandung des Thüringer Beckens durch die Schichttafeln des triassischen Muschelkalkes. Sie wird bis zu 130 m tief durch das Tal der Saale oberhalb Naumburgs zerschnitten und findet ihren Anschluss in der Landschaftseinheit Querfurter Platte. An ihrem westlichen, nördlichen und östlichen Rand ist die landschaftsprägende mächtige Schichtstufe des Muschelkalkes ausgebildet und im Süden wird sie durch die Bruchstufe der Finnestörung gegenüber dem Thüringer Keuperbecken begrenzt.

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalze einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw.	Kurbetriebsgesellschaft Rechtseigentümer Naumburg/Bad Kösen mbH
	Parkstraße 4-6
	06628 Bad Kösen

Bei o.g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Es bestehen daher keine Beeinträchtigungen zum geplanten Vorhaben.

Boden

Regional typische Böden sind die Löß-Parabraunerden und Löß-Fahlerden auf den Plateauflächen und die Berglehm-Rendzinen auf den Steilhängen.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (Anlage 4) kann für das Untersuchungsgebiet folgendes Baugrundmodell angegeben werden:

Oberflächlich bildet zumeist geringmächtiger, z.T. aufgefüllter Mutterboden (Schicht II) die oberste Baugrundschicht. Der Mutterboden wurde größtenteils durch bisherige Geländenutzung anthropogen überprägt.

Darunter lagern in einzelnen Bereichen Auffüllungen (Schicht I), die bis 3,9 m Tiefe reichen können. Die großen erkundeten Mächtigkeiten beschränken sich auf den Südteil des nördlichen Plangebietes, in dem wahrscheinlich terrassierende Maßnahmen durchgeführt wurden. Es folgt zumeist ein ineinander verzahnter Schichtkomplex aus Löß (Schicht IIIa), Hanglehm (Schicht IIIb) und Hangschutt (Schicht IIIc). Dieser wird bereichsweise von glazifluviatilen Kiese (Schicht IV) unterlagert.

Im Liegenden wurde Verwitterungsprodukte des Unteren Muschelkalks, bezeichnet als Verwitterungszone aus stark bis vollständig verwittertem Kalkstein (Schicht V), erkundet.

Klima

Klimatisch ist diese Landschaftseinheit den etwas niederschlagsreicheren Klimabereichen der Binnenbecken- und Binnenhügelländern im Lee der Mittelgebirge zuzuordnen. Bei Julitemperaturen um 17,5° C und Januartemperaturen um -0,5° C fallen rund 600 mm Niederschlag im Jahr (Messstelle Prießnitz 603 mm/a).

Landschaftsbild

Die Ilm-Saale-Muschelkalkplatten werden in Sachsen-Anhalt von großflächigen, wenig strukturierten Ackerhochflächen repräsentiert. Bemerkenswert sind die Sichten in das mit einem Steilhang abfallende Saaletal. Randliche Zertalungen und das Hasselbachtal wie auch das Wethautal weisen eine reiche strukturierte Landschaft mit besonders wertvollen Landschaftsbildern auf. Waldflächen sind nur an den Hängen und Plateaukanten erhalten geblieben.

4.3.2 Schutzgebiete-/objekte

Schutzgebiete nach Landesrecht Sachsen-Anhalts sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich ca. 50 Meter nördlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ (LSG0034BLK). In einer Entfernung von ca. 100 Meter südlich des Plangebietes schließt das FFH – Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ (FFH0153LSA) an.

Aufgrund der Entfernung zu diesen Schutzgebieten und den dazwischen liegenden Verkehrstrassen (B 87, L 203 und die Bahntrasse 6340) sowie der nicht erheblichen Auswirkung der Planung ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete ausgeschlossen.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden. Die nördliche Teilfläche wird äußerlich über den am nordöstlichen Rand verlaufenden Fränkenauer Weg erschlossen.

Die südliche Teilfläche ist über die Burgstraße ebenfalls an den Fränkenauer Weg

angebunden.

4.4.2 Fußgänger-/Radverkehr

Separate Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind aufgrund der derzeitigen Nutzung als Kleingärten im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Der Ortsteil Bad Kösen wird durch den Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) im Auftrag des Landkreises bedient.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 Meter Entfernung zu Bahnhof und Busbahnhof von Bad Kösen. Von dort aus besteht im 1 Stunden-Takt eine Verbindung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Naumburg sowie der thüringischen Großstadt Jena.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bad Kösen, Borlachschule“ befindet sich in rund 200 Metern Entfernung zum Plangebiet. Hier verkehren am Morgen sowie am Nachmittag die regionalen Schulbusse.

Das Plangebiet verfügt aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs über eine gute ÖPNV-Anbindung.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Teilgebiet Fränkenauer Weg erfolgt aktuell im Mischsystem, teils jedoch auch im Trennsystem. Das südliche Gebiet an der Burgstraße ist jedoch abseits der öffentlichen Kanalanlage angeordnet.

In Verbindung mit für die nächsten Jahre geplanten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Kanalnetz in dem hier betreffenden Stadtgebiet von Bad Kösen werden aktuell Entwässerungskonzeptionen erarbeitet.

Grundsätzlich kann für die geplanten Wohngebiete eine zentrale Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene / zu sanierende / zu erneuernde Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Naumburg gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Aus den im Rahmen des Baugrundgutachten (siehe Anlage 4) durchgeführten Untersuchungen konnten folgende Randbedingungen geschlussfolgert werden:

Der Auffüllungshorizont ist aufgrund seiner vertikalen und horizontalen Heterogenität sowie der teilweise nachgewiesenen Kontamination (s. Kapitel 6.2.2 der Anlage 4) für eine Versickerung ungeeignet. Auch die Schichten Mutterboden, Löss und Hanglehm sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet.

Die glazifluviatilen Kiese sowie der Hangschutt weisen teilweise zur Herstellung von

Versickerungsanlagen geeignete Werte auf. Diese Horizonte sind jedoch nicht flächenhaft und zuweilen nur geringmächtig (wenige Dezimeter) ausgeprägt und bilden somit keinen aushaltenden Versickerungshorizont.

Die Grundwasserverhältnisse sind als günstig einzuschätzen. Der Grundwasserflurabstand liegt nach Kapitel 4.4 (der Anlage 4) bei mindestens 14,5 m. Ein durchgehender Grundwasserleiter wurde im Untersuchungsgebiet nicht erkundet.

Durch die geringe Verbreitung versickerungsfähiger Horizonte ist davon auszugehen, dass eine konzentrierte Versickerung am Standort nahezu auszuschließen ist.

Als Alternative hierzu sollte die Option von Verdunstungsmulden / -anlagen mit gedrosseltem Abfluss sowie die Möglichkeit zur Regenwasserrückhaltung und lokalen Nutzung vor Ort (Zisternen, etc.) geprüft werden.

Im Rahmen des Entwurfsverfahrens wurde ein Starkregengutachten erstellt (Siehe Anhang 3). Dafür wurde zunächst ein Bestands-Geländemodell erstellt. Die hieraus abgeleiteten Abflusswege des Oberflächenwassers wurden ermittelt und analysiert.

Die Analyse zeigt für die beiden Teilgebiete die folgenden Charakteristika:

Teilgebiet Fränkenauer Weg

Im geplanten Bebauungsgebiet selbst gibt es keine durchfließenden Fließwege, d. h. es fließt kein Wasser von außen in das Planungsgebiet. Das im Planungsgebiet selbst anfallende Wasser fließt auf zwei Wegen aus dem Planungsgebiet hinaus: Der nordöstliche Teil entwässert in das EZG 1: „Fränkenauer Weg“. Der südöstliche Teil entwässert in das EZG 2 „Nordwestlich Eckartsberg“. Zur Abflussmenge dieses Einzugsgebietes trägt das Planungsgebiet nur einen prozentual sehr kleinen Teil bei. In dem recht großen Einzugsgebiet fließen große Wassermengen aus dem westlich liegenden Tal über den Feldweg südlich des Planungsgebietes in den Ort ab. Diese Wassermengen können für den Ort eine Gefahr darstellen, liegen jedoch nicht im Planungsgebiet begründet.

Teilgebiet Burgstraße

Im Teilgebiet Burgstraße ist im Bestandsgebiet eine Tallage in der Mitte des Planungsgebietes festzustellen. Dieses führt dazu, das Oberflächenwasser, aus dem mit 2,49 ha sehr großen Einzugsgebiet 5 „Burgstraße“ im Starkregenfall zwischen den anliegenden Gebäuden in der Burgstraße hindurchfließen und dort Schaden anrichten kann. In diesem Einzugsgebiet fließt das Wasser von Südwesten über eine Böschung in das Planungsgebiet hinein und durchquert das Gebiet in Richtung Nordosten.

Nördlich des Gebietes fließt das Wasser des EZG 4 über die Zufahrtsstraße zum Planungsgebiet ab, beeinträchtigt das Planungsgebiet jedoch nicht. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes fließen die Oberflächenwässer der Einzugsgebiete 6 „Bahn1“ und 7 „Bahn2“ über die südliche Böschung zu den Bahngleisen hin ab.

4.5.2 Trinkwasser

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne zuständig. Weitere Informationen werden im Zuge der Entwurfsbeteiligung erwartet.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

In der Burgstraße sowie im Fränkenauer Weg verlaufen zahlreiche Mittel- und Niederspannungsleitungen der Mitnetz Strom. Diese bündeln sich in der Trafostation am

südöstlichen Rand des nördlichen Teilgebietes (Flurstück 71/3).

Innerhalb sind die Plangebiete bisher nicht erschlossen.

4.5.4 Gasversorgung

Es ist eine Gasniederdruckleitung im Fränkenauer Weg sowie der Burgstraße anliegend.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

4.5.5 Telekommunikation

Es liegen keine Informationen zur Erschließung mit Telekommunikationsanlagen vor. Weitere Informationen werden im Zuge der Entwurfsbeteiligung erwartet.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Ziel der Planung ist die Zulassung einer Wohnbebauung, um dem Bedarf an Wohnungen im Stadtteil Bad Kösen zu entsprechen.

Mit der Änderung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung von Wohnflächen
- Weiterentwicklung von innerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums Bad Kösen gelegenen Potenzialflächen
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die bestehende Wohnbebauung

5.2 Verkehr Zielkonzept

5.3 Individualverkehr

Die äußere Erschließung der nördlichen Teilfläche erfolgt über den Fränkenauer Weg. Zusätzlich wird über die Planstraße A die innere Erschließung der nördlichen Teilfläche ermöglicht. Diese bildet eine Schleife ausgehend vom Fränkenauer Weg ins Zentrum der nördlichen Teilfläche.

Die südliche Teilfläche ist im Norden an die Burgstraße angebunden. Die innere Erschließung der südlichen Teilfläche wird über die Planstraße B als Stichstraße gewährleistet. Der Stich der Burgstraße zum Plangebiet ist größtenteils unbefestigt und soll im Zuge der Errichtung der Planstraße B ausgebaut werden. Am Ende der Planstraße B ist eine Wendeanlage in Form eines einseitigen Wendehammers ausgebildet. Die Abmessungen des Wendehammers entsprechen den Vorgaben des Flächenbedarfs für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsige Müllfahrzeuge) gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) von 2006 [7].

Im nördlichen, sowie im südlichen Teilbereich werden für Anlieger und/oder Besucher je zwei Stellplätze in den öffentlichen Straßenraum integriert. Darüber hinaus sind pro Grundstück zwei PKW Stellplätze vorzuhalten.

5.4 Fußgänger-/Radverkehr

Es ist vorgesehen die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer

gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auszubilden.

Daher sind separate Fuß- und Radwege im Plangebiet nicht vorgesehen.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet verfügt aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs bereits über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Daher sind keine weiteren Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehr geplant.

5.6 Planungsalternativen

Der Standort am Joachimsberg wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ vom Jahr 2022 nicht als potenzielle Wohnbaufläche betrachtet.

Jedoch konnte die Kleingartenanlage „Spechsart“ in der Kernstadt Naumburg als innerstädtische Potenzialfläche ermittelt werden. Diese hat eine ähnliche Größe wie das Plangebiet auf dem Joachimsberg und sollte schnellstmöglich entwickelt werden. Jedoch ist es nicht im Interesse der Pächter, die etablierte und gut genutzte Kleingartenanlage mit einem Standort für Wohnnutzung zu überplanen. Da es sich gemäß FNP um eine Grünfläche handelt, müsste demnach zunächst ein Planverfahren eingeleitet werden. Die Anlage wird von den Kleingärtnern stark genutzt, somit ist es erforderlich den Pächtern neue Gärten anzubieten. Zurzeit zeichnet sich zwar eine Lösung in dem Konflikt zwischen den Interessen des Gartenvereins und denen der Grundstückseigentümer ab: Die Eigentümer haben mit dem Gartenverein eine rechtsverbindliche Vereinbarung geschlossen, nach der die Fläche bis Ende 2029 zu räumen ist. Inwieweit hier ohne weitere juristische Auseinandersetzungen eine Realisierung erfolgt, ist jedoch nicht absehbar. Eine Wohnbebauung ist daher kurzfristig nicht realisierbar.

Als Alternative zur Wohnbebauung auf der Fläche der Kleingartenanlage „Spechsart“ kann die Kleingartenanlage am Joachimsberg zur Wohnbaufläche entwickelt werden. Dem Standort Bad Kösen wird neben der Naumburger Kernstadt das höchste Wohnbauflächenpotenzial zugesprochen. Zudem wurde als Unterziel der Wohnbauflächenentwicklung angeführt, attraktive Standorte in der Kernstadt und Bad Kösen bevorzugt zu entwickeln.

6 Begründung der Festsetzung

6.1 Allgemein

Im Folgenden werden die Festsetzungen, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ wird ein ***Allgemeines Wohngebiet*** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, im Plangebiet vorrangig Einfamilienhäuser zu errichten.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. Unter anderem soll es möglich sein, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzung (überwiegend Einfamilienhäuser) wird zur Feinsteuerung des Baugebietes Folgendes festgesetzt:

TF 1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13a*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

unzulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vor allem aufgrund der Lage des Plangebietes und der sensiblen Nachbarschaft (Wohngebiet und Schule) ausgeschlossen. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Durch den hohen Flächenverbrauch stehen diese Nutzungen dem Planungsziel einer ergänzenden Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten entgegen.

Gegen die Zulassung von Tankstellen spricht darüber hinaus die Lage des Plangebietes an untergeordneten Straßen des Straßennetzes.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

TF 2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

Grund- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4. Die Obergrenze wird vorliegend ausgeschöpft, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

TF 2.2 Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind ausgeschlossen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe anrechenbare Grundstücksfläche gemäß §19 Abs. 3 BauNVO) maximal zulässig ist.

Eine Geschossflächenzahl wird ausschließlich an den straßenbegleitenden Teilwohngebieten WA2 und WA3 festgesetzt, um einer Abweichung von der Bestandsbebauung am Fränkenauer Weg vorzubeugen.

TF 2.3 Gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO sind Kellergeschosse nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Damit sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Ortsbild einfügt und die zukünftige Bebauung optisch nicht über zwei Vollgeschosse hinausgeht, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Teilwohngebieten WA2 und WA3 auf ein Vollgeschoss festgesetzt, inkl. der Möglichkeit das Dachgeschoss zusätzlich als Vollgeschoss auszubauen. Das ermöglicht eine bestandsgerechte straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung am Fränkenauer Weg. Für die Teilwohngebiete WA4, WA6, und WA7 die der Errichtung von Einfamilienhäusern und Bungalowbauten dienen sollen, werden künftig zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Die Teilwohngebiete WA1 und WA5 sind auf Grund ihrer horizontal zum Hang gelegenen Lage nicht so stark von der Abschüssigkeit des Geländes betroffen. In Ihrer Höhenentwicklung werden sie demnach auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 18. November 2020 wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der starken Hangneigung am Joachimsberg erscheint eine absolute Höhenfestsetzung als nicht sinnvoll.

TF 2.4 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe festgesetzt. Als zugehöriger unterer Bezugspunkt wird dabei die gemittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Grundstückszufahrt definiert. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe festgesetzt.

Demnach wird eine relative Höhe baulicher Anlagen mit einer max. Firsthöhe von 9,50 m in den eineinhalb- und zweigeschossigen Teilgebieten und mit einer max. Firsthöhe von 6,00 m in den eingeschossigen Teilgebieten festgesetzt.

Diese Festsetzung soll auf Grund des stark abschüssigen Geländes die Ausbildung geeigneter Wohnhäuser ermöglichen.

Damit in den straßenbegleitenden Teilwohngebieten WA2 und WA3 die Ausbildung eines zusätzlichen Kellergeschosses, das optisch ein weiteres Vollgeschoss bildet, vermieden wird, wird folgende Festsetzung getroffen.

TF 2.5 In den Baugebieten WA2 und WA3 dürfen Kellergeschosse im Mittel max. 1,40 m aus dem Gelände herausragen.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das geschieht vor allem, um im Rahmen der Planung eine Strukturierung des Plangebietes zu erreichen.

TF 3.1 Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäusern sind nur Gebäudelängen bis 18 m und bei Doppelhäusern bis zu 25 m zulässig.

Mit der Beschränkung der Gebäudelängen auf maximal 25 m wird eine Gliederung des Gebietes in einzelne Baukörper erreicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan mittels Baugrenze bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend wird vermaßt.

Die vordere Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 18,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine allgemeine Baufeldtiefe von 15,00 m. Zudem werden die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund des stark abschüssigen Geländes sind innerhalb des Plangebietes weitere baulichen Anlagen wie Stützwände zu errichten. Daher erfolgt eine zeichnerische Festsetzung einer Fläche für die genannte Anlage. Ergänzend wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 3.2 Innerhalb der Wohngebiete ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Darüber hinaus ist innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche die Errichtung einer Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 3,10 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauung in den Teilwohngebieten WA1, WA2 und WA3 entlang des Fränkenauer Wegs ist so zu errichten, dass ihre Hauptfirstrichtung parallel zur Achse, der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist.

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrags in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

6.3 Grünordnung

6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen werden auch Festsetzungen getroffen, die vorrangig dem Klimaschutz bzw. der Eingriffsregelung dienen.

TF 4.1 Wege und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen der Stellplätze und Wege (hier: Wege innerhalb der künftigen Haugärten) dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Stellplätzen und Wegen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Auf der Planzeichnung erfolgt keine Kennzeichnung mit Planzeichen 13.1 PlanZV, da diese Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt.

TF 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Versickerungsbecken herzustellen, das mit Ausnahme eines Stellplatzes für ein Fahrzeug zur Pflege des Beckens keine Versiegelungen aufweist. Das Becken und die Randbereiche sind zu begrünen. Ein Aufwuchs von Schilfröhricht ist bis zu einem Aufwuchs von 30 % der mittleren angestauten Wasserfläche zu tolerieren. Ein Pflegeschnitt des Röhrichts hat nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.

Da ein Sickerbecken herzustellen ist, um Niederschlagswasser zu sammeln und über Versickerung abzuleiten ist, sollte dieses Becken naturnah angelegt werden. Damit sind verschiedene ökologische Effekte verbunden. Zum einen wird das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt und zum anderen hat es, wenn auch nur temporär für die Zeit des Anstauens kühlende Effekte auf die Umgebung.

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Becken zeitnah durch Sukzession ein Röhricht einstellt, das Vögeln und Amphibien als Lebensraum dient. Um jedoch das notwendige Rückstauvolumen zu erhalten, ist ein regelmäßiger Rückschnitt des Röhrichts notwendig. Dieser Rückschnitt kann auch die Entnahme von Röhricht bis zur festgesetzten Fläche umfassen. Die übrigen Flächen sind mindestens mit einer gebietsheimischen, für feuchte Standorte geeigneten Saatgutmischung zu begrünen.

TF 4.3 Innerhalb des Plangebietes sind zur Anpflanzung nur gebietsheimische Laubgehölze zulässig.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Bad Kösen im Übergang zum westlich angrenzenden freien Landschaftsraum mit dem Landschaftsschutzgebiet Saale. Aufgrund dieser Naturnähe sollen nur Laubgehölze gepflanzt werden. Vor diesem Hintergrund sind auch

nur gebietsheimische Arten zu pflanzen. Als gebietsheimisch gelten Arten des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Auf der Planzeichnung erfolgt keine Kennzeichnung mit Planzeichen 13.1 PlanzV, da diese Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt.

Belange des Artenschutzes

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Artenschutzfachbeitrag [1] entnommen, um im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung das Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplans zu vermeiden. Ergänzend werden weitere Maßnahmen zum Artenschutz unter Pkt. 6.8 der Begründung Teil I aufgeführt, die gleichfalls bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

TF 4.4 Zum Schutz von Neuntöter und Wendehals ist innerhalb der gegenzeichneten Fläche M 1 ein Ersatzlebensraum durch Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen, unter Verwendung von mind. 20 % dornentragender Gehölze zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Die Anpflanzung ist spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

TF 4.5 Zum Schutz von Zauneidechsen ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 2 ein Ersatzhabitat mit einer Grundfläche von ca. 10 m² anzulegen. Die Auswahl des Standortes und die Anlage des Habitates sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Ausgleichsmaßnahme

TF 4.6 Den Bau- und Verkehrsflächen wird die Entwicklung eines Feldgehölzes aus heimischen Arten auf einer Fläche von 5.350 m² auf den Flurstücken:

Gemarkung Naumburg, Flur 20, Flurstücke 42 (tw.) und 88

zugeordnet.

Maßnahme: Mahd der Fläche und Rückschnitt von Robinie und Brombeere,
Erhalt der gebietsheimischen Gehölze,
Anpflanzung gebietsheimischer Gehölze,
Pflanzabstand: 2,0 m x 2,0 m,
Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 150 – 200 cm,

Artenauswahl: Traubeneiche und Winterlinde als Solitärbäume,
Strauchschicht aus Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne und Heckenrose,
Birke und Schwarzpappel (schnellwüchsige Arten)

Pflege der Ausgleichsfläche über mindestens 4 Jahre, fortlaufender Rückschnitt von Robinie und Brombeere

Abnahme der Fertigstellungspflege und nach der Entwicklungspflege durch die untere Naturschutzbehörde

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Deponie, die sich im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale) befindet. Es ist beabsichtigt, die Fläche als Wald in Verbindung mit dem sich südlich und östlich erstreckenden Buchholz zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich südlich der Kernstadt Naumburg und östlich der Bundesstraße B 88. Bislang sind entlang der B 88 eine Hecke als Ausgleichsmaßnahme für den Ausbau der Bundesstraße sowie eine

Waldanpflanzung im südlichen Bereich durch die Stadt Naumburg erfolgt. Die verbleibenden Flächen sollen sukzessiv bepflanzt werden.

Im Ausgangswert ist die Fläche als devastiertes Grünland anzusetzen. Sie wird regelmäßig gemäht. Es sind in den vergangenen Jahren jedoch teilweise Robinien und Brombeeren aufgewachsen.

Auf dieser Fläche sollen zur vollständigen Kompensation für Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan zulässig werden, 5.350 m² Feldgehölz gepflanzt werden. Um einen Gehölzbestand aus heimischen Arten zu erzielen, sind zunächst die Gehölze (vorrangig Robinien) zu entfernen.

Für die Anpflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zulässig, da die Maßnahme im freien Landschaftsraum liegt (§ 40 Abs. 1 BNatSchG) und dem Ausgleich dient.

Zur Gewährleistung des Anwuchses ist eine mindestens 4-jährige Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) durchzuführen. Auf einen fachgerechten Wildverbissschutz wird hingewiesen. Mit Ende der Fertigstellungspflege und nach einer dreijährigen Entwicklungspflege ist für eine Abnahme auch die untere Naturschutzbehörde einzubinden. In Abhängigkeit vom erreichten Entwicklungsstand der Anpflanzungen ist die weitere Pflege festzulegen.

Auf dieser Fläche sollen zur vollständigen Kompensation für Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan zulässig werden, 5.270 m² Feldgehölz entwickelt werden, vgl. hierzu auch Pkt. 11.3.8 im Umweltbericht.

6.3.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Ergänzend zu den unter Pkt. 6.3.1 genannten Maßnahmen werden auch Festsetzungen getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. des Landschaftsbildes dienen.

TF 5.1 Baumpflanzungen

Innerhalb der WA-Teilgebiete ist je 500 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 – 14 cm (Laubbäume) oder Halbstamm, Stammumfang mind. 6 cm (Obstbäume)

Im Rahmen der Festsetzung erfolgt eine Zuordnung der Baumpflanzungen zu den zu bildenden Grundstücken. Da diese Maßnahme dem Ausgleich dient, ist diese Zuordnung angemessen. Es sind, insbesondere vor dem Hintergrund des Ausgleichs und der Lage des Plangebietes am Rand der Ortschaft, nur gebietsheimische Gehölze zulässig. Heimische Laubbäume sind ausdrücklich auch Obstbäume, die für den Landschaftsraum eine große Bedeutung haben, und daher für eine Anpflanzung empfohlen werden.

TF 5.2 Einfassung des Straßenraums

Innerhalb der festgesetzten Fläche P ist eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich gebietsheimische Sträucher anzupflanzen. Die Strauchhecke darf lediglich im Bereich der Einfahrten und der Hauseingänge insgesamt für max. 6,00 m unterbrochen werden.

Pflanzabstand zwischen den Gehölzen: max. 0,6 m

Die Festsetzung der Strauchhecke dient der gestalterischen Einfassung des Straßenraums und der optischen Abschirmung möglicher technischer Anlagen im Vorgartenbereich, wie bspw. Wärmepumpen.

5.3 Anpflanzung einer Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche P 2 ist eine einreihige Hecke mit einer Mindestbreite von 0,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren ist als Zäsur bzw. Sichtschutz entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Teilgebiet WA 6 eine Hecke zu pflanzen. Die neu zu entwickelnde Wohnbebauung grenzt in diesem Bereich unmittelbar an die rückwärtig gelegenen Gärten der Bestandsbebauung an der Burgstraße an. Es soll mit dieser Festsetzung dem Ruhebedürfnis der bereits vorhandenen Wohnhäuser und ein Sichtschutz entwickelt werden.

TF 5.4 Begrünung von Nebenanlagen

Dachflächen von Garagen und Carports, die nicht bereits zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

TF 5.5 Pflanzgebot

Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 ist ein Gebüsch zu entwickeln. Dabei sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind gebietsheimische Sträucher anzupflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

Pflanzabstand zwischen den Gehölzen: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Das Gebüsch ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ausschließlich durch gebietsheimische Arten zu ersetzen.

Das Pflanzgebot am südlichen Rand des Plangebietes soll als optische Zäsur das Plangebiet abschließen. Daher trägt eine Begrünung zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Dieser neu herzustellende Bereich ist anschließend mit Sträuchern zu bepflanzen. Da es sich auch um eine Ausgleichsmaßnahme handelt sind nur gebietsheimische Arten zu verwenden.

Auch wenn im Bereich des Pflanzgebotes nicht ausschließlich heimische Arten vorkommen, sind heimische Arten nur als Ersatz abgängiger Gehölze einzubringen.

Ergänzend zu den Festsetzungen 5.2 und 5.5 wird folgende Artenauswahl für die Anpflanzung[1] vorgeschlagen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Purgier-Kreuzdorn

[1] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie: Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt, Stand 02.03.2020

Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6.4 Verkehrserschließung

Die Planstraßen A und B werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt (Breite: 5,50 m). Die Verkehrsräume mit einer Breite von 5,50 m ermöglichen hierbei die Anlage einer Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,75m nach RASt 06. Demnach werden keine separate Gehweganlagen an die neuen Erschließungsstraßen angebaut werden. Es ist hingegen vorgesehen die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auszubilden.

Die Verkehrsflächen sind an einigen Stellen etwas breiter ausgebildet. Innerhalb dieser breiteren Abschnitte ist die Errichtung von straßenbegleitenden Mulden vorgesehen, die die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet ermöglichen. Insgesamt wurden 3 Mulden in den hangzugewandten Abschnitten aus straßenbautechnischen Gründen angeordnet.

Die Radien der geplanten Straßenflächen werden jeweils auf den Bestandsbord der übergeordneten Straße gezogen. Die verwendeten Radien ermöglichen hierbei das Ein- und Abbiegen für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Die Erschließungsstraße B erhält am Ende eine Wendeanlage nach RStO 12.

Grundsätzlich sind die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg vom 16. September 2010 notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Gemäß Anlage 1 der Satzung sind das für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung.

Es sind demnach pro Grundstück zwei PKW Stellplätze vorzuhalten. Darüber hinaus werden in beiden Teilgebieten jeweils 2 öffentliche PKW-Stellplätze hergestellt. Damit soll Anliegern die Möglichkeit geboten werden in den neu geschaffenen Wohngebieten abseits der Erschließungsstraßen zu parken.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärm

Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die

Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

Vorhabenbeschreibung

In Naumburg im Ortsteil Bad Kösen sollen die Flächen westlich des Fränkenauer Wegs und der Burgstraße zu zwei Wohngebieten weiterentwickelt werden. Im Plangebiet ist dafür eine Bebauung vorgesehen, die ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser umfasst.

Schallimmissionsprognose

Aufgabenstellung

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens war ein schalltechnisches Gutachten [5] zu erstellen, um die Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern. Darin war zu prüfen, ob die Orientierungswerte gemäß DIN 18005/6/ an den geplanten Wohnbebauungen eingehalten werden können.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005/6/ und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [5]

Gebietsnutzung		Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte	
		Tags in dB(A)	Nachts in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	**WA**	55	35 bzw. 40

Bei Überschreitung der Orientierungswerte- bzw. Immissionsrichtwerte waren Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen vorzuschlagen. Es wurden schalltechnische Berechnungen für den Tag und für die Nacht durchgeführt.

Relevante Emissionsquellen

Vom Gutachter wurden die vor Ort relevanten Emissionsquellen in die schalltechnische Untersuchung eingestellt.

Straßenverkehrsgeräusche, die auf das Plangebiet einwirken, sind auf folgenden Straßen zu erwarten:

- Rudelsburgpromenade – L203 (Fortführung in nördlicher Richtung als Burgstraße),
- Eckartsbergaer Straße – B87,
- Burgstraße, südlicher Bereich und
- Fränkenauer Weg, westlicher Bereich.

Zudem wird als relevante Emissionsquelle die südöstlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 6340 vom Gutachter benannt.

Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Bei der Auswahl der Immissionsorte wurden vom Gutachter die Beurteilungspegel an einer beispielhaften Bebauung ermittelt.

Alle für die Ausbreitungsrechnung relevanten Parameter wurden digitalisiert. Dabei wurde für die Aufpunkte der Immissionsorte [IO] eine übliche Stockwerkshöhe von 2,80 m angenommen. Für die Fahrstrecken der Pkw wurde richtliniengerecht eine Quellhöhe von 0,50 m über Fahrfläche angesetzt.

Am Immissionsort wurden alle Schallanteile aus den verschiedenen Teilflächen sowie der Punkt- und/oder Linienschallquellen (Teilimmissionspegel) energetisch addiert. Berechnet wurde der Beurteilungspegel, getrennt für die Beurteilungszeiten tags und nachts aus den o.g. Geräuschquellen.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Orientierungswerte von OW_{tags} = 55 dB(A) tags und OW_{nachts} = 45 dB(A) nachts (Verkehr) zur Anwendung kommen.

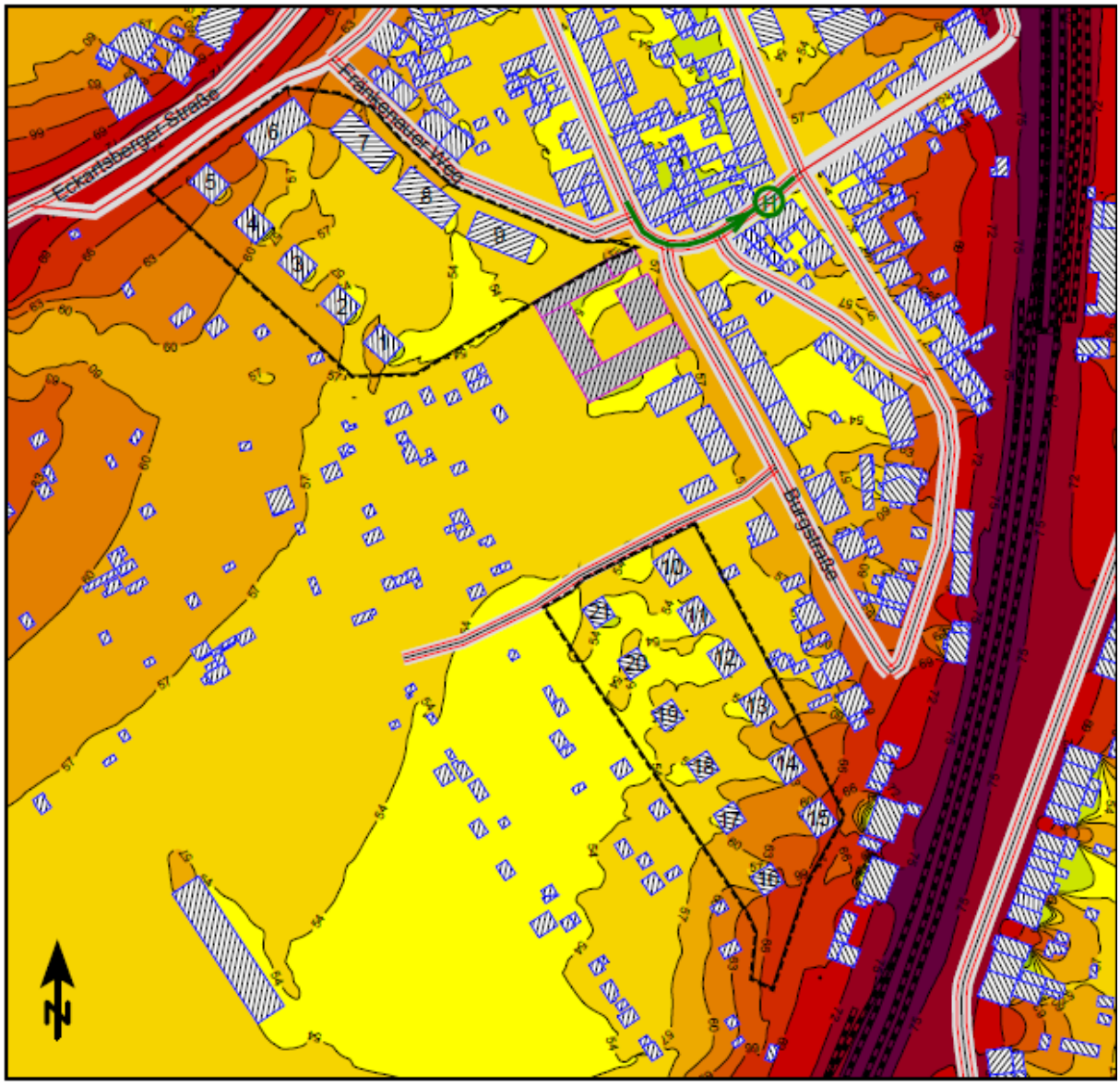


Abb. 3: Rasterlärmkarte Verkehr tags (Quelle: [5])

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Es ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 11 dB am Tag und um bis zu 20 dB in der Nacht überschreiten. (Abb. 3)

Die höchsten Überschreitungen sind am nördlichen Rand der nördlichen Teilfläche sowie am südlichen Rand der südlichen Teilfläche festzustellen. Für die nördliche Teilfläche sind die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Eckartsbergaer Str. pegelbestimmend, während für südliche Teilfläche der Schienenverkehr pegelbestimmend ist.

Gerade in den späteren Planungsphasen sollte auf die Ausrichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume geachtet werden. Um die zukünftigen Bewohner im Plangebiet ausreichend vor einem erhöhten Lärmaufkommen zu schützen, werden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

TF 6.1 Zum Schutz gegenüber Außenlärm sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten Tabelle A-1 (Schallimmissionsprognose – Bebauungsplan „Wohngebiet Joachimsberg“ in 06628 Naumburg OT Bad Kösen – Bericht 04323 – P – I) berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 oder alternativ nach VDI 2719 rechnerisch nachzuweisen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Für die nördliche Teilfläche wurde in der Planzeichnung eine gesonderte Maßnahme zum Schallschutz festgesetzt. Diese dient dem Schutz der besonders belasteten Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes.

TF 6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Balkone und Terrassen auf der dem Fränkenauer Weg zugewandten Seite unzulässig. Ausgenommen davon sind Balkone und Terrassen, die durch Glasvorbauten geschützt werden.

Für die südliche Teilfläche wurde auf Grund der hohen Lärmbelastung der Vorschlag des Gutachters zum Schallschutz umgesetzt. Hierbei war es die Empfehlung des Gutachters, die Bebauung von der Bahnstrecke abzurücken. Demnach wurde die Baugrenze in der Planzeichnung so versetzt, dass eine Bebauung aus schallschutztechnischer Sicht möglich ist.

6.5.2 Luftqualität und Licht

Luft

Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Luftqualität kann im Rahmen des Vorhabens nicht ausgegangen werden.

Licht

Eine Blendwirkung ausgehend von den geplanten Wohnhäusern ist nicht zu erwarten.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Versorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg (z.B. für Trinkwasser) erweitert werden.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung wird südlich der Planstraße A eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 50 m³ vorgesehen.

6.6.2 Entwässerung

Schmutzwasser

In Verbindung mit für die nächsten Jahre geplanten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Kanalnetz in dem hier betreffenden Stadtgebiet von Bad Kösen werden aktuell Entwässerungskonzeptionen erarbeitet.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Plangebiet über Freigefällekanäle die jeweils in das vorhandene Kanalsystem im Fränkenauer Weg und in der Burgstraße entwässern. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene / zu sanierende / zu erneuernde Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Naumburg kann gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Das in den Planbereichen anfallende Niederschlagswasser (NW) darf nicht ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. In der vorliegenden Planung wird dies für die erschließenden Planstraßen A und B eingehalten. Lediglich der zu ertüchtigende Abzweig der Burgstraße hin zur Planstraße B wird über den im Bestand parallellaufenden Entwässerungsgraben bzw. dessen Einlaufbauwerk an der Burgstraße entwässert.

Im nördlichen Teilgebiet „Fränkenauer Weg“ fließt das Oberflächenwasser im derzeitigen Bestand in südliche, dann ist östliche Richtung über einen Feldweg in den Fränkenauer Weg. Es existiert kein durchfließendes Wasser, da kein Oberflächenwasser von außen in den Planungsbereich hineinfließt. Der Planungsbereich trägt nur zu einem kleinen Teil zu einem wesentlich größeren Abfluss aus westlicher Richtung bei. Durch das geplante Baugebiet wird die Geländemorphologie und die Versiegelung des Geländes nur in geringem Maß verändert, so dass für die angrenzenden tiefer liegenden Gebiete nicht von einer Veränderung der Gefährdungssituation durch Starkregen auszugehen ist.

Für das südliche Teilgebiet „Burgstraße“ ist festzustellen, dass die Bereiche im Abstrom der Planungsfläche, d.h. die angrenzenden Grundstücke an der Burgstraße im jetzigen Zustand des Geländes im Falle eines Starkregenereignisses ein Überflutungsrisiko durch Oberflächenwasser aufweisen. Dieses Risiko wird durch das Einzugsgebiet oberhalb des Planungsgebietes verursacht, dessen Wassermassen durch das Planungsgebiet hindurchfließen. Durch die Veränderung des Planungsgeländes ist für diese Grundstücke jedoch nicht mit einer Erhöhung des Risikos zu rechnen. Im Gegenteil kann durch eine vorteilhafte Geländegestaltung des Planungsbereiches eine Verminderung des Risikos für die Grundstücke im Abstrom erreicht werden, indem die durchströmenden Wassermassen teilweise zurückgehalten und die Fließgeschwindigkeit verringert wird. (siehe Anlage 3)

Um das Niederschlagswasser fachgerecht abzuleiten, werden zwei dezentrale

Versickerungsanlagen vorgesehen. Für die Planstraße A wird das über den neuen Sammelkanal gefasste Niederschlagswasser einem Mulden-Rigolensystem nach DWA-A 138-1 zugeführt. Das Mulden- Rigolensystem besteht aus einer Füllkörperrigole im Untergrund und einem darüberliegendem Versickerungsbecken. Bei normalen Regenereignissen wird die Rigole direkt beschickt. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen erfolgt ein Abschlag in das darüberliegende Versickerungsbecken. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgte nach der DWA A-138-1. Der Standort für die Versickerungsanlage wurde anhand der Höhensituation des Baugeländes gewählt. Das Becken erhält eine umlaufende Einfriedung mit einer Toranlage für Revisionszwecke. Die Andienung kann über die Planstraße A oder die Burgstraße erfolgen.

Für die Planstraße B wird das über den neuen Sammelkanal gefasste Niederschlagswasser über eine Regenwasserbehandlung geführt und von dort aus einer Kombination von Sickerschächten und verrohrten Kiesrigolen zugeführt. Auch hier handelt es sich um eine Sonderlösung auf Grund der nur bedingten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes. Durch die Sickerschächte wird zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen.

Die Einzugsgebiete beider Anlagen wurden unter Berücksichtigung der neuen Erschließungsstraßen und auch der Baugrundstücke mit entsprechender Grundflächenzahl ermittelt. Demnach kann auch das anteilige Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken über die vorgenannten Anlagen abgeführt werden.

Die Entwässerungsanlagen sind fachgerecht entsprechend den Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und durch die Anwohner zu unterhalten. Angrenzende Bauteile und Grundstücke sind vor Schäden zu schützen.

6.6.3 Gasversorgung

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Gasversorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg erweitert werden.

6.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Niederspannungsnetz der Mitnetz Strom erweitert werden.

Die Einspeisung erfolgt aus der jeweils übergeordneten Straße (Fränkenauer Weg bzw. Burgstraße).

6.7 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Bad Kösen vorliegend Gebrauch.

Zur Erhaltung und Sanierung der ortstypischen historischen Bebauung von Bad Kösen wurde in den 1990er Jahren der Bereich der Altstadt als Sanierungsgebiet bestimmt und eine Gestaltungssatzung erlassen. Zur Wahrung der gebietstypischen Stadtgestaltung sowie der regionalen Baukultur sind die Kriterien der Satzung seither Grundlage bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen innerhalb der zentralen Stadtlage und ihren Erweiterungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kösen vom 21.05.1997. Um diesem Gestaltungsgrundsatz gerecht zu werden unterliegt das künftige Bauareal angemessen darauf ausgerichteten Gestaltungsanforderungen für Dach, Fassade und Fensterformate sowie der Stellung der

Baukörper (vgl. hierzu textliche Festsetzungen II 1.0 bis 6.0).

Das typische Landschafts- und Ortsbild der Saale-Unstrut-Region, die Stadt Naumburg und die Stadt Bad Kösen, insbesondere in seiner Bedeutung als Kurort, sind Anziehungspunkte, nicht nur für die Bürger der Stadt, sondern darüber hinaus für Touristen und Gäste aller Facetten.

Der städtebauliche Abschluss des neuen Quartiers hat einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen. Hier entstehen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, die in ihrer Gestaltwirkung das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen prägen. Es entsteht im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Das Baugebiet bildet den Ortseingang über die B87 aus Westen kommend und prägt somit maßgeblich den ersten Eindruck der Region.

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem Gebietscharakter der zuvor benannten Bebauung der näheren Umgebung ab.

6.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Landschaftsschutzgebiet „Saale“

Im Norden trennt nur die Bundesstraße (B 87) das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Saale“ (LSG). Dieses LSG ist wegen seines landschaftlichen Charakters, der bestimmt wird durch die Schönheit, Eigenart, Vielfalt und Naturnähe des Saaletals als repräsentativer Ausschnitt der Buntsandstein- und Muschelkalkplatten, erhaltens- und schützenswert. Insbesondere im Raum Bad Kösen ist die Saale tief in den Muschelkalk erodiert, so dass sich eine Vielzahl von Trockentälern ausgebildet haben.

Daher sind gemäß [4] alle Handlungen verboten, die die Vegetation und die daran gebundene Fauna beeinträchtigen oder zerstören. Aber auch Lärm erzeugende Nutzungen, die die Erholungseignung in der Natur beeinträchtigen, sind unzulässig.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Fläche des LSG überplant. Auch gehen vom Plangebiet keine Wirkungen aus, die die Schutzziele beeinträchtigen.

Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -Richtwerte nicht herangezogen werden. Dies betrifft auch die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzende Schule.

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, sodass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können erst durch ein konkretes Handeln und nicht durch die Planung als solche erfüllt werden. So stellen beispielsweise die Zerstörung einer geschützten Lebensstätte durch die Errichtung des Vorhabens oder die Störung der Brutzeit einer geschützten Art durch den Betrieb einer Anlage

und der damit einhergehenden Wirkungen eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dar. Somit kann erst der Vollzug der Bauleitplanung zu einem tatsächlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung muss aber bereits sichergestellt sein, dass die Umsetzung der jeweiligen Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen, d.h. dass es durch die ermöglichten Eingriffe nicht zur Erfüllung entsprechender Verbotstatbestände kommen wird. Andernfalls wäre die Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Dem Plangeber ist es aber möglich, durch geeignete Maßnahmen notwendige Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbotes zu schaffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung durchgeführt. Diese umfasst, abgeleitet aus der vorherrschenden Vegetationsstruktur bzw. vorhandenen Nutzung, folgende Artengruppen:

- Brutvögel,
- Fledermäuse,
- Eremit und
- Zauneidechsen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen. Die im Fachbeitrag hergeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. als Hinweise übernommen worden. Es haben sich aus den Betrachtungen keine Anhaltspunkte ergeben, dass Belange des Artenschutzes, vorausgesetzt die beschriebenen Maßnahmen werden beachtet, der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Folgende Hinweise sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Naumburg (Saale) und den Projektbegünstigten sicherzustellen und bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten und daher auch auf der Planzeichnung aufgebracht:

1 *Zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und xylobionten Käfern ist der Baumbestand vor einer Entnahme auf ein Vorhandensein von Höhlungen sowie deren Nutzung als Brut- bzw. Ruheplatz zu kontrollieren. Am gefällten Baum ist eine Nachkontrolle einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse sowie das Vorhandensein von Mulm vorzunehmen.*

Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen.

Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

Die Durchführung notwendiger Baumfällungen ist nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig.

2 *Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ist vor einem Gebäudeabriss eine Kontrolle auf vorhandene Brutplätze von Vögeln sowie eine Quartierseignung für Fledermäuse durchzuführen.*

Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

Sind Brutplätze bzw. Quartiere für Fledermäuse vorhanden, sind Abrissarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten am betreffenden Gebäude erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig.

3 Zum Schutz von Zauneidechsen sind als Lebensraum geeignete Teilflächen mit einem Schutzzaun (Folie, kein Netz!) abzugrenzen, ggf. sind die Flächen innerhalb der Abgrenzung zu mähen. Es sind alle innerhalb der Abgrenzung befindlichen Individuen abzufangen und in ein zuvor hergerichtetes Habitat (Festsetzung 4.8) umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art vor der Eiablage (April bis Mai/Juni). Um einen größtmöglichen Anteil der auf den Eingriffsflächen vorkommenden Individuen abfangen zu können, ist der Einsatz künstlicher Versteckmöglichkeiten notwendig.

Die Schutzzäune sind bis zum 15. März in dem Jahr aufzustellen, in dem der Abfang erfolgen soll.

Das Abfangen ist bei guter Witterung so lange durchzuführen, bis an 5 aufeinander folgenden Tagen keine Individuen mehr gesichtet werden, jedoch mindestens über einen Zeitraum von 10 Tagen.

Der Verlauf des Schutzzaunes und das Abfangen ist ausschließlich durch eine Fachgutachter durchzuführen.

4 Die Gestaltung des Ersatzhabitates nach Festsetzung 4.5 ist abhängig vom gewählten Standort. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist in Abhängigkeit vom Fangergebnis und nach Einschätzung des Fachgutachters zu erhöhen.

Das Ersatzhabitat ist vor Beginn einer Umsiedlung von Zauneidechsen nach Hinweis 3 herzustellen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,96 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	1,50 ha
Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung	0,06 ha
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parken	0,01 ha
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	0,22 ha
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Feuerwehr	0,03 ha
Versorgungsfläche	0,04 ha
Grünfläche	0,10 ha
Summe	**1,96 ha**

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ werden ergänzende Wohnbauflächen innerhalb des Stadtteils Bad Kösen geschaffen. Damit dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der von Familien, auch in Verbindung mit der Schaffung von Wohneigentum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Da die Ausweisung im Wesentlichen für den Eigenbedarf erfolgt, steht sie den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Gesamtstädtisch wird Bad Kösen als Ort mit überregionaler Ausstrahlung eingeschätzt, dem auch als Wohnstandort eine Bedeutung zukommt (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

Im Übrigen wird mit der Planaufstellung und der Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die geplante Randbebauung zeichnet im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Hier entstehen ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, die sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Die entlang des Fränkenauer Wegs vorgesehenen zweigeschossigen Einfamilienhäuser lassen sich aus den baulichen Gegebenheiten der Umgebung ableiten.

Eine Einschätzung zur Erheblichkeit von Auswirkungen auf die Umwelt wird im *Umweltbericht* vorgenommen (vgl. Teil II der Begründung). In diesen werden auch Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen integriert.

Auch eine artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde zum Entwurf durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem *Artenschutzfachbeitrag* dargelegt und Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, sofern diese zur Vermeidung einer Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten hergeleitet wurden, in die Festsetzungen übernommen (vgl. hierzu auch Pkt. 6.3.1).

Teil B – Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

9 Einleitung

9.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen. Die Inhalte des Umweltberichtes gibt die Anlage 1 zum BauGB vor. Folglich ist eine Umweltprüfung für jeden Bebauungsplan, ausgenommen sind unter bestimmten Voraussetzungen nur Bebauungspläne nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), durchzuführen.

Darüber hinaus legt § 1 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG[2] fest, welche Vorhaben in den Anwendungsbereich des UVPG fallen. Es ist geprüft worden, ob der vorliegende Bebauungsplan UVP-pflichtig ist. Das ist nicht der Fall. Der Bebauungsplan ist nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG zuzuordnen (Bau eines Städtebauprojektes). Jedoch wird aufgrund der Größe des Plangebietes der untere Schwellenwert, der mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² definiert ist, nicht erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 19.565 m² auf. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 überschlägig ca. 6.000 m² und liegt damit weit unterhalb des genannten Schwellenwertes.

Auch wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, das später ggf. eine Umweltprüfung erfordert. Daher ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan auch keine Strategische Umweltprüfung nach UVPG durchzuführen.

Nachfolgend werden Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt inhaltlich auf die Anlage 1 zum BauGB ab.

9.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Es beabsichtigt, im Ortsteil Bad Kösen auf zwei Teilflächen Wohngebiete zu entwickeln. Diese Flächen sind Teil einer Gartenanlage, deren Nutzung bereits teilweise aufgegeben wurde bzw. wird. Die Teilflächen grenzen im Osten und Süden unmittelbar an Wohnbebauung an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Vorhaben bauplanungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ (0,4), Geschossigkeit (ein- bzw. zweigeschossig)

Erschließung: Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Versickerungsbecken

Belange des Immissionsschutzes: Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

[2] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der Begründung Teil A sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Der Bedarf an Grund und Boden ist unter Pkt. 7 der Begründung Teil A aufgeführt.

9.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 3 der Begründung, Teil A verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

10 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

10.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bad Kösen der Stadt Naumburg (Saale). Es liegt im Südwesten von Bad Kösen westlich der Saale in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 87. Südlich befindet sich die Bahnstrecke 6340.

Es gliedert sich in eine nördliche und eine südliche Teilfläche. Die nördliche Teilfläche wird im Norden, Osten und Süden durch den Fränkenauer Weg begrenzt. Im Westen befinden sich weitere Kleingärten.

Die südliche Teilfläche wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg, im Osten durch die Burgstraße und im Süden durch die Borlachstraße begrenzt. Auch hier setzt sich die Gartennutzung nach Westen fort.

Östlich und südlich der Teilflächen ist Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich zwischen den beiden Teilflächen ist mit einer Schule sowie Wohngebäuden bebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Gartennutzung teilweise aufgegeben worden. Die vorangegangene Gartennutzung ist noch zu erkennen. Es hat noch keine Überprägung durch eine Sukzession eingesetzt.

10.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

10.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Das Plangebiet umfasst Teilflächen einer Gartenanlage, die sich jeweils nach Westen fortsetzt. Diese Gartenflächen zeigen eine typische Nutzungsstruktur mit Gartenlauben, Schuppen, Terrassen und Wegen, Beet- und Rasenflächen auf. Teilweise sind alte Obstbäume vorhanden, die durch Pflegeschnitte in der Wuchshöhe begrenzt sind. Hecken zur Begrenzung zwischen den Gärten werden intensiv geschnitten.

Innerhalb der Teilflächen des Geltungsbereichs sind einige Gärten bereits aufgegeben. In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe hat nur ansatzweise eine Sukzession eingesetzt. Im Wesentlichen sind bislang auf den ehemaligen Beetflächen Wildkräuter aufkommend. Die ehemaligen Nutzungen sind noch wahrnehmbar. Es ist noch kein Rückbau von Versiegelungen bzw. baulicher Anlagen erfolgt.




(alle Fotos: SLG)

Tiere

Im Ergebnis der Potenzialeinschätzung (vgl. Anlage 1) sind innerhalb des Geltungsbereiches Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Eremit und Zauneidechsen zu erwarten. Ein Lebensraumpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse weisen sowohl die Obstbäume und Hecken als auch die Gebäude auf. Ein Vorkommen des Eremiten ist an einen Altbaumbestand mit Höhlungen gebunden. Zauneidechsen sind insbesondere in den Gärten nicht auszuschließen, die nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt werden.

10.1.2.2 Fläche und Boden

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Gartenanlage mit einer intensiven Nutzung auch durch Bebauung und Versiegelung. Gemäß Baugrundgutachten [9] handelt es sich bei beiden Teilflächen um künstlich terrassiert Flächen. Es weist somit bereits eine Vorprägung auf, da in den natürlichen Schichtenaufbau eingegriffen worden ist.

Dem Baugrundgutachten (Anlage 4) ist die nachfolgende Beschreibung der Bodenverhältnisse entnommen:

Oberflächlich steht zumeist geringmächtiger, z.T. aufgefüllter Mutterboden an. Dieser Mitterboden ist durch die bisherige Geländenutzung anthropogen überformt. Darunter lagern Auffüllungen (Mutterboden), die teilweise Mächtigkeiten 3,9 m erreichen. Das ist auf eine Terrassierung der Flächen zurückzuführen.

Es folgt zumeist ein ineinander verzahnter Schichtkomplex aus Löß (Schicht IIIa), Hanglehm (Schicht IIIb) und Hangschutt (Schicht IIIc). Dieser wird bereichsweise von glazifluviatilen Kiese (Schicht IV) unterlagert. Im Liegenden wurde Verwitterungsprodukte des Unteren Muschelkalks aus stark bis vollständig verwittertem Kalkstein (Schicht V), erkundet.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und

- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Wie bereits beschrieben, ist der Boden im Plangebiet überformt. Er dient auf den unversiegelten Bereichen als Standort für Pflanzen, weist jedoch nur bedingt eine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktionen für Siedlung und Erholung auf.

10.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Im Rahmen der Feldarbeiten wurde in keinem Aufschluss Grund- oder Schichtenwasser angeschnitten (vgl. hierzu Anlage 4). Jedoch wird im Gutachten die temporäre Bildung von Schichtenwasser nach Starkniederschlägen in und über bindigen Bodenhorizonten nicht ausgeschlossen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Saale befindet sich in einer Entfernung von ca. 650 m südöstlich des Plangebietes.

10.1.2.4 Klima/Luft

Klimatisch ist diese Landschaftseinheit den etwas niederschlagsreicheren Klimabereichen der Binnenbecken- und Binnenhügelländern im Lee der Mittelgebirge zuzuordnen. Bei Julitemperaturen um 17,5° C und Januartemperaturen um -0,5° C fallen rund 600 mm Niederschlag im Jahr (Messstelle Prießnitz 603 mm/a).

Vorbelastungen hinsichtlich Luftemissionen o.ä., die auf das Plangebiet einwirken, sind durch die nördlich verlaufende B 87 zu verzeichnen. Die derzeitigen Nutzungen des Plangebietes sind nicht mit Emissionen verbunden.

10.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschafts-

elemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Für die Einbeziehung des Plangebietes in die umgebende Siedlungsbebauung ist das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild zu berücksichtigen. Es wird im Wesentlichen durch die umgebende Einfamilienhausbebauung bestimmt. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost stark ab, so dass sich Blickbeziehungen in das Saaletal ergeben.

Beide Teilflächen sind durch die Gartennutzung geprägt. Diese wird durch den einwirkenden Schall von der B 87 bzw. der Bahntrasse gemindert. Auch die zwischen beiden Teilflächen gelegene bauliche Nutzung unterbricht die Wahrnehmung.

Zum nördlich der B 87 gelegenen Wald bestehen zwar Sichtbeziehungen, die B 87 selbst stellt jedoch eine Barriere dar.

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist funktional dem Erholungsraum Saaletal zuzuordnen. Die Gartenanlage ist durch Wege erschlossen, die in den umgebenden Freiraum führen. Der gesamte Bereich der Gartenanlage hat daher eine Erholungsfunktion, die nicht nur auf die Nutzer der Gärten beschränkt ist.

10.1.2.6 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, am Ortsrand und ist Teil einer Gartenanlage. Vom Plangebiet ausgehend sind keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu verzeichnen.

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist in Bezug auf die nördlich der nördlichen Teilfläche verlaufende Bundesstraße B 87 und die südlich der südlichen Teilfläche verlaufende Bahnstrecke 6340 gegeben. In der Schallimmissionsprognose [5] wird eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 11 dB am Tag und um bis zu 20 dB in der Nacht ermittelt. Es besteht demnach eine hohe Vorbelastung durch einwirkenden Schall.

10.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden.

10.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfind-

lichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Für den Geltungsbereich sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgüter beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

10.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“, das sich südlich in einem Abstand von ca. 100 m befindet.

10.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete verordnet. Das nächstgelegen Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ in einer Entfernung von ca. 50 m nördlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten und den dazwischen liegenden Verkehrstrassen (B 87, L 203 und die Bahntrasse 6340) sowie der nicht erheblichen Auswirkung der Planung ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete nicht zu erwarten.

10.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit noch als Gärten genutzt, wobei eine Tendenz zur Aufgabe der Nutzung zu verzeichnen ist. Mit Aufgabe der Nutzung fallen die Flächen brach und eine Sukzession setzt auf den offenen Bodenflächen ein.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nicht.

11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

11.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der geplanten Nutzung der Fläche erfolgt eine Umwidmung als Baufläche mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

11.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagenbedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet errichtet werden kann. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der Vornutzung mit Abrissarbeiten verbunden. Diese umfassen Gartenhäuser und Schuppen sowie den Rückbau von Wegen und Terrassen. In der Bauphase werden voraussichtlich keine über die jeweilige Baufläche hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Materialien (Baustoffe, -material, Maschinen, Zaun usw.) zurückzuführen sind. Da der Bebauungsplan grundstücksweise umgesetzt werden wird, erstreckt sich die Bauzeit jeweils über kurze Zeiträume und nur auf die Tagzeit begrenzt, so dass Immissionen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld tolerierbar sind.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Flächenversiegelung verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führt. Insgesamt ist mit der festgesetzten GRZ sowie den herzustellenden Verkehrsflächen eine Neuversiegelung von ca. 8.805. m² zulässig. Der Fränkenauer Weg ist bereits vorhanden, ein Ausbau und damit zusätzliche Versiegelungen sind nicht notwendig.

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand und der Nutzung als Wohngebiet nicht zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft führen.

Für die Flora sind Auswirkungen dahingehend zu erwarten, dass Gartenflächen mit Gehölzen, Rasen- und Beetflächen überplant werden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis. Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden Hausgärten angelegt.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind im Hinblick auf eine Entwertung des Lebensraums durch die veränderten Nutzungen zu ermitteln. Eine Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich das Vorhaben nicht wesentlich auswirken, da an die Fläche bereits Wohnen angrenzt bzw. zwischen beiden Teilflächen mit dem Schulstandort bereits eine bauliche Nutzung vorhanden ist. Die geplante Bebauung wird sich somit einfügen.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und Bodenfläche dahingehend beansprucht, dass die Flächen anteilig bebaut und versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen werden als Hausgärten angelegt. Das geht einher mit der Entnahme von Vegetationsbeständen (Gehölze, Scherrasen, Beete). Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes sind Auswirkungen auf Wasser sowie Klima/Luft nicht zu erwarten.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der u. a. der Anlieferung des Materials und der Baumaschinen dient. Weitere Emissionen sind baubedingt nicht zu erwarten.

Anlagebedingt sind keine Emissionen zu erwarten. Aus der Größe des Plangebietes lässt sich auch unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung keine erhebliche Zunahme des Anwohnerverkehrs herleiten, der zu einer Zunahme der Schall- und Feinstaubemissionen führt.

Wie unter Pkt. 10.1.2.6 festgestellt wurde, besteht für das Plangebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Nutzung des Wohngebietes ist mit Hausmüll verbunden, der durch den zuständigen Entsorger abgeholt wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Von einem Allgemeinen Wohngebiet gehen diesbezüglich keine Risiken aus. Auf das Plangebiet wirken auch keine Beeinträchtigungen ein, die ein gesundheitliches Risiko für die künftigen Bewohner darstellen. Die Vorbelastung durch den Verkehrslärm kann durch entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz gemindert werden, so dass ein gesundheitliches Risiko nicht zu erwarten ist.

Im unmittelbaren Umkreis sind keine Objekte des kulturellen Erbes vorhanden.

Risiken für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen bestehen mit Ausnahme eines ggf. möglichen Gebäudebrandes nicht.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf das Klima bzw. den Klimawandel zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

11.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind. Nachfolgend werden auf der Grundlage des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt.

11.3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Das Ausgleichskonzept umfasst folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
- Gestaltung der Hausgärten
- Anpflanzung von Hecken entlang der erschließenden Straßen und zur angrenzenden Bestandsbebauung
- Entwicklung eines Gebüsches

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes der Eingriff nicht vollständig kompensiert werden kann.

Artenschutz

Im Ergebnis der faunistischen Potenzialeinschätzung konnte eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse, Eremit) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen fest. Diese umfassen Kontrollen der Bäume und Gebäude auf eine Quartiersnutzung sowie bauzeitliche Regelungen zur Inanspruchnahme der Flächen. Zum Schutz der Zauneidechsen sind diese vor dem Beginn erdeingreifender Maßnahmen abzusammeln und in zuvor hergestellte Ersatzhabitate umzusiedeln.

11.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Um den Gartencharakter zu erhalten, wird die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Versiegelung von Bodenfläche wird zunehmen. Dieser Eingriff kann im Plangebiet nicht

kompensiert werden.

11.3.3 Schutzgut Wasser

Dem Baugrundgutachten wurde entnommen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich ist. Da keine Vorflut vorhanden ist, werden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung im Bebauungsplan festgesetzt. Zu nennen ist insbesondere das Versickerungsbecken östlich des TG 5. Dieses wird mit einer versickerungsfähigen Bodenschicht ausgeführt, so dass anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerung verzögert in das Grundwasser abgeführt wird. Gleichzeitig kann es auch verdunsten und trägt damit zur Verbesserung des Lokalklimas im Umfeld des Beckens bei.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan für Stellplätze ein wasserdurchlässiger Belag als Minderungsmaßnahme festgesetzt.

11.3.4 Schutzgüter Klima/Luft

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

11.3.5 Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist festzustellen, dass sich der Ortsrand nach Westen verschiebt. Da der Bebauungsplan jedoch nur eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern zulässt und diese unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen, ist die Ergänzung der Bebauung nicht erheblich. Zudem werden die beiden Teilflächen optisch bereits durch den Schulstandort getrennt und verstehen sich daher als Fortsetzung zwischen nördlich und südlich begrenzenden Straßen. Zudem setzt der Bebauungsplan Baum- und Heckenanpflanzungen fest, um den Gartencharakter zu erhalten.

In Bezug auf die Erholungsfunktion ist festzustellen, dass die Gärten auch bisher nur der Erholung der jeweiligen Nutzer dienen, sie sind nicht öffentlich zugänglich. Die Wege in den angrenzenden Freiraum bleiben erhalten und können weiterhin durch Spaziergänger genutzt werden.

11.3.6 Schutzgut Mensch

Wie unter Pkt. 11.1.2.6 festgestellt, besteht für das Plangebiet eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen in Bezug auf Schalldämm-Maße für Außenbauteile zum Schutz der Innenräume vor erhöhten Lärmbelastungen sowie zur Ausrichtung von Aufenthaltsflächen im Freien. Des Weiteren wurde für die südliche Teilfläche die Baugrenze unter Berücksichtigung der Schallausbreitung festgesetzt.

11.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

11.3.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 14 i.V.m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist in den Punkten 11.3.1 bis 11.3.7 des Umweltberichts bzw. Pkt. 6.3 der Begründung Teil I beschrieben.

Die Bilanzierung dient im Allgemeinen als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [11]. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung zu entnehmen. Der Bestandsbewertung liegt die Beschreibung nach Pkt. 11.1.2.1 zugrunde. Die Planungssituation bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Das Bewertungsmodell enthält keinen Biotopwert für den Biotop- bzw. Nutzungstyp eines Sickerbeckens. Unter Berücksichtigung der Festsetzung zu diesem Becken (TF 4.2) wird diese Fläche, da mit Ausnahme eines Stellplatzes (12,5 m²) keine Versiegelung zulässig ist, ein Biotopwert vergleichbar mit einem Scherrasen angesetzt. Ein geringerer Wert ist aufgrund der differenzierten Lebensbedingungen nicht angemessen. Da die Fläche eingezäunt werden wird, ist die geminderte Erlebbarkeit durch die Anwohner (im Vergleich zu einer sonstigen Parkanlage mit 10 Pkt.) zu berücksichtigen.

Es wird eine Maßnahmefläche (M2) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzurichten. Es werden für diese Fläche 14 Punkte angesetzt. Dabei wird dabei von einem gut strukturierten Habitat mit sandlinsen/Totholz usw. sowie einer umgebenden mit Einzelgehölzen und einer Ruderalflur ausgegangen

Im Ergebnis der Bilanzierung wird festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs ein Defizit verbleibt.

Zur vollständigen Kompensation dieses rechnerisch ermittelten Defizits wird dem Bebauungsplan eine extern umzusetzende Maßnahme zugeordnet., die gleichfalls in die Bilanzierung eingestellt worden ist

Im Ausgangswert wird ein Mittelwert zwischen einem Robinienaufwuchs (XXR) mit 8 Punkten und einem devastierten Grünland (GSX) mit 6 Punkten gewählt. Als Zielbiotop wird ein Feldgehölz (HGA) angesetzt.

Als Fazit ist festzustellen, dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
Geltungsbereich Bebauungsplan						
Bestandsbewertung						
BS	Gebäude	0	35	-	-	-
VSB	Straße, versiegelt	0	640	-	-	-
VPZ	Platz, befestigt	0	565	-	-	-
GSB	Weg, begrünt	7	95	-	665	-
GSB	Scherrasen	7	220	-	1.540	-
AKB	Gartenanlage	6	15.830	-	94.980	-
HYC	Gebüsch	13	2.180	-	28.340	-
Bewertung Planung						
VSB	Straße, versiegelt	0	-	620	-	-
VSB	Straße, versiegelt (V)	0	-	2.195	-	-
VWB	Weg, befestigt (F)	3	-	270	-	810
VPZ	Parken, befestigt	0	-	65	-	-
xxx	Versickerungsbecken	7	-	375	-	2.625
BS	überbaubar nach GRZ (0,4)	0	-	5.988	-	-
GSB	Fl. außerh. zulässiger GRZ + P	7	-	8.982	-	62.874
HYA	Grünfläche (A/E)	18	-	475	-	8.550
xxx	Maßnahme M 2	14	-	210	-	2.940
HHB	Baum-Strauch-Hecke (M 1)	16	-	250	-	4.000
PYY	sonstige Grünfläche	7	-	135	-	945
	Summe		*19.565*	*19.565*	*125.525*	*82.744*
	Bilanz Geltungsbereich					**-42.781**
externe Ausgleichsfläche						
	devastiertes Grünland/Robinie	7	5.350	-	37.450	-
HGA	Feldgehölz	15	-	5.350	-	80.250
	Bilanz Ausgleichsfläche					**42.800**

11.3.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Bezug auf *Planungsalternativen* wird auf Pkt. 5.6 der Begründung Teil I verwiesen,

11.3.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ergeben sich nicht aus der Vorhabenumsetzung.

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfolgte eine Potenzialeinschätzung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 1).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [11]. Sie wird für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Des Weiteren liegen fachgutachterliche Bewertungen zum Boden [9] und zum Schallschutz [8] vor, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung einbezogen wurden.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

12.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und ihre dauerhafte Sicherung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigen Kenntnisstand nicht abzuleiten.

12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand der Ortslage Bad Kösen im Übergang zum freien Landschaftsraum. Östlich und südlich des Plangebietes ist bereits Wohnen vorhanden.

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilflächen: eine nördliche und eine südliche. Der Bereich dazwischen wird durch einen Schulstandort und Wohnen genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll sich ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Zur äußeren Erschließung der Teilflächen die bereits vorhandene Straße An den Weiden festgesetzt.

Im Hinblick auf Umweltauswirkungen hat die Umweltprüfung keine Betroffenheit der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter ergeben. Auswirkungen sind auf den Boden durch die zulässige Neuversiegelung und das Landschaftsbild durch die Nutzungsänderung zu verzeichnen. Diese können durch Maßnahmen gemindert werden.

Als erheblich ist die bestehende Vorbelastung durch Schalleinwirkungen zu bewerten. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere verbunden sein. Dieser wird mit den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen nur teilweise kompensiert. Daher ist ergänzend eine externe Ausgleichsmaßnahme umzusetzen, um einen vollständigen Ausgleich nachzuweisen.

Die Betrachtungen zum besonderen Artenschutz haben ergeben, dass Betroffenheiten nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Daher setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen fest, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

12.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden die nachfolgend aufgeführten Quellen verwendet:

LITERATURVERZEICHNIS

[1] Flächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015

[2] Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fassung Januar 2022

[3] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt, Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts vom 01.01.2001

[4] Burgenlandkreis, Verordnung des Burgenlandkreises über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ vom 06.08.1997

[5] Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR: Schallimmissionsprognose, Stand 29.09.2023

[6] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

[7] Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), vom Juni 2007, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

[8] Untersuchung der Auswirkungen des Planungsvorhabens Joachimsthal auf die umliegenden Siedlungsgebiete bezüglich der Abflussverhältnisse im Falle eines Starkregens, HPC AG - Niederlassung Kassel, Stand Februar 2025

[9] Bebauungsplan „Am Joachimsberg“ in Bad Kösen, Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien MBH, Stand 25.07.2025

[10] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR, Stand Februar 2025

[11] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweiter Änderung, Stand 12.03.2009