



# **Stadt Naumburg (Saale)**

## **Bebauungsplan Nr. 303 gemäß § 13b BauGB**

### **„Südlicher Ortsrand“ Flemmingen**

### **Begründung**

Planungsbüro                      Boy und Partner  
    Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH  
    Graf-Stauffenberg-Straße 36  
    06618 Naumburg/Saale

Aktualitätsstand  
der Planung:                      22.07.2020

Gemarkung                      Flemmingen  
Flur                                      3

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
2.2.	Lage des Plangebietes .....	5
2.3.	Ausgangssituation, Vornutzung, Umfeld .....	5
<b>3.</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Planungsrechtliche Situation .....	8
4.2.	Landes- und Regionalplanung.....	9
4.2.1.	Landesentwicklungsplan (LEP) .....	9
4.2.2.	Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle).....	9
4.3.	Flächennutzungsplanung .....	10
4.3.1.	Bebauungsplan Kohlenstraße .....	11
4.3.2.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	11
4.4.	Ermittlung Wohnbedarf .....	12
4.5.	Eigentumsverhältnisse .....	13
4.6.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	13
4.6.1.	Straßen .....	13
4.6.2.	Geh- und Radwege .....	13
4.7.	Sonstige technische Infrastruktur .....	14
4.8.	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild.....	14
4.8.1.	Naturräumliche Einordnung /Landschaftsgliederung .....	14
4.8.2.	Pflanzen .....	14
4.8.3.	Tiere.....	14
4.8.4.	Landschaftsbild .....	14
4.8.5.	Baugrund/ Boden/ Altlasten.....	14
4.9.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	16
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>16</b>
5.1.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	16
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	17
5.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen .....	18
5.2.	Verkehrerschließung .....	18
5.2.1.	Äußere Erschließung.....	18
5.2.2.	Innere Erschließung .....	18
5.2.3.	Ruhender Verkehr .....	18
5.2.4.	Gehwege.....	18

5.3.	Freiraumkonzept und Grünordnung.....	19
5.4.	Ver- und Entsorgung .....	19
5.4.1.	Wasserversorgung .....	20
5.4.2.	Löschwasserversorgung .....	20
5.4.3.	Schmutz- und Regenwasser .....	21
5.4.4.	Energieversorgung.....	22
5.4.5.	Gasversorgung.....	22
5.4.6.	Telekommunikation/ Breitband .....	22
5.4.7.	Abfallentsorgung .....	22
5.5.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	23
5.6.	Immissionsschutz.....	23
5.7.	Baugestalterische Festsetzungen.....	24
5.8.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen .....	24
5.8.1.	Nachrichtliche Übernahmen .....	25
5.8.1.1.	Archäologisches Kulturdenkmal.....	25
5.8.1.2.	Kampfmittel.....	25
5.8.1.3.	Bergbau.....	26
5.9.	Eingriffsregelung .....	26
5.9.1.	Eingriffsbilanzierung.....	26
5.9.2.	Artenschutz .....	27
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>28</b>
7.1.	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft.....	28
	Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur.....	29

## 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Die Stadt Naumburg (Saale) hat für den Ortsteil Flemmingen stetig Bauanfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Das Wohngebiet „Almricher Weg“ in Flemmingen ist **inzwischen vollständig** bebaut. Innerhalb der historischen Ortslage stehen ebenfalls keine Flächen mehr zur Verfügung. Auch die historischen Gehöfte sind bewohnt und werden erfahrungsgemäß bei Leerstand schnell an neue Eigentümer veräußert.

Zuletzt hat die Stadt im Zeitraum 2017 - 2019 versucht den Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ Teil 1 zu ändern, um hier auf einer Teilfläche im Mischgebiet die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Dieses Änderungsverfahren wurde **mit Beschluss vom 06.02.2019, aufgrund nicht lösbarer Immissionskonflikte, eingestellt. Dieser Beschluss wurde am 08.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.**

**Der Bedarf zur Errichtung von Einfamilienhäusern besteht damit auch weiterhin. Bei den Bauanfragen handelt es sich ausschließlich um Einwohner von Flemmingen und Rückkehrerfamilien, die wieder in ihren Geburtsort zurückziehen möchten.**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale) von 2016 wird der Ortsteil Flemmingen u. a. wie folgt charakterisiert:

„Diese Orts- und Stadtviertel sind durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und gehören zu den „Aushängeschildern“ der Stadt. Für sie ist eine intakte Kulturlandschaft essentiell. Sie haben auch eine große Bedeutung als gehobene Wohnstandorte.“

Entsprechend dieser Bedeutung des Ortes ist das Ziel des Bebauungsplanes, das Gelände so zu entwickeln, dass ein attraktiver Wohnungsbaustandort für Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken entsteht.

Es wird folgendes städtebauliches Ziel definiert:

- *Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung von 5 Einfamilienhäusern*

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Flemmingen, der Stadt Naumburg (Saale).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **0,6 ha** und beinhaltet Teile der Flurstücke 179; 700 in der Gemarkung Flemmingen, Flur 3.

Der Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2019 sah das komplette Flurstück 179 zur Überplanung vor. Da die rückwärtigen Flächen auch nicht als Gartenflächen genutzt werden sollen, wurde Abstand davon genommen diese zu überplanen. Das Baugebiet wird von der Kohlenstraße aus auf eine Tiefe von 46,5 m begrenzt. Die verbleibenden Flächen des Flurstückes 179 sollen auch in Zukunft landwirtschaftlich weiter genutzt werden.

### **2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch private Grünflächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen ,
- im Osten durch ein als Acker genutztes Wegeflurstück,
- im Westen durch Wohnbebauung mittels Einfamilienhäusern.

### **2.2. Lage des Plangebietes**

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden von Sachsen-Anhalt und gehört zum Burgenlandkreis.

In der Stadt Naumburg (Saale) lebten zum 31.12.2018 ca. 32.400 Einwohner, davon 494 (Stand 31.12.2019) Einwohner im Ortsteil Flemmingen.

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Genaue Höhenangaben liegen nicht vor.

### **2.3. Ausgangssituation, Vornutzung, Umfeld**

Der Ortsteil Flemmingen liegt südlich der Stadt Naumburg (Saale). Der alte weitestgehend unter Denkmalschutz stehende Dorfkern wird geprägt von einem eindrucksvoll geschlossenem dörflichen Straßenzug, begleitet von überwiegend giebelständigen Gebäuden, zugehörig zu großen, meist vierseitigen Hofanlagen; Bausubstanz zumeist Mitte des 19. Jahrhundert mit guten baulichen Details.

Dazu gehören auch die rückwärtigen Bauerngärten.

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an die Ortslage an. Die Fläche wurde bisher intensiv als Ackerfläche genutzt.



Abb.1 Geltungsbereich

Die vorhandene **Gemeindestraße** mit der Bezeichnung Kohlenstraße begrenzt das Gebiet im Norden.

Die Hauptstraßenführung verläuft nicht mehr durch die Ortslage Flemmingen sondern durch das Gewerbegebiet – hier die Ringstraße. Nördlich der Kohlenstraße unmittelbar gegenüber dem Gebiet befinden sich die rückwärtigen Gärten der historischen Ortslage.

Das Gewerbegebiet Kohlenstraße liegt nördlich diagonal zum geplanten Baugebiet.

Die nächstgelegene Baufläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Auf dem nächst gelegenen Grundstück ist aktuell eine Firma ansässig, die Möbelteile (wie Tischbeine, Tischplatten ...) produziert.



Abb.02 Auszug aus google maps

[https://www.google.de/maps/place/Flemmingen,+06618+Naumburg+\(Saale\)/@51.1287971,11.766535,352m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47a6984d56dfb127:0x2623665b0aace5a1!8m2!3d51.1318433!4d11.7661287](https://www.google.de/maps/place/Flemmingen,+06618+Naumburg+(Saale)/@51.1287971,11.766535,352m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47a6984d56dfb127:0x2623665b0aace5a1!8m2!3d51.1318433!4d11.7661287)

### 3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 1 – 4 und §§ 8, 13 und 13a + 13b Bau-gesetzbuch (BauGB).

Die Stadt Naumburg (Saale) hat sich im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens mit der Eignung verschiedener potentieller Bauflächen in Flemmingen auseinander gesetzt und mit Datum vom 20.11.2019 den Grundsatzbeschluss mit der Entscheidung für die aktuelle B-Planfläche entschieden und die Voraussetzungen zur Durchführung des Planverfahrens nach § 13 b geprüft.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt gemäß § 13 b die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Entwicklung einer Wohnbaufläche. Das B-Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB geführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind gegeben.

Nördlich, der als Erschließungsstraße dienenden Kohlenstraße, befinden sich die Gärten der historischen und unter Denkmalschutz stehenden Bebauung (Gehöfte mit rückwärtigen Gärten, die insbesondere durch den Denkmalsbereich nicht bebaubar sind). Im Nordosten schließt sich ein Dorfgebiet mit vorhandener Bebauung (als Teil des B-Plan Kohlenstraße) an. Es entsteht kein neuer „Siedlungsbereich“. Dieser setzt sich nicht vom bestehenden Ortsrand ersichtlich ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 6320 m<sup>2</sup> auf. Ausgehend von einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,35 ergibt sich eine Grundfläche des Bebauungsplanes von ca. 2212 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13b BauGB können zeitlich befristet bis 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis 10.000 m<sup>2</sup> durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, entsprechend § 13a BauGB eingeleitet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 1 bzw. 1a BauGB sind trotz der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung des § 13a BauGB die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und abzuwägen. Aufgrund der benachbarten Nutzungen ist bisher von einer geringen Überprägung (Vorbelastung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch) auszugehen.

## Übersicht Verfahrensablauf

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

20.11.2019	Aufstellungsbeschluss
15.05.2020	Bekanntmachung im Amtsblatt
27.02.2020	Ortschaftsrat Flemmingen
17.04.2020	Änderung des Geltungsbereiches
17.04.2020	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
15.05.2020	Bekanntmachung im Amtsblatt
25.05. – 06.07.2020	Öffentliche Auslegung
05.05. – 12.06.2020	TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
12.08.2020	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung

*Kursiv – geplante Termine*

## 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

### 4.1. Planungsrechtliche Situation

Derzeit liegt kein Bebauungsplan für das Gebiet vor.

Innerhalb des Plangebietes finden aktuell keine Nutzungen, die einem Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung zuzuschreiben sind, statt.

Die Fläche des B-Plangebietes ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde befindet sich der Ortsteil Flemmingen außerhalb des zentralen Ortes Naumburg. Der Eigenbedarf wurde nachgewiesen.

Nach Prüfung der Unterlagen zum BP Nr. 303 „Südlicher Ortsrand Flemmingen“ wird unter Bezug auf § 13 (2) LEntwG LSA festgestellt, dass die Maßnahme aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von 0,63 ha nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.“ (Zitat Stellungnahme MLV vom 26.06.2020)

## **4.2. Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### **4.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Hier werden unter Punkt 2. folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

- *„In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.*
- *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
  - *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
  - *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

Im LEP LSA 2010 sind für den Planbereich die folgenden Festlegungen getroffen:

- Mittelzentrum „Naumburg“ (Ziff. 2.1.)
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ (Ziff. 4.2.5. Nr.6 )

### Zentrale Orte

Gemäß LEP 2010 LSA (Punkt 2.1. Zentrale Orte) ist die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Dabei ist das Mittelzentrum (Zentraler Ort) der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ (Ziffer 4.2.5. Nr.6) aus dem LEP-LSA 2010 wurde im REP Halle als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Naturpark Saale-Unstrut-Triasland (Zone II)“ (Ziffer 5.7.2. Nr. 11) näher präzisiert. Die Flächen des B-Planes liegen außerhalb dieser Zone, demnach wird das Vorbehaltsgebiet nicht beeinflusst.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Wohnungsbaustandort entspricht den Vorgaben des LEP LSA 2010. Ein Vorhaben dieser Größenordnung ist in der Regel nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

*Laut 4.2.G ist im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. (LEP LSA 2.1.)*

### **4.2.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) wurde der Stadt Naumburg (Saale) im Ziel der Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen. Mittelzentren (Kernstadt) sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Mit dem [inzwischen seit 28.03.2020 rechtswirksamen](#) Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel“ erfolgt durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit der Stadt Naumburg (Saale) die räumliche Abgrenzung gemäß Beikarte III a/b. Die vorliegende Planung im Ortsteil Flemmingen liegen außerhalb des abgegrenzten Zentralen Ortes.

Somit haben sich, entsprechend Ziel 26 LEP LSA 2010, die weiteren Planungen zur Wohnbebauung in Flemmingen [ausschließlich auf die Eigenentwicklung zu beschränken](#). Unter [Eigenentwicklung](#) versteht man dabei, eine für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende [Entwicklung einer Gemeinde](#), die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt (siehe [Begründung zum Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ 2019, S. 105f.](#)).

[Der örtliche Bedarf liegt der Stadt Naumburg \(Saale\) vor und kann durch Anfragen von Bauwilligen nachgewiesen werden.](#)

Das REP Halle bzw. der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel“ trifft für den Planbereich folgende Festlegungen:

- Zuordnung zum Ländlichen Raum
- Vorbehaltsgebiet Kultur- und Denkmalpflege – Zeitzeugen des Früh- und Mittelalters – Dorfkern Flemmingen – Fläche nördlich der Kohlenstraße (Quelle 3)
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft LXI (Westlich der Ortslage Flemmingen)

[Quelle: http://rpg.themenbrowser.de](http://rpg.themenbrowser.de)

[Die geplante Entwicklung des Wohngebietes entspricht laut Auffassung der Stadt Naumburg \(Saale\) den Zielen der Landes- und Regionalplanung.](#)

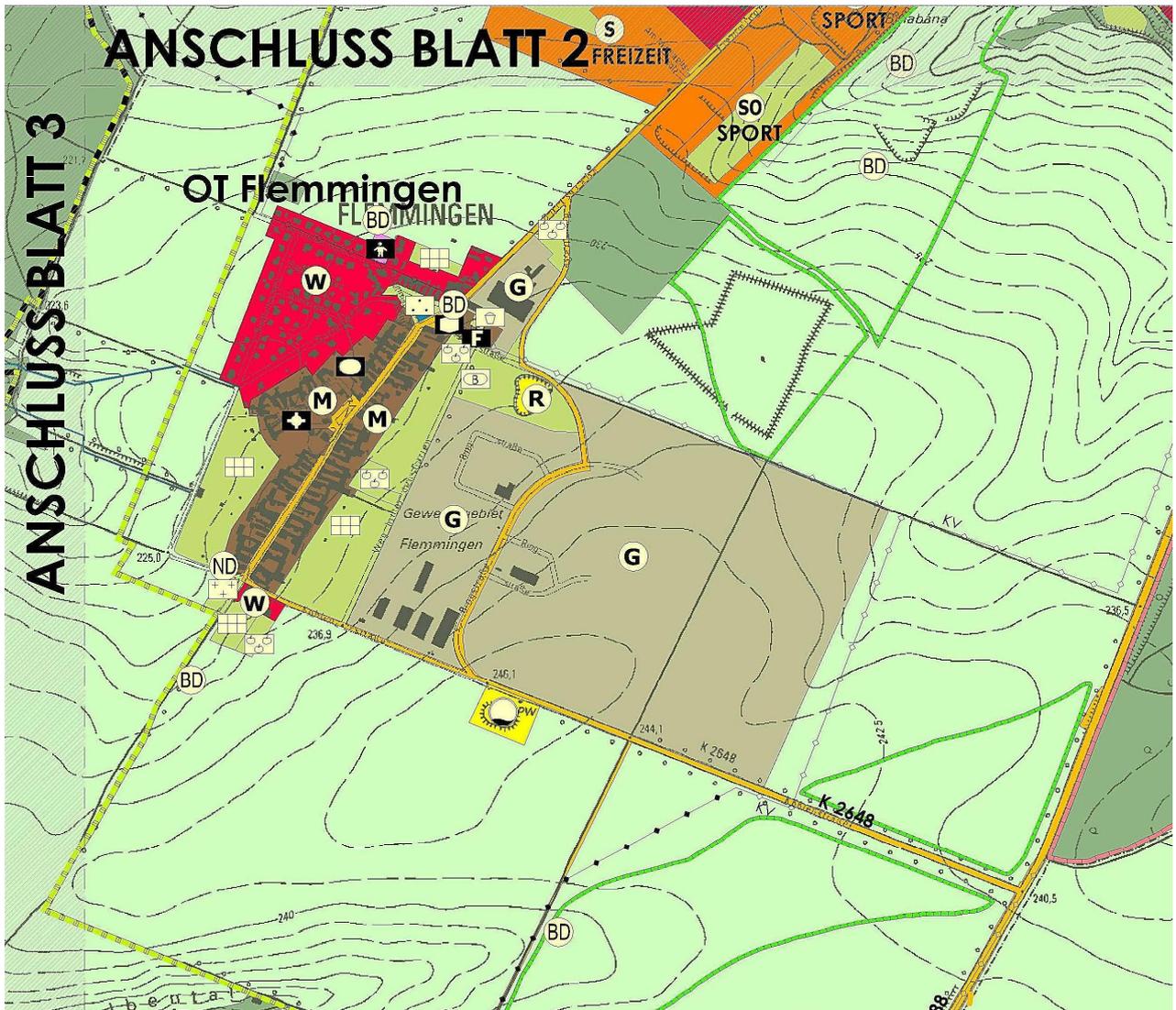
[Gemäß Z 2 des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ist die städtebauliche Entwicklung außerhalb der Zentralen Orte auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten. „Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde, auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse weiter zu entwickeln.“ \(STP S. 105f.\) – siehe Punkt 4.4. – Aussagen zum Wohnbedarf](#)

### **4.3. Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Naumburg (Saale) ist die Fläche des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Verkehrsfläche – Kohlenstraße (K 2648) dargestellt.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat 2015 die drei Teilflächennutzungspläne (Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und den Ergänzungsflächennutzungsplan Bad Kösen, Janisroda, Prießnitz) zusammengeführt und am 11.02.2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht.

Abb. 03 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015



Der Flächennutzungsplan wird nach Beendigung des B-Planverfahrens nach § 13 b BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Der FNP weicht von der Darstellung des rechtswirksamen B-Plan 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ dahingehend ab, dass die Südwestliche Fläche im B-Plan als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen ist.

#### **4.3.1. Bebauungsplan Kohlenstraße**

Im Nordosten wird das Gebiet vom Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ der Stadt Naumburg (Saale), Teil I tangiert. Dieser ist seit 16.12.1994 rechtskräftig. Die der Baufläche am nächsten gelegenen Flächen (bis zur Ringstraße) sind als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten).

Das B-Plangebiet ist voll erschlossen, jedoch nur zu Teilen mit Gewerbebetrieben bebaut.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Gewerbliche Bauflächen dar.

#### **4.3.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten keine Satzungen im Sinne des besonderen Städtebaurechtes (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB bzw. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB).

#### **4.4. Ermittlung Wohnbedarf**

Die Deckung des Wohnbedarfes des Mittelzentrums Naumburg (Saale) soll gemäß Landes- und Regionalplanung im Bereich der Kernstadt Naumburg (Saale) erfolgen. Für den Ortsteil Flemmingen bedeutet dies, dass die Entwicklung am Eigenbedarf auszurichten ist.

Laut 6. Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wurde für die Stadt Naumburg und deren Zuständigkeitsbereich für den Zeitraum 2014 bis 2030 ein Rückgang von 13,4 % prognostiziert. Demzufolge hätte Naumburg aktuell 31.866 Einwohner (2019). Die tatsächliche Einwohnerzahl lag bei 33.311 Einwohnern. Damit fällt der Rückgang nicht so hoch aus wie prognostiziert. Für den Ortsteil Flemmingen gibt es in der 6. Bevölkerungsprognose keine eigenständigen Werte. Generell ist in den kommenden Jahren mit mehr Zuzügen durch Migration zu rechnen. Eine Voraussage für den kleinen Ortsteil Flemmingen anhand der Altersstruktur und Geburtenentwicklung sowie auf der Basis von Zu- und Fortzügen ist nicht möglich.

Im Ortsteil Flemmingen leben 494 Einwohner (Stand 31.12.2019). Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für fünf Einfamilienhäuser geschaffen werden. Unter Annahme eines 3-Personen-Haushalts kann von einem Einwohner-Zugewinn von ca. 15-20 Personen überschlägig ausgegangen werden. Das entspräche einem Zuwachs von 3-4 Prozent.

Nimmt man die alte historische Ortslage Flemmingen mit ca. 95 ha Fläche (ohne Gärten) als Grundlage, so nimmt die neue Baufläche mit 0,6 ha nicht mal 1 % der Fläche ein.

Betrachtet man die Einwohnerentwicklung des Ortsteils, so ist festzustellen, dass insbesondere seit 2017 die Einwohnerzahl rückläufig ist, obwohl es mehr Geburten als Sterbefälle gibt.

Sieben Sterbefällen stehen 13 Geburten (2016 -2018) gegenüber. Bestimmend für den Rückgang sind die Wegzüge mit 60 Personen in den Jahren 2016 – 2018. Die Zuzüge beliefen sich im gleichen Zeitraum nur auf 41. Insbesondere schrumpft der Anteil der 18- 41 Jahre alten Bevölkerung. Dies ist vorwiegend der Anteil, der Familien gründet bzw. Wohneigentum sucht. Der Ortschaftsrat von Flemmingen und die Stadt Naumburg (Saale) möchten ortsansässigen und gebürtigen Flemminger Bürgern die Möglichkeit bieten, in ihrer Heimat zu bleiben bzw. zurückkehren zu können.

Für den Ortsteil Flemmingen stellt die geplante Entwicklung mit dem Baurecht für fünf Einfamilienhäuser eine bedarfsgerechte, angemessene Eigenentwicklung dar. Die dörflichen gewachsenen Strukturen bleiben erhalten.

Seit einigen Jahren gibt es konkrete Nachfragen zu Bauflächen für den Ortsteil Flemmingen.

Im Rahmen der ursprünglich geplanten Änderung des B-Plan 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ waren dies 7 Nachfragen durch bereits in Flemmingen ansässige sowie Familien mit familiären Bindungen zu Flemmingen.

Einige Bauwillige haben sich inzwischen in anderen Ortsteilen Grundstücke gesucht. Aktuell liegt der Bedarf nachweislich bei 5 Bauwilligen.

Im Wohngebiet „Almricher Weg“ stehen inzwischen keine weiteren Flächen mehr zur Bebauung zur Verfügung.

In der historischen Ortslage gibt es ebenfalls keine Bauplätze und keinen Leerstand. Frei werdende Gehöfte konnten in den letzten Jahren immer wieder schnell an neue Eigentümer vermittelt werden. Die rückwärtig angrenzenden Gärten der historischen Ortslage gehören zu einem Denkmalsbereich und kommen für eine Bebauung nicht in Betracht.

Die Stadt Naumburg (Saale) hat in der Vergangenheit versucht, eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Kohlenstraße“ B-Plan Nr. 302 in ein Mischgebiet, um zu planen. Diese 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 302 "Gewerbegebiet Kohlenstraße"; Teil I, wurde mit Beschluss vom 06.02.2019 eingestellt und der Beschluss am 08.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Gründe für die Einstellung des Verfahrens bildeten immissionsschutzrechtliche Belange durch das in der Nähe ansässige Gewerbe sowie die Biogasanlage mit Geruchsbelastungen und ihrer Einstufung als Störfallbetrieb. Die Lösung des Konfliktes im Rahmen der Abwägung war nicht möglich.

Nach Einstellung des Verfahrens hat die Stadt Naumburg (Saale) nach Alternativstandorten in Flemmingen gesucht. Dabei wurden im Vorfeld dieses Bebauungsplanes 3 Standorte geprüft.

- a) Erweiterung im Bereich des Wohngebietes „Almricher Weg“ mit der Möglichkeit der Schaffung von Baurecht für weitere 12 – 14 Bauplätze.
- b) Erweiterung am „Südlichen Ortsrand“ – Bereich B-Plan Nr. 303 für 5 – 6 Bauplätze
- c) Teilfläche des Dorfgebietes im B-Plan 302“Gewerbegebiet Kohlenstraße“

Die Entscheidung des Ortschaftsrates von Flemmingen- und des Gemeinderates fiel nach eingehender Abwägung zugunsten der Entwicklung des Gebietes am südlichen Ortsrand.

Begründung:

Die Teilfläche C steht aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

- bessere Verkehrsanbindung
- Erschließungsvorteil – Medien liegen an
- bedarfsgerecht und begrenzt
- Flächen stehen eigentumsrechtlich zur Verfügung
- Einigung mit dem Bewirtschafter (Pächter)
- verträglich mit gewerblichen Nutzungen im gegenüberliegenden Gewerbegebiet/  
keine Konflikte mit Immissionen im Gewerbegebiet

Seitens der Stadt Naumburg (Saale) ist keine weitere Fortführung/ Entwicklung von Wohnbauflächen anschließend an das Gebiet des B-Plan Nr. 303 „Südlicher Ortsrand“ nach Süden oder nach Osten vorgesehen.

#### **4.5. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Flächen (außer die Straße) befinden sich im privaten Eigentum eines Eigentümers, der auch verkaufsbereit ist.

#### **4.6. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

##### **4.6.1. Straßen**

Die übergeordnete Anbindung erfolgt von den geplanten Wohnbaugrundstücken direkt an die Gemeindestraße „Kohlenstraße“. Von dieser aus besteht die Möglichkeit in Richtung Ortslage Flemmingen oder in Richtung B 88 Naumburg – Jena zu fahren. In Richtung Osten führt die Kohlenstraße auf Höhe des Ortseingangsschildes auf die Kreisstraße 2648, welche von der B 88 über die Kohlenstraße ins Gewerbegebiet „Kohlenstraße“ führt.

Die Hauptstraße verläuft aus Richtung B 88 kommend durch das Gewerbegebiet Flemmingen (die Ringstraße) in Richtung Dorfstraße und weiter in Richtung Ortseingang Naumburg (Flemminger Weg).

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage Flemmingen, damit ist hier aktuell eine Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Geplant ist eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h wie bereits im restlichen Teil der Ortslage Flemmingen.

##### **4.6.2. Geh- und Radwege**

Ein Fußweg verläuft aktuell entlang der Nordseite der Kohlenstraße von der Ortslage Flemmingen kommend bis ca. 40 m vor dem Beginn des Geltungsbereiches.

#### **4.7. Sonstige technische Infrastruktur**

Im Straßenbereich der Kohlenstraße sind teilweise Erschließungsmedien (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation ..... ) vorhanden.

Insofern der Leitungsbestand bekannt ist, wurde dieser nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung dient nur dem Zweck der Bauleitplanung und ist ohne Recht auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit, übernommen.

#### **4.8. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild**

##### **4.8.1. Naturräumliche Einordnung /Landschaftsgliederung**

Regionalgeologisch gesehen befindet sich der Standort auf der Naumburger-Weißerfelder Buntsandsteinplatte.

Gemäß Karte zur Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet dem Punkt 4 Hügelländer, Schichtstufenländer und Mittelgebirgsvorländer mit der Zuordnung IIm-Saale-Muschelkalkplatten zuzuordnen.

Regionaltypisch sind hier vorwiegend Lößböden. Das Plangebiet und das Umfeld sind durch große wenig strukturierte Ackerflächen geprägt.

Natürliche Ausstattungselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### **4.8.2. Pflanzen**

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden. Hier liegt eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit und Schutzwürdigkeit vor.

##### **4.8.3. Tiere**

Eine aktuelle Artenerfassung für den Geltungsbereich liegt nicht vor. Auswirkungen entstehen im Wesentlichen durch den Flächenverlust und den damit vorhandenen Funktionsverlust der vorhandenen Biotopstruktur.

Das im Planbereich vorkommende Potential an Avifauna und anderen Artengruppen wird aufgrund der vorh. Biotopstruktur als gering eingeschätzt.

Aktuell gibt es keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet. Eine Prüfung auf Vorkommen des Feldhamsters erfolgt im Frühjahr und Sommer 2020.

##### **4.8.4. Landschaftsbild**

Das landschaftliche Bild der Umgebung wird durch die landwirtschaftlichen Flächen, die gewerblichen Nutzungen und Ortsrandbebauung mit den anschließenden Bauerngärten geprägt.

Die Ortslage Flemmingen ist insbesondere durch die historische Bebauung durch rot- bis braunfarbene Dacheindeckungen geprägt.

##### **4.8.5. Baugrund/ Boden/ Altlasten**

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zum B-Plan besteht für das Plangebiet kein Altlastverdacht.

## Baugrund

Mit Datum vom 10.01.2020 liegt ein Baugrundgutachten für den Planbereich vor.

„Der Standort befindet sich aus regionalgeologischer Sicht im Bereich der Naumburger Triasmulde am Rande einer Muschelkalkhochfläche. Den Festgesteinsuntergrund bilden hier Kalksteine, Kalkmergelsteine und Dolomite des Unteren Muschelkalks. Die Muschelkalkschichten werden von Mutterboden und pleistozänem Lößlehm überdeckt. Die Mächtigkeit beträgt ca. 4,00 – 4,50 m.

Darunter folgt ein zu Schluff zersetzter Dolomit. Diese Schicht ist ca. 0,50 m mächtig. Dann folgen Kalksteine des Unteren Muschelkalks, die im oberen Bereich zu einem Kalksteinschutt verwittert sind, aber nach wenigen Dezimetern in einen kompakten Kalkstein übergehen. Diese Kalksteine enthalten in unregelmäßiger Form Klüfte und Spalten und sind oft plattig ausgebildet.“  
(20)

### Durchlässigkeit und Versickerung

„Der Hanglehm ist als sehr schwach wasserdurchlässig einzustufen. Es kann hier von einem kf - Wert von  $10^{-7}$  bis  $10^{-9}$  m/s ausgegangen werden. Dies trifft auch für den zersetzten Dolomit zu.

Der Kalkstein ist auf Grund seiner Klüfte und Spalten als wasserdurchlässig einzuschätzen (kf-Wert ca.  $10^{-4}$  m/s -  $10^{-6}$  m/s).

Nach der ATV-DVWK-A 138 ist eine Versickerung möglich, wenn nachstehende Kriterien erfüllt sind:

- ein kf-Wert von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s
- Mächtigkeit des Sickertraums mindestens 1 m
- gute Filtrationseigenschaften des Sickertraums
- Abstand zu Gebäuden mindestens 1,5 fache der Gründungstiefe

Diese Forderungen sind am Standort nur bedingt realisierbar.

Der relativ durchlässige Kalkstein steht erst in einer Tiefe von 4,50 m bis 5,00 m an. Eine Rigolenversickerung ist auf Grund des kf-Wertes im Lößlehm dauerhaft problematisch.

Es werden deshalb folgende Lösungen empfohlen:

Das anfallende Oberflächenwasser sollte einer Zisterne zugeleitet werden und für die Bewässerung des Grundstückes (Gießwasser) genutzt werden. Das eventuell überschüssige Wasser könnte dem Graben, der entlang der Kohlenstraße nach Westen führt, zugeleitet werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das überschüssige Wasser über einen Sickerschacht in den Untergrund einzuleiten. Die Schachttiefe sollte ca. 5,00 m betragen.

Sickergruben bzw. Sickerschächte müssen im Bereich der sickerfähigen Schicht durchlässig sein. Die Sickerlöcher des Sickerschachtes müssen eine Öffnungsweite von mindestens 25 mm aufweisen und die lichte Weite des Schachtes muss mindestens 1,00 m betragen.

Um eine größere Sickerfläche zu gewinnen, sollte eine größere Grube ausgehoben werden, als aus bautechnischen Gründen notwendig wäre. Der den Schacht umgebende Raum ist dann mit Kies aufzufüllen.“(20)

Während der Geländearbeiten zum Baugrundgutachten wurde bis zu einer Teufe von 5,00 m kein Grundwasser angetroffen. Schichtenwasser ist durch aus möglich, bei Einfamilienhäusern ohne Keller nicht relevant.

Nach Unterlagen des LAGB ist der Grundwasserstand in Tiefen > 5m unter Flur zu erwarten.

Oberflächlich treten Lössbildungen auf, welche üblicherweise nicht oder nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig sind. Die im eingereichten Baugrundgutachten festgelegten Einschränkungen sollten beachtet werden.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Für die weitere Bebauung werden für die konkreten Vorhaben (Einfamilienhäuser) weitere Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet hat ein Südost – Nordwestgefälle. Daher besteht insbesondere bei nicht bestelltem Acker die Möglichkeit des anströmenden Regenwassers. Dies sollte bei der Gestaltung des südlichen Grundstückteils Beachtung finden. Die festgesetzte Heckenpflanzung gewinnt hierbei an Bedeutung.

#### **4.9. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

Im Rahmen der weiterführenden Planungen (Baugenehmigungsverfahren/Erschließungsplanung Plangebiet) sind folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

- Anlehnung an historische Farben der Dacheindeckung

### **5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Die Festsetzungen basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

#### **5.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen.

##### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel erfolgt die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen, zulässig. Damit soll es möglich sein, dass ein Bauherr ein kleines Büro in seinem Wohnhaus hat und von dem aus er arbeiten kann. Zu den freien Berufen gehören u.a. Notare, Rechtsanwälte beratende Ingenieure, Architekten, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Dolmetscher, Journalisten, Sachverständige u.v.m. Angestellte wurden ausgeschlossen, um hier keine größeren Büros entstehen zu lassen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden keine Nutzungen zugelassen.

Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in anderen Teilen des Stadtgebietes. Gleichzeitig sichert der Ausschluss die angestrebte Wohnqualität im Gebiet.

##### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die Grund- und Geschosßflächenzahl als Höchstmaß sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse / maximale Firsthöhe festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen werden maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Es sind 5 Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 950 – 1200 m<sup>2</sup> geplant. Eine Parzellierung und damit Reglementierung der genauen Grundstücksgrößen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich und erfolgt im Rahmen der Umsetzung des B-Planes.

### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erfolgt geringfügig unterhalb der Höchstgrenzen der BauNVO mit 0,35. Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich bei ca. 1000 m<sup>2</sup>, damit ist die Reduzierung der maximalen Grundflächenzahl hier angezeigt. Anrechenbar ist die gesamte Grundstücksfläche, d.h. auch die zum Grundstück gehörenden privaten Grünflächen.

### **Geschossflächenzahl**

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl von 0,5 steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der zulässigen Grundflächenzahl von 0,35. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,5 unter dem möglichen Maximum von 0,8 festgesetzt, da in allgemeinen Wohngebieten deren Entwicklungsziel die Errichtung von vorwiegend Einfamilienhäusern ist, keine volle zweigeschossige Bebauung erfolgt.

### **Maximale Gebäudehöhen**

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Gebäudehöhen maximal zulässige Firsthöhen fest. Die Ermittlung des Bezugspunktes ist wie nachfolgend beschrieben vorzunehmen. In der Regel steht eine Hauswand des geplanten Wohngebäudes (Hauptgebäude bei anderer Nutzung, ausgenommen Garagen) parallel zur Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zu einer der Erschließungsstraßen). Von der Länge dieser Hauswand wird die Mitte ermittelt und von hier aus im rechten Winkel eine Gerade bis zur Straßenmitte. Die an dieser Stelle in der Straßenmitte anliegende Höhe bildet den Bezugspunkt für die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von 10 m.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 10 m über der vorhandenen Kohlenstraße erlaubt die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

### **Offene Bauweise**

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird bestimmt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

### **Einzelhäuser**

Das Baugebiet bietet mit seiner Größe Platz für voraussichtlich 5 Baugrundstücke. Eine Reihen- oder Doppelhausbebauung ist nicht das Ziel und auch in der Form nicht ortstypisch.

#### ***5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche***

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert. Gebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **Baugrenzen**

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Fläche für die zu errichtenden Gebäude. Die Baugrenzen folgen in einem Abstand von 5 m der Grundstücksgrenze zur Kohlenstraße. Damit wird ein Vorgartenbereich/ Grünbereich angestrebt.

Das Baufenster wurde mit einer Tiefe von 27 m in Anlehnung an die Bebauung mit dem letzten Wohnhaus festgesetzt.

#### **5.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen für Wärmetauscher ist eingeschränkt. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit sind Garagen und Carports erst in einer Entfernung von mind. 5 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zulässig. Hintergrund der Festsetzung ist die Überlegung, dass die Garagen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße stehen und dies ggf. zu Verkehrsbehinderungen/-Problemen führt bzw. dass diese den Straßenraum dominant prägen. Andererseits kann so vor der Garage eine Stellplatzfläche entstehen, so dass hier durch Verlassen der Verkehrsfläche, verkehrssicher zum Öffnen der Garage geparkt oder Be- und Entladen werden kann. Es entsteht ggf. auch ein weiterer Stellplatz, zum Beispiel für den privaten Besucher.

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) wie z.B. Gartenhäuschen, Terrassen u.ä. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insoweit keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen lt. BauO oder grünordnerische Festsetzungen) entgegenstehen. Einzige Ausnahme wurde für die Errichtung von Wärmetauschern getroffen, die in der Regel eng am Gebäude stehen sollten. Diese wurden an der Straßenfront untersagt, da diese optisch nicht im Straßenbild gewollt sind.

### **5.2. Verkehrserschließung**

#### **5.2.1. Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Gebietes und der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Kohlenstraße. Diese führt in Richtung Ortslage Flemmingen bzw. in Richtung B 88 (Naumburg – Jena) bis zum Abzweig in das Gewerbegebiet. Die Hauptstraße (Kreisstraße K 2648) biegt aus Richtung B 88 kommend in die Ringstraße des Gewerbegebietes ab. Hinter diesem Abzweig befindet sich in der Kohlenstraße in Richtung Ortslage das Ortseingangsschild. Hier endet auch die Kreisstraße. Der Teil der Kohlenstraße im Geltungsbereich des B-Plangebiets ist eine gemeindeeigene Straße und gehört nicht, wie ursprünglich angenommen, zur Kreisstraße. Mit Beginn der vorhandenen Wohnbebauung ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert.

Die Reduzierung der Geschwindigkeit soll auch für den Straßenbereich des B-Planes erfolgen.

Bei Anbindung der einzelnen Grundstücke (Errichtung der Grundstückszufahrten), ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

#### **5.2.2. Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke direkt an die Kohlenstraße angrenzen und von dieser erschlossen werden sollen.

#### **5.2.3. Ruhender Verkehr**

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl (bedarfsgerecht) zu realisieren.

#### **5.2.4. Gehwege**

Ein Fußweg verläuft aktuell entlang der Nordseite der Kohlenstraße von der Ortslage Flemmingen kommend bis ca. 40 m vor dem Beginn des Geltungsbereiches.

Im Geltungsbereich verläuft auf der Südseite zwischen der Fahrbahn der Kohlenstraße und der Grundstücksgrenze aktuell ein Grünstreifen. In diesem Bereich soll künftig ein neuer Fußweg errichtet werden, um das geplante Gebiet auch fußläufig anzubinden. Dazu bedarf es im Weiteren noch der Herstellung der fehlenden 40 m auf der Nordseite. Fußgänger müssen dann zwar die Wegseite wechseln und die Straße queren, können aber über einen Fußweg sicher in die historische Ortslage gelangen.

Über die aktuelle Verkehrsbelegung des Straßenabschnittes liegen keine Zahlen vor. Es besteht durchaus Grund zur Annahme, dass diese unter 500 Kfz/24 h liegt. Man könnte hier schlussfolgern, dass ein Wohnweg vorliegt und kein gesonderter Fußweg erforderlich ist. Die Kohlenstraße dient aber insbesondere aus Richtung B88 kommende über den Teil der über die Kreisstraße am Geltungsbereich vorbei führt als Zufahrtsstraße zur Ortslage Flemmingen. Auch wenn hier aktuell die Überlegungen zu einer Ausweisung der Verkehrsfläche mit 30 km/h analog der Geschwindigkeit in der restlichen Ortslage in Flemmingen gehen, so wird seitens der Stadt Naumburg im Hinblick auf die Sicherheit die Anlage eines Fußweges nicht als entbehrlich gesehen.

Zieht man die aktuellen Straßenbauvorschriften heran so sind Fußwege mindestens mit einer Breite von 2,5 m für Wohnstraßen (Regelfall) laut Empfehlung Fußgängerverkehrsanlagen zu realisieren.

Ein Abweichen ist ausnahmsweise möglich. Davon macht die Stadt im vorliegenden Fall Gebrauch.

Es handelt sich hier um eine dörfliche Straße mit geringem Fahrverkehr und geringem Fußverkehrsaufkommen für nur 5 Einfamilienhäuser und einer geringen Geschwindigkeit von 30 km/h. Ein breiter Ausbau wird für wirtschaftlich und sicherheitstechnisch nicht gerechtfertigt angesehen.

### **5.3. Freiraumkonzept und Grünordnung**

Vorhandene Gehölze sind im Plangebiet nicht anzutreffen. In den rückliegenden Grundstücksbereichen soll, als Abgrenzung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Strauch- bzw. Heckenpflanzungen (möglichst freie nicht in strenge Form geschnittene Hecken) mit einheimischen Gehölzen, eine Abgrenzung und auch ein Schutz vor Staubbelastigungen durch die Beackerung der Flächen erfolgen. Diese Anpflanzungen übernehmen gleichzeitig Ausgleichsfunktionen für die geplante Versiegelung.

Die max. überbaubare und versiegelbare Fläche ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Hinsichtlich der Gestaltung der privaten Hausgärten erfolgen keine Festsetzungen. Es wird an dieser Stelle im Zeichen des Klimawandels und der Strukturarmut erwartet, dass keine großflächigen Kies- und Mulchflächen ohne oder mit nur einzelnen Gehölzen errichtet werden.

Es sollen naturnahe, artenreiche und strukturreiche Gärten angelegt werden, die Nahrungsquellen und Lebensraum für div. Kleintiere schaffen. Es wird empfohlen einer naturnahen Gartengestaltung mit vielen Wildpflanzen und Strukturvielfalt den Vorzug zu geben.

Gärten vorwiegend abgeschirmt durch Koniferenhecken oder Gabionenwänden und gestaltet mit überwiegend Kiesflächen, Mulchflächen oder Zierrasen mögen für manchen Bauherren als pflegeleicht und modern angesehen werden, sind jedoch ökologisch wertlos.

Das Kleinklima und der Boden leiden, die Kanalisation ist überfordert. Diese Gärten bieten Insekten und Vögeln keine Nahrung und sind leblos. Ökologisch sind Gärten mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Pflanzen. Es gibt Pflanzen, die als Bienenweide fungieren und viele Sträucher die Vögeln ein Nahrungsangebot oder Nistmöglichkeiten bieten. Im Rahmen der aktuellen Klimaentwicklung und zur Erhaltung unserer Flora und Fauna sollte sich jeder Bauherr überlegen, welchen Beitrag er für die Zukunft bei der Gestaltung seiner Grundstücksflächen leistet.

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

Die Medienschließung der künftigen Grundstücke erfolgt über die Kohlenstraße.

Bei der weiteren Erschließungsplanung sind die Vorgaben der Versorgungsträger zu Mindestabständen, Überdeckungen, Kreuzungen u.ä. und deren Festlegungen in den Merkblättern zu beachten

#### **5.4.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Technischen Werke Naumburg.

Östlich des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m der Trinkwasserbehälter Kohlenstraße der Technischen Werke.

Gemäß den vorliegenden Informationen zum Leitungsbestand führt eine TW-Leitung DN 400 (**Überlauf- und Entleerungsleitung einschließlich Steuerkabel**) von Nord nach Süd und nach Osten mitten durch das Plangebiet zum Trinkwasserbehälter. Diese Leitung ist im Rahmen der Erschließung um zu verlegen. **Es ist eine neue Leitungsführung südlich der Grundstücksgrenzen, mit Weiterführung durch das Plangebiet von Süden nach Norden im Bereich des an der Ostseite festgesetzten Leitungsrechtes, angedacht**

Eine weitere Trinkwasserleitung mit DN 150 verläuft im Bereich der Kohlenstraße. Über diese kann ein Trinkwasseranschluss der geplanten Bebauung erfolgen. Seitens der TWN wurde darauf hingewiesen, dass bei mehrstöckigen Wohnhäusern eine Druckerhöhungsanlage einzuplanen ist.

#### **Hinweise des Trinkwasserversorgers**

Alle Anlagen sind zu schützen und dürfen nicht überbaut werden, ein Zugang muss ständig gewährleistet sein, es darf keine Minder- und Überdeckung der Anlagen erfolgen. Anlagen, die sich auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sind um zu verlegen. Eine Umverlegung der oben genannten Anlagen ist möglich, dafür müssen allerdings noch entsprechende freie Leitungstrassen gesucht/ festgelegt werden. Grundsätzlich ist eine Versorgung mit Trinkwasser möglich.

Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind, wird hingewiesen. Diese sind wie „in Betrieb“ befindliche Leitungen zu beachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist.

Sind Leitungen um zu verlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, so ist bei uns ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten einschließlich der Kosten für die dingliche Sicherung der um zu verlegenden Leitung (Notar/ Grundbuchamt, Entschädigung) trägt der Antragsteller.

Zu beachten ist der geringe Netzdruck von nur 2 bar. Bezüglich des Löschwassers hat die SGSAS in der Stellungnahme mitgeteilt, dass eine kostenpflichtige Messung erforderlich ist, welche schriftlich beantragt werden muss.

Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind, wird hingewiesen. Diese sind wie „in Betrieb“ befindliche Leitungen zu beachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist.

Sind Leitungen umzuverlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, so ist bei uns ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten einschließlich der Kosten für die dingliche Sicherung der umzuverlegenden Leitung (Notar/ Grundbuchamt, Entschädigung) trägt der Antragsteller.

#### **5.4.2. Löschwasserversorgung**

Für den Geltungsbereich (Grundflächenzahl von 0,35 Geschossflächenzahl 0,5 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung) ist als Grundschutz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sichergestellt werden.

Aktuell ist im Bereich der Kohlenstraße (etwa 20 m vor der Zufahrt zur Ringstraße) ein Hydrant mit einem Liefervermögen von max. 48m<sup>3</sup>/h vorhanden. Zur Absicherung für 2 h bedarf es laut Stellungnahme des SG Brandschutz der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) der Errichtung eines weiteren Hydranten auf der vorhandenen Versorgungsleitung.

### **5.4.3. Schmutz- und Regenwasser**

#### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Dieser ist für die Entsorgung des Schmutzwassers zuständig. Eine Schmutzwasserleitung verläuft bis ca. Höhe letztes Wohnhaus in der Kohlenstraße. Ein Anschluss der geplanten Wohnhäuser ist unter der Voraussetzung möglich, dass die zur Entsorgung erforderliche Schmutzwasserleitung in Abstimmung mit dem AZV Naumburg zu Lasten des Investors herzustellen ist.

#### **Hinweise des AZV**

Im Zusammenhang mit den für das Bebauungsplangebiet erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen wurde darauf verwiesen, dass eine damit einhergehende abwassertechnische Erschließung und im Weiteren der Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage einer Genehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg bedarf. Details sind im Erschließungsvertrag zu regeln.

Der AZV ist in weitergehende Planungen zur Abwasserentsorgung des Plangebietes einzubeziehen.

Mit der Anbindung des geplanten Bebauungsgebietes an die zentrale öffentliche Abwasseranlage des AZV Naumburg entsteht für dieses / die hier vorgesehenen Baugrundstücke die Beitragspflicht entsprechend der Beitragssatzung des AZV Naumburg.

#### **Regenwasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 78 Abs.3 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) jeder Grundstückseigentümer selbst verpflichtet. Insofern nachgewiesen wird, dass eine Verbringung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das anfallende Regenwasser abzuleiten.

Regenwasserleitungen sind auch angrenzend an das Gebiet nicht vorhanden. In der Ortslage wird das Regenwasser größtenteils über Rinnen den Teichen zugeführt oder auf den priv. Grundstücken verbracht.

Für die Entsorgung des Gebietes gibt es aktuell zwei Möglichkeiten, die im Rahmen der weiteren Planung zu konkretisieren sind.

Als 1. Möglichkeit wurde in der vorliegenden Baugrunduntersuchung empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser einer Zisterne zuzuführen und für die Bewässerung des Grundstückes (Gießwasser) zu nutzen. Das eventuell überschüssige Wasser könnte dem Graben, der entlang der Kohlenstraße nach Westen führt, zugeleitet werden. Bei den östlich angrenzenden Grundstücken erfolgt derzeit die Ableitung des Regenwassers wie vom Gutachter empfohlen.

Eine weitere Möglichkeit besteht (lt. Baugrunduntersuchung) darin, das überschüssige Wasser über einen Sickerschacht in den Untergrund zu leiten. Die Schachttiefe sollte ca. 5,00 m betragen. (zur Ausführung des Sickerschachtes gibt die Baugrunduntersuchung weitere Empfehlungen).

Den Bauherren wird nahe gelegt, dass anfallende Niederschlagswasser einer Brauchwassernutzung zuzuführen, ein rechtlicher Zwang zur Nutzung ist nicht möglich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Details zum regenwasserseitigen Anschluss des Gebietes zu klären.

Die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung in Gräben oder vorhandene Rinnen bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde bzw. des Bauasträgers.

#### **5.4.4. Energieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes erfolgt über die Technischen Werke Naumburg, die sich der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd bedient.

Parallel zur nördlichen Grenze der Kohlenstraße verlaufen Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen.

Eine weitere Niederspannungsleitung verläuft parallel der Wasserleitung zum Wasserbehälter direkt durch das Baufeld. Die Umverlegung des Niederspannungskabels auf dem Grundstück parallel zur DN 400 Leitung ist zwingend erforderlich.

Eine Versorgung der geplanten Bebauung ist prinzipiell möglich, bedarf ggf. der Verlegung einer Netzerweiterung im Niederspannungsbereich.

Laut Stellungnahme der SG SAS ist für die Erschließung der Ersatz der Niederspannungsfreileitung im Bereich der Straße durch ein Erdkabel ab Muffe (Höhe Haus 3) erforderlich. Eine Erschließung der Parzellen mit Strom ist grundsätzlich möglich.

Die geltenden Vorschriften zu Schutzstreifen, Abständen bei Bepflanzungen, Überbauungen usw. sind bei der weiteren Erschließungsplanung und der Bauausführung zu beachten.

#### **5.4.5. Gasversorgung**

Laut Stellungnahme der SG SAS besteht prinzipiell die Möglichkeit der Gasversorgung des Gebietes. Es gibt außerhalb des Geltungsbereiches eine MD-Gasleitung, die Haus 3 (Kohlenstraße) versorgt. Von dort müsste eine Versorgungsleitung als Vornetz gebaut werden, um die geplanten Häuser mit Gas zu versorgen.

#### **5.4.6. Telekommunikation/ Breitband**

In einer Entfernung von ca. 175 m östlich des Plangebietes befindet sich im Gewerbegebiet Kohlenstraße unmittelbar an der Kohlenstraße ein Funkmast.

Im Geltungsbereich liegt im Norden der Planstraße bereits eine Telekommunikationsleitung. Es wird davon ausgegangen, dass über diese die Versorgung des Gebietes erfolgen kann.

Von der Ortslage kommend führen bis zum Grundstück Kohlenstraße 3 Leitungen der Primacom.

Hinweise der Primacom

Eine Überbauung unserer Anlagen ist nicht gestattet. Kreuzungen sind nur mit dem vorgeschriebenen Sicherheitsabstand statthaft. Unsere Kabel liegen meist in einer Tiefe von 0,4-0,6 m im Gehwegbereich und in 0,6-1,2 m Tiefe im Straßenkörper, entsprechend den örtlichen Vorgaben. Bei Bohrungen sind die Bohrprotokolle zu beachten. Mit Minderdeckung ist jedoch zu rechnen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querstiche festzustellen. Im Näherungsbereich unserer Kabel ist unbedingt Handschachtung erforderlich! Es ist ein Schutzbereich von 0,50 m links und rechts der Trasse einzuhalten. Bei Bohrungen ist ein Schutzbereich von 1 m links und rechts der Trasse einzuhalten.

#### **5.4.7. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls liegt im Zuständigkeitsbereich der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd.

Die Sammlung und Abholung der Abfälle erfolgt mit Behältersystemen (gelbe, braune, blaue und graue Tonne). Für die Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Stellplätze vorzusehen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Kohlenstraße. Damit ist eine Entsorgung der geplanten Grundstücke gesichert.

Das Abstellen der Behälter erfolgt im Bereich des noch zu errichtenden Fußweges im Bereich der Kohlenstraße.

Bei der weiteren Planung ist der Versorger die AW SAS einzubeziehen und die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

### **Hinweise der AW SAS**

Aus abfallrechtlicher Sicht ist darauf zu achten, dass die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - Anstalt des öffentlichen Rechts (AW SAS - AöR) für die Entsorgung der Abfälle zuständig und hat insbesondere darauf hinzuwirken, dass der Anschluss der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden an die Abfallentsorgung gewährleistet wird.

Voraussetzung dafür ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort.

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

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt in keinen Baustellenbereich hinein. Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt von Baumaßnahmen ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während der Bauzeit von einer für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.

### **5.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Im Bereich des Geltungsbereiches verläuft im Norden im Flurstück 179 eine Trinkwasserleitung **DN 150**. Da diese nicht im Bereich der Bauflächen für die Gebäude verläuft, kann die Leitungsführung beibehalten werden. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichert dem Versorgungsunternehmen den Zugang und die Möglichkeit zu Wartungs- und Reparaturarbeiten.

Die Flächen sind aus diesem Grund weiter von Baum- und Strauchpflanzungen frei zu halten. Kleinsträucher bis 60 cm Wuchshöhe, Stauden usw. mit geringer Wurzeltiefe können gepflanzt werden.

Eine weitere Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde im Osten des Gebietes festgesetzt.

Diese Festsetzung macht sich erforderlich, um die südlich hinter dem Geltungsbereich geplante Umverlegung der Entlüftungs- und Entleerungsleitung, die aktuell mitten durch das Baufeld geht, und deren Anbindung an den vorhandenen Verlauf, zu gewähren.

### **5.6. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu betrachten. Dazu gehören die Ermittlung der Immissionen, das Aufzeigen von Konflikten und die Darstellung von Lösungen.

In der näheren Umgebung des Gebietes gibt es Emissionsquellen die als Vorbelastungen zu betrachten sind. Hierbei handelt es sich um:

- das „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ (B-Plan Nr. 302)
- die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ ist nach dem zum damaligen Zeitpunkt anzuwendenden Abstandserlass mit verschiedenen Zonen gegliedert. Diese beziehen sich auf die zum damaligen Zeitpunkt vorhandene historische Ortslage von Flemmingen. Neben dem MD- Gebiet (Dorfgebiet), sind je nach Entfernung, Betriebe der Abstandsklassen IV bis VII zulässig.

Der B-Plan 302 Gewerbegebiet Kohlenstraße enthält für das MD (Dorfgebiet) folgende Festsetzung:

„Der vorhandene Milchviehbetrieb wird auf einen Bestand von maximal 370 Großvieheinheiten“ (GVE Rinder) begrenzt.“

Die Festsetzung wurde zum damaligen Zeitpunkt getroffen um den damals vorhandenen Milchviehbetrieb im Süden des MD planungsrechtlich zu sichern. Weiterhin trifft die Begründung die Aussage: „Sollte diese Nutzung einmal aufgegeben werden, sind andere gebietstypische Einrichtungen möglich, oder der Bereich kommt möglicherweise auch als Erweiterung des Gewerbegebietes in Betracht“.

Der Milchviehbetrieb wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. Aktuell ist hier die Firma Durante ansässig, welche Möbelzubehöerteile (Tischbeine, Tischplatten u.ä.) fertigt.

Die Begründung bringt eindeutig zum Ausdruck, dass nach Aufgabe der Nutzung nur die gebiets-typischen Nutzungen des Dorfgebietes zulässig sind.

Dorfgebiet (MD) und Wohngebiet (WA) sind planungsrechtlich nebeneinander zulässig. Demzufolge wird hier keine Beeinträchtigung der geplanten benachbarten Nutzungen durch Geruchsemissionen gesehen.

Für den nordöstlichsten Punkt der künftigen Bauflächen beträgt der Abstand bis zur Zone VI mehr als 200 m. Laut Abstandserlass ist von der Zone VI zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung ein Abstand von 200 m einzuhalten.

Da dieser aktuell größer ist, wird hier davon ausgegangen, dass seitens des Immissionsschutzes aus dem Gewerbegebiet mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist mit zeitlich begrenzten Immissionen und einem erhöhten Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Die gesetzlich vorgegebenen Vorschriften bzw. Richtwerte (32.BImSchV und AVV Baulärm) sind einzuhalten.

Durch die im Süden und Osten vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ist ggf. kurzzeitig mit Geruchsbelastungen durch das Ausbringen von Gülle oder mit Staubbelastungen bei der Ernte zu rechnen.

### **5.7. Baugestalterische Festsetzungen**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In Sachsen-Anhalt regelt dies der § 85 der Landesbauordnung (BauO LSA). Die Stadt macht hier davon Gebrauch und regelt die Farbe der Dacheindeckung. Der historische Ortsteil von Flemmingen steht unter Denkmalschutz. Die hier ortstypischen Dacheindeckungen sind rot bis rotbraun. Will man den heutigen Anforderungen an den Klimaschutz gerecht werden und installiert Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder verwendet diese als direkte Dacheindeckung so sind diese in der Regel grau. Daher wird die Farbe der Dacheindeckung mit rot bis rotbraun und grau eingegrenzt. Es wird damit sichergestellt, dass farbige Dachflächen wie gelb, grün, blau usw. nicht das Ortsbild stören.

### **5.8. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

Der aktuelle Leitungsbestand der Versorgungsleitungen wurde soweit bekannt, nachrichtlich in den Grundzügen dargestellt. Dieser dient nur der Information im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Es können keine Ansprüche auf Lagegenauigkeit und Vollständigkeit gezogen werden.

### 5.8.1. Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

#### 5.8.1.1. Archäologisches Kulturdenkmal

Der Flächennutzungsplan zeigt unweit des Geltungsbereiches einen archäologischen Fund mit der Nr. 115 - Einzeldenkmal aus der Jungsteinzeit.

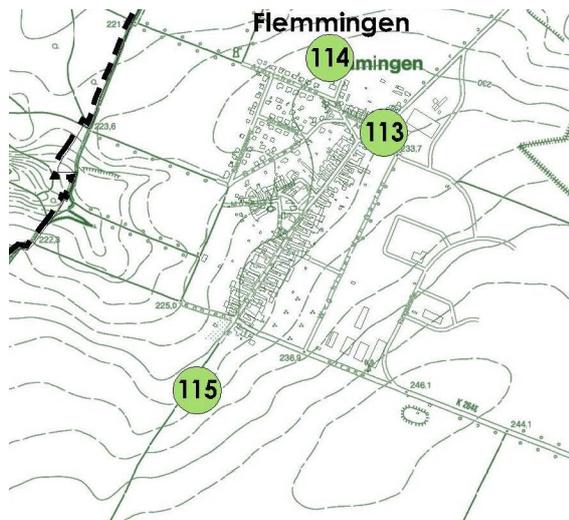


Abb. 4 Auszug Flächennutzungsplan

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurde in Anbetracht der topographischen Lage der Fläche empfohlen, das Areal vorab auf das Vorhandensein und ggf. die Quantität archäologischer Kulturdenkmale zu prüfen. [Eine Vorprüfung hat stattgefunden. Im Ergebnis dieser Voruntersuchung ist davon auszugehen, dass keine archäologischen Kulturdenkmale in dem B-Plan-Gebiet vorhanden sind.](#)

Die Belange der Archäologie sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes LSA zu beachten. Hierzu zählt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

#### 5.8.1.2. Kampfmittel

Über eine Belastung mit Kampfmitteln ist aktuell nichts bekannt. Es ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

##### Hinweis

Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfMGAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

### 5.8.1.3. Bergbau

Das Vorhaben befindet sich in der nachfolgend nach §§ 6 Bundesberggesetz, in der jeweils gültigen, aufgeführten Bergbauberechtigung

Bewilligung Bad Kösen II-A-d-32/92-4836

Bodenschatz: Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole

Inhaber: Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen

Die angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel Grundgesetz für die BRD geschützte Rechtsposition dar. Mit Schreiben vom 23.06.2020 liegt eine Stellungnahme des Rechtsinhabers zum B-Plan vor. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

## 5.9. Eingriffsregelung

### 5.9.1. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung (§ 17 BNatSchG) sichert die Durchsetzung der Belange des Naturschutzes. Negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft, sogenannte Beeinträchtigungen, sollen vermieden und minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Versiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen. Dies bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen. Die nachfolgende Tabelle bilanziert den Eingriff.

		Code	Wertfaktor	Fläche in qm	Biotopwert (C*D)
<b>Bestand</b>					
Acker		AAI	5	5314	26570
Flächen nördlich Kreisstraße	ohne Wertung - keine Änderung				
Verkehrsfläche	ohne Wertung keine Änderung				
Grünfläche zw. Straße und Baugrundstücken 106,6 x 1,5 m		GSA	7	159,9	1119,3
Summe				5473,9	26570
<b>Neuanlage</b>					
WA - überbaubar Grundflächenzahl 0,35			0	1859,9	0
WA nicht überbaubar abzügl. Fläche mit Pflanzbindung	5314 x 0,65 = 3454,1 abzu. 532,5	PYY	7	2921,6	20451,2

Fläche mit Pflanzbindung - Strauchhecke 5 m breit	106,6 x 5 m	HHA	14	532,5	7455
Fußweg ca. 106,6 m x 1,5 m breit		VSB	0	159,9	0
<b>Summe</b>				<b>5473,9</b>	<b>27.906</b>

Im Ergebnis der Bilanzierung ist ersichtlich, dass der Ausgangswert unter dem Planwert liegt und der Eingriff im Plangebiet mit der geplanten Maßnahme kompensiert werden kann.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl von max. zul. 0,4 auf 0,35 stellt eine Minimierungsmaßnahme dar.

### 5.9.2. Artenschutz

Die Einhaltung des speziellen Artenschutzes ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Rechtsgrundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hier insbesondere die §§ 39 und 44 sowie europarechtlich die Richtlinie 92/43/EWG sowie die FFH-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG)

Das Gebiet wird aktuell intensiv als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden. Über das Vorhandensein des Feldhamsters in dem Bereich ist aus der Vergangenheit nichts bekannt.

Um dies abzusichern und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot und Verbot der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen **erfolgten am 11.06. und 07.07.2020 zwei Begehungen durch ein fachkundiges Ingenieurbüro. Eine dritte Begehung erfolgt nach der Ernte des mit Weizen bestellten Feldes.**

**Es erfolgte die Prüfung des Vorhandenseins des Feldhamsters und von Bodenbrütern. Es konnten keine Arten festgestellt werden. Zu den Prüfungen liegt Begehungsprotokoll mit Datum vom 07.07.2020 vor.**

Sollten entgegen der Erwartungen bei der letzten noch offenen Prüfung Feldhamster gefunden werden, so ist vor Baubeginn eine Umsiedlung in die benachbarten verbleibenden Feldbereiche vorzunehmen und eine Hamsterschonfläche südlich angrenzend an den Geltungsbereich anzulegen. Die Umsiedlung muss im Zeitraum zwischen 25.08. und 30.09. erfolgen.

## 6. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Gebietes.

<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
	<b>6320</b>
Allgemeines Wohngebiet WA - gesamt (davon max. 1850 m <sup>2</sup> überbaubar) (davon nicht überbaubar 3463 – 675 = 2788 m <sup>2</sup> )	5313
Verkehrsfläche Kohlenstraße gesamt Anteil Flurstück	1007
Flächen mit Pflanzbindung privat (Bestandteil der anrechenbaren Grundstücksfläche)	675

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. *Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft***

Mit der Entwicklung der Fläche als Wohngebiet wird dem Bedarf und der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und nach eigentumsbildenden Wohnraum Rechnung getragen. Ziel ist es entsprechend der aktuellen Nachfrage Grundstücke mit ca. 1000 m<sup>2</sup> anzubieten auf denen auch hinsichtlich der Fläche eine großzügige Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern realisiert werden kann. Ziel ist es Einwohner aus dem Ortsteil Flemmingen im Dorf eine Zukunft zu geben.

22.07.2020

## **7.2. Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur**

1. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle Sachlicher Teilplan (3.Entwurf) Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle 20.07.2018 (STp ZO 2018)
2. Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27.05.2010/ 26.10.2010, in Kraft getreten am 21.12.2010 sowie der Runderlass der MLV vom 1.11.2018 (MBI. LSA Nr. 41 /2018)
3. Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Entwurf zur Planänderung gemäß § 7 Abs. 7 ROG Stand 30.11.2017
4. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
5. Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA
6. BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
7. Denkmalschutzgesetz LSA (DenkmalSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 letzte berücksichtigte Änderung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
8. BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
9. NatSchG LSA – Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
10. BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
11. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. IS. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634),
12. UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12 Dezember 2019); (BGBl. I S. 251370, 2521)
13. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt zweite Änderung RDErl des MLU vom 12.03.2009 – 22.2.-22302/2 MBL LSA 2009, S. 250
14. BBodSchG – Bundesbodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 3 VO vom 27. September 2017; (BGBl. I S. 3465, 3505)
15. BodSchG LSA – Ausführungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz vom 02.04.2002 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
16. Quelle Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts 01.01.2001) –Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt Bearbeiter Dr. Kerstin Reichhoff, Dr. Hans Kugler, Dipl. Geogr. Kerstin Refior, Dipl.-Biol Guido Warthemann im Auftrag des MRLU bzw.  
[https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Landschaftsprogramm/Landschaftsgliederung/start.pdf](https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Landschaftsprogramm/Landschaftsgliederung/start.pdf)

17. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.September 2013 (BGBl. LSA 2013 S. 440 ff.)
18. Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg Saale, bekannt gemacht am 21.12.2009
19. Bebauungsplan Nr. 302 Gewerbegebiet Kohlenstraße vom 16.12.1994
20. Übersichtsgutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Flemmingen, Baugebiet „Südlicher Ortsrand“ B-Plan 303 vom 10.01.2020 IB für Baugrund GmbH Zimmer, Johann-Sebastian-Bach-Straße 7, 06618 Naumburg
21. Begehungsprotokoll zu B-Plan-Nr-303, Flemmingen, an der Kohlenstraße, Gemarkung Flemmingen, Flurstück 179, Flur 3 Erfassung der Feldhamster und Bodenbrüter, REGI-OPLAN Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation, Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, Moritz-Hill-Str. 30, 06667 Weißenfels,
22. 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, Ergebnisse und Annahmen, Dezember 2016, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt