

STADT BAD KÖSEN

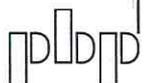
BURGENLANDKREIS

BEGRÜNDUNG B-PLAN NR. 4

"Sportzentrum an der kleinen Saale"

STAND 07.02.1995

URSCHRIFT



INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ALLGEMEINES	2
1.1	Erfordernis der Planaufstellung und Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	
2.0	LAGE IM RAUM	2/3
2.1	Räumliche Einbindung	
2.2	Topographie/ Landschaftliche Einbindung	
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	
2.4	Abwägungserhebliche äußere Gegebenheiten	
3.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3/4
3.1	Überörtliche Verkehrskonzeption	
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
4.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5.0	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4-7
5.1	Maß der baulichen Nutzung	
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	
5.3	Flächen für Sportplatz- und Tennisanlage	
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	
5.5	Öffentliche Grünflächen	
5.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern F1	
5.7	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern F2	
5.8	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
5.9	Fläche für Stellplätze	
6.0	GRÜNORDNUNG	8-14
6.1	Belange des Natur- und Umweltschutzes	
6.2	Ökologische Bilanz	
7.0	UMWELTSITUATION - BODENVERUNREINIGUNGEN UND BEHANDLUNG DES HUMOSEN OBERBODENS	15
7.1	Bodenverunreinigungen / Altlasten	
7.2	Behandlung des humosen Oberbodens	
8.0	VERSORGUNG UND ENTSORGUNG	15
8.1	Strom	
8.2	Gas	
8.3	Wasserversorgung	
8.4	Abwasserbeseitigung	
8.5	Oberflächenentwässerung	
8.6	Löschwasserversorgung	
9.0	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
10.0	FLÄCHENBILANZ	16
11.0	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	
12.0	BESCHLUSS- UND BEKANNTMACHUNGSDATEN	16

1.0 ALLGEMEINES

1.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sportzentrum an der kleinen Saale" der Stadt Bad Kösen handelt es sich momentan um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB keiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden können.

Diese städtebauliche Entwicklung ist notwendig, da in der Stadt Bad Kösen ein akuter Bedarf an Freizeitanlagen besteht. Die geplanten Sportanlagen sollen den Grundbedarf der Stadt mit ca. 7000 Einwohnern decken und in der Urlaubssaison zusätzlich auch Gästen für aktive und passive Teilnahme an Sportveranstaltungen und für sportliche Freizeitbetätigungen zur Verfügung stehen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes bestimmen sich durch folgende Stichpunkte:

- Festsetzung von Flächen für eine Sport- und Freizeitanlage, welche zur Sicherung des Vereins- und Schulsportes dringend erforderlich sind
- Festsetzung von Flächen für Parkplatz- und Erschließungsanlagen
- Festlegung von überbaubaren Flächen für eine Sporthalle, eine Tennishalle und ein Vereinshaus
- Einbindung in das Umfeld, z.B. durch Sicherung von Grünelementen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.0 LAGE IM RAUM

2.1 RÄUMLICHE EINBINDUNG

Bad Kösen liegt ca. 50 km südwestlich des Schwerpunktraumes Halle-Leipzig. Für diesen Verdichtungsraum ist der Bereich um Bad Kösen als Naherholungsraum zu bewerten, so daß sich hieraus gute Auslastungs- und Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Weiterhin liegt Bad Kösen relativ günstig zu den beiden Nord-Süd-Verbindungsachsen B 180 / B 88 und der Bundesautobahn Berlin - Nürnberg.

2.2 TOPOGRAPHIE/ LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet fällt von der "Kleinen Saale" im Südosten zu den Bahnschienen im Norden leicht ab, es ist jedoch auf einer Höhe von ca. 112,5 m ü.NN weitgehend eben, wodurch es für die Anlage von Sportflächen besonders geeignet ist.

Das Gelände wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerte Vegetation ist außer entlang der "Kleinen Saale" nicht vorhanden.

Die Landschaft um Bad Kösen ist durch Kalkfelsen geprägt, die nördlich bzw. westlich der Saale steil abbrechen, so daß vom Planungsgebiet aus eine beeindruckende Felswand sichtbar ist.

2.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sportzentrum an der kleinen Saale" hat eine Größe von ca. 10,5 ha. Es liegt am östlichen Ortsrand Bad Kösens innerhalb der Flur 7 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 82/23 (nördlich davon die Eisenbahnlinie nach Naumburg - Halle)

Im Osten: durch das Flurstück 23/2 und dessen in südlicher Richtung verlängerte westliche Grenze

Im Süden: durch die "Kleine Saale"

im Westen: durch die Flurstücke 12/2 und 22 (Weg) und die in südlicher Richtung verlängerte östliche Grenze des Flurstücks 22

lichkeit, diesen Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszulösen, wird von der Stadt Bad Kösen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 "Sportzentrum an der kleinen Saale" ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 ABWÄGUNGSERHEBLICHE ÄUSSERE GE- GEBENHEITEN

Im Hinblick auf folgende äußere Gegebenheiten erscheint das Grundstück für die vorgesehene Nutzung gut geeignet:

- die Ortsrandlage mit landschaftlicher Qualität verbunden mit geringer Entfernung zum Stadtmittelpunkt machen das Gebiet gerade für eine Nutzung als Sport- und Freizeitanlage attraktiv
- an das Planungsgebiet grenzen "Kleine Saale", Kleingärten, Bahnlinie und Kläranlage an, so daß die vom Sportbetrieb ausgehenden Lärmemissionen als nicht störend betrachtet werden können
- die von außen zu erwartenden Emissionen durch Straße und Eisenbahn stellen keine unangemessene Belastung für den Sportbetrieb dar
- Beeinträchtigungen durch die neu erbaute Kläranlage, die östlich an den Geltungsbereich grenzt, sind bei vorwiegend westlichen Winden und ausreichender Entfernung der Sportanlagen nicht zu erwarten (das Stadion als die am nächsten an der Kläranlage liegenden Sportanlage hat eine Entfernung von ca. 150 m zu dieser)
- die Anbindung an das Hauptstraßennetz ist bereits sichergestellt: von Südosten wurde im Rahmen des Straßenbaus ein 6 m breiter Anschlußstutzen bis an die "Kleine Saale" herangeführt, der für eine endgültige Anbindung der gesamten Freizeit- und Sportanlage fortgeführt werden kann

Der Planungsbereich befindet sich jedoch außerhalb der bebauten Ortslage und somit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Saale". Die bestehende Mög-

3.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSKONZEPTION

Im nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird z.Zt. der Trassenverlauf der Ortsumgehung Bad Kösen geplant. Diese Ortsumgehung ist im Bundesverkehrswegeplan als "vordringlicher Bedarf" eingestuft worden, so daß mit einer Realisierung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. Der genaue Trassenverlauf liegt zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplanverfahrens noch nicht fest, eine Beeinträchtigung der Straßenführung durch die B-Planfestsetzungen kann jedoch ausgeschlossen werden.

Weitere raumbedeutsame überörtliche Planungen mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

3.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDES- PLANUNG

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Gebiet nicht vor. Die Stadt Bad Kösen wurde im Entwurf zum Regionalen Entwicklungsprogramm als Grundzentrum eingestuft. Darüberhinaus wurde der Ort als regional bedeutsamer Standort mit der Sonderfunktion "Kur" festgelegt. Aufgrund der Vorprägung des Kurortes bestehen besondere Aufgaben im Bereich der Entwicklung des Tourismus, was auch durch die Aufnahme als "Modellstadt Tourismus" des Landes Sachsen-Anhalt dokumentiert wird.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten und bisherigen Entwicklungspotentialen der Stadt Bad Kösen lassen sich folgende Zielsetzungen für die künftige Entwicklung ableiten:

- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung gewerbliche Wirtschaft
- Entwicklungsschwerpunkt Tourismus

Die bisher aufgelisteten Faktoren sprechen dafür, daß die innerhalb des Stadtgebietes vorhandenen Potentiale weiterhin für Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen genutzt und ausgebaut werden. Die Aktivitäten,

die durch die geplante Freizeit- und Sportanlage ermöglicht werden sollen, sichern ein Angebot höherer Qualität und dienen somit langfristig der Strukturverbesserung, die als wirtschaftliche Förderungsmaßnahme für den gesamten Raum der Stadt Bad Kösen einzustufen ist.

Landesplanerische Belange, die gegen eine solche Entwicklung sprechen sind nicht geplant bzw. bekannt.

4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kösen befindet sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Für das Planungsgebiet enthält der Flächennutzungsplan-Entwurf die Darstellung eines Sportgeländes sowie Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage), so daß dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) vom Grundsatz her entsprochen wird.

5.0 FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

5.1 FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

Die Fläche für das Sportzentrum wird in eine Tennis- und eine Sportplatzanlage unterteilt. Der Tennisbereich wird dabei im Westen des Grundstückes vorgesehen, da die Emissionen dieses Sports sich auf benachbarte Nutzungen nicht so stark auswirken, wie dieses bei einem Sportplatz der Fall ist.

SPORTPLATZANLAGE

Das Gelände der Sportplatzanlage ist in Größe und Form so geschnitten, daß folgende Einzelnutzungen gut angeordnet werden können:

Sporthalle:

Der Sportbetrieb sollte über das ganze Jahr aufrecht erhalten werden können. Möglich ist dies im Winterhalbjahr durch die Verlagerung der Aktivitäten in eine Halle. Um unabhängig von der Witterung Veranstaltungen nicht nur mit sportlichem Inhalt, sondern auch mit musikalischen und folkloristischen Programmen zu organisieren und in das Unterhaltungsprogramm der Kurgäste integrieren zu können, braucht eine auf Kur- und Tourismus ausgerichtete Stadt wie Bad Kösen

eine Sport- und Mehrzweckhalle. Die überbaubare Fläche dieses "Hauptgebäudes" ist verkehrsgünstig zwischen Erschließungsstraße / Parkplatz und Sportplatz (Stadion) festgelegt. Die Nord-Süd-Ausrichtung nimmt die Richtung des Stadions auf.

Stadion:

Für Fußballspiele zur Austragung von Meisterschaftsspielen wird ab Bezirksklasse ein Großspielfeld in der Normgröße von 68 m x 105 m benötigt. Sollen in einer zentralen Anlage auch leichtathletische Wettkämpfe durchgeführt werden, muß eine Rundlaufbahn mit mindestens 4 Bahnen vorgesehen werden. Großveranstaltungen sind immer mit Zuschauerandrang verbunden, so daß die Hauptsportanlage auch mit einer Tribüne bzw. entsprechenden Hochstufen ausgestattet werden sollte. Eine für Bad Kösen ausreichende Anlage mit 4 Rundlaufbahnen entspricht dem kleinsten KampfbahnTyp C.

Mehrzweckplatz:

Die Rasennarbe eines Großspielfeldes ist nur begrenzt strapazierfähig. Ein bis zwei Fußballspiele pro Woche sind bei trockenem Wetter im Sommerhalbjahr zu verantworten. Sowie der Rasen bei Regen- und Tauwetter bespielt wird oder einfach so häufig bespielt wird, daß die Wuchsleistung der Gräser nicht mehr ausreicht, um die im Verlaufe eines Spieles unvermeidlichen Verletzungen der Narbe wieder zu schließen, sind längere Zwangsunterbrechungen des Spielbetriebes unvermeidlich. Für Vereinstraining und Schulsport ist deshalb ein zusätzliches Spielfeld mit strapazierfähiger Decke unerlässlich.

Stellplatz (ST1):

In der Nähe der Sporthalle wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, deren Größenordnung zum Abstellen von ca. 60 PKW geeignet ist.

Behelfsparkplatz (ST2):

Die festgesetzte Stellplatzfläche dient als Parkplatz bei größeren Veranstaltungen mit höheren Besucher- und/oder Teilnehmerzahlen. Auf der Fläche können ca. 250 PKW abgestellt werden.

Pflanzfläche und Verwallung:

Nach Norden entlang der Bahnstrecke wird ein bepflanzter Lärmschutzwall zur Abgrenzung des Sportareals zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

TENNISANLAGE

Auf der Fläche der Tennisanlage finden folgende Nutzungen Platz:

Tennisplätze:

Die Gründung einer Tennissparte setzt eine Mindestanzahl von vier bis sechs Plätzen voraus. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß in einem Kurort auch publikumsträchtige Veranstaltungen gefragt sind, so daß der Bau eines zusätzlichen Meisterschaftsplatzes mit Tribünenstufen vorzusehen ist. Die Fläche der Tennisanlage ist so dimensioniert, daß neben der Tennishalle und dem Vereinshaus im Außenbereich 7 Plätze in überwiegend optimaler Lage zur Himmelsrichtung entstehen können.

Tennishalle:

Damit auch das Tennistraining im Winter und bei schlechten Witterungsverhältnissen aufrecht erhalten werden kann, wird eine Fläche für eine Tennishalle ausgewiesen. Diese wird dem Schwerpunkt des gesamten Sportzentrums zugeordnet, so daß zusammen mit den anderen geplanten Bauwerken eine räumlich wirksame Eingangssituation geschaffen wird.

Vereinshaus:

Neben den sportlichen Aktivitäten spielt auch das gesellige Beisammensein der Sportler eine wichtige Rolle. Um hier vereins- oder sparteninterne Treffen zu ermöglichen, ist der Bau eines Vereinsheimes mit Clubräumen und dazugehörigen Nebenräumen erforderlich. Aus diesem Grunde wird hierfür eine Fläche festgesetzt, die ebenfalls nahe am Eingangsbereich liegt.

Stellplatz:

Für die Nutzer der Tennisanlage wird entlang der Planstraße B eine Stellplatzfläche festgesetzt, welche ca. 20 Einstellplätze ermöglicht und somit den Forderungen der Bauordnung (4 Stellplätze je Spielfeld) entspricht.

Pflanzfläche und Verwallung:

Nach Westen und Norden des Gebietes wird ein bepflanztter Lärmschutzwall zur Abgrenzung des Sportareals zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des Planungsgebietes werden neben der Anlage von Sport- und Freiflächen auch Festsetzungen für das Maß der Gebäude (Sporthalle, Tennishalle und Vereinshaus) getroffen:

Alle Gebäude sollen aufgrund der exponierten Lage im Saaletal von der Höhe auf ein Maß beschränkt werden, welches zur ordnungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.

- Der Bereich des Vereinshauses der Tennisanlage ist 1-geschossig bebaubar. Hier soll auch der Bau einer Hausmeisterwohnung möglich sein.
- Sporthallen benötigen eine lichte Raumhöhe von 7,0 m, so daß die max. Traufhöhe auf 7,5 m beschränkt wird. Bei einem gewünschten geneigtem Dach ergibt sich hieraus eine notwendige max. Firsthöhe von 12,0 m.
- Tennishallen benötigen nicht die gleiche lichte Höhe wie Sporthallen, so daß für diese Baufläche eine max. Traufhöhe von 4,5 m und eine max. Firsthöhe von 10,5 festgesetzt wird.

Die überbaubaren Flächen werden einem gemeinsamen Eingangsbereich zugeordnet und so dimensioniert, daß zwar im Zuge der konkreten Objektplanungen noch einige Möglichkeiten zur Anordnung der Bauwerke zueinander verbleiben, ein Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht festgesetzt werden muß, da die überbaubare Fläche im Verbund mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und dem festgesetzten Nutzungszweck, hinreichend genau bestimmt wird, welche Größenordnung zulässig ist.

5.3 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Neben der neuen Brücke über die "Kleine Saale" und der neuen Straßentrasse zum Klärwerk, welche auch die im Osten anschließenden Grundstücke weiterhin erschließt, wird eine Straßenverbindung an das westlich an das Sportgelände grenzende Gebiet (hauptsächlich Kleingärten) erforderlich. Die 8.50 m breite Straße endet mit einer Aufweitung, auf der Fahrzeuge im Bedarfsfall wenden können (Wenderadius 9 m, für PKW und LKW).

Angelagert an diese Straße wird eine öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz festgesetzt, welche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen ist. Die Fläche kann als öffentlicher Parkplatz für PKW oder auch als Bus-Parkplatz genutzt werden, welcher z.B. bei Veranstaltungen mit Vereinen von Auswärts benötigt wird, zum anderen aber auch bei Veranstaltungen in der Innenstadt bzw. zum Abstellen von Reisebussen von Tagesbesuchern der Kurstadt genutzt werden kann.

Im Verlauf der Straße zum Klärwerk werden zusätzliche öffentliche Parkplätze (ca. 20 P) vorgesehen, so daß sich innerhalb des Plangebietes eine Park- und Stellplatzversorgung von insgesamt 350 Plätzen ergibt. Die verschiedenen Standorte zeigen auf, daß bei der Anordnung ein dezentrales Konzept angestrebt wird, da die Eingliederung von kleineren Parkplatzflächen in die Gesamtsituation harmonischer geschehen kann. Eine Erweiterung des Angebotes kann außerhalb des Plangebietes, seitlich der von der Bundesstraße abzweigenden Erschließungsstraße zum Sportgelände realisiert werden, so daß auch bei größeren Veranstaltungen keine Probleme durch den ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Der Bebauungsplan setzt beidseitig der neuen Brücke über die "Kleine Saale" je eine öffentliche Grünfläche - Grünverbindung fest. Diese sind vor allen Dingen als Schutzzone / Übergangsbereich der belebten Verkehrsflächen (Straße und Parkplatz sowie Eingangsbereich des Sportzentrums) zum ökologisch wertvollen Wasserrand der "Kleinen Saale" zu betrachten, übernehmen aber auch die Funktion einer Fußwegverbindung.

5.5 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN F1

Zur Bahnlinie hin wird im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ein 10 m breiter Pflanzstreifen F1 festgesetzt. Die dichte Bepflanzung mindert die Belästigung des durch den Zugverkehr entstehenden Lärms und trennt Bahn- und Sportanlage optisch voneinander.

Bei der Auswahl der Grünelemente sind die Vorgaben der Bahn zu beachten. Die textlich vorgeschlagenen Bäume und Sträucher eignen sich bei Einhaltung der

festgesetzten Entfernung von den Gleisen zur Bepflanzung von Bahndämmen.

5.6 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN F2

Die Pflanzfläche F2 im Osten des Geltungsbereiches stellt eine Aufweitung im Zuge des Grünstreifens dar. Dieser Bereich soll naturnah gestaltet werden, wobei die Anlage eines Regenwasserrückhalte- bzw. eines Versickerungsbeckens, welches das Oberflächenwasser der Sportanlage, das nicht direkt an Ort und Stelle versickern kann, aufnimmt.

Die neuen Pflanzflächen nehmen aus ökologischer Sicht einen höheren Stellenwert als der Bestand ein und können somit als Ausgleichsmaßnahme für die baulichen Anlagen mit herangezogen werden.

5.7 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Um die bestehende Kläranlage soll als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Sportflächen in Anspruch genommenen Bereiche ein Biotop ausgebildet werden, welches optisch und räumlich Abstand zwischen den baulichen Nutzungen und dem anschließenden freien Landschaftsbereich schafft.

Die Bepflanzung erfolgt als Feldgehölzgürtel mit standortgerechten Pflanzen der Auenlandschaft.

5.8 FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Entlang der "Kleinen Saale" wird ein Grünstreifen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die ökologisch besonders wertvolle Uferzone als Biotop mit ihrer vorhandenen Vegetation und den Lebensräumen der Kleintierwelt zu schützen. Mit dem Grünstreifen wird eine Übergangs- und Schutzzone zwischen Straße und Uferbereich geschaffen.

5.9 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE

Um bei größeren Veranstaltungen mit höheren Teilnehmer- und Besucherzahlen genügend Stellplätze anbieten zu können, wird innerhalb des Sportplatzbereiches eine Fläche für einen Behelfsparkplatz festgesetzt.

Dieser liegt, zum einen wegen möglichst kurzer Wege, zum anderen, um von den Aufenthaltsbereichen der Sportanlage genügend Abstand zur Kläranlage einzuhalten, zwischen dem Stadion und der Kläranlage.

Die Kleingartenbereiche im Norden haben einen Mindestabstand zum Tennisplatzgelände von ca. 60 m.

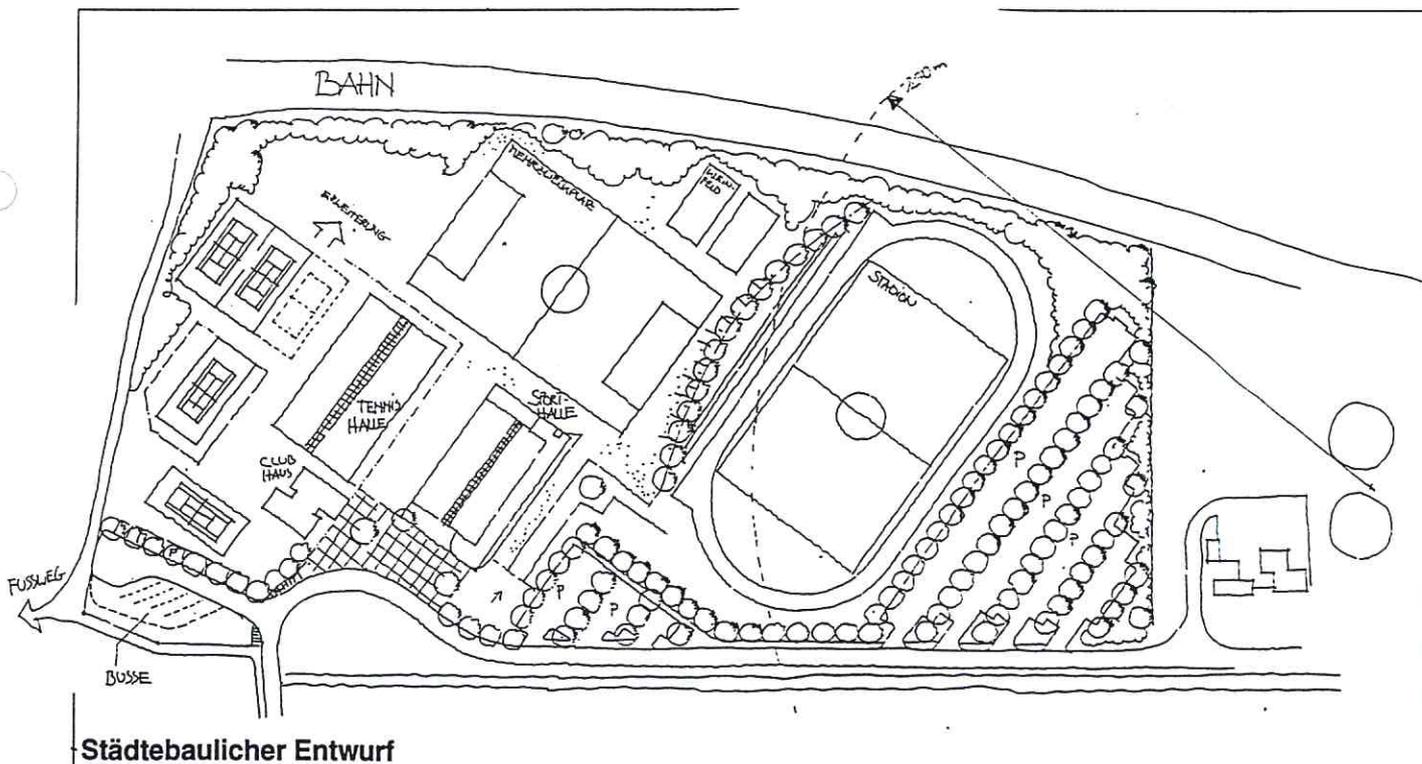
Da der Parkplatz nicht ständig genutzt wird, wurde aus ökologischen Gesichtspunkten textlich festgesetzt, daß die Oberflächenbefestigung wasserdurchlässig auszuführen ist. Außerdem ist pro angefangener 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, so daß zwischen Sportplatz und Biotopgebiet F2 mit dieser Fläche ein Übergangsbereich (Ruhezone) entsteht.

Zum Spielfeld des Mehrzweckplatzes und des Stadions (jeweils gemessen von der Mitte der näheren Spielplatzhälfte) beträgt der Abstand ca. 80 -90 bzw. über 100 m. Der westliche Kleingartenbereich weist zum geplanten Tennisgelände einen Abstand von ca. 50 m auf.

Durch die Abstände ist bereits ein weitestgehender Schutz gewährleistet. Um jedoch noch einen zusätzlichen Abschirmungseffekt zu erzielen, setzt der Bauungsplan zu den zu schützenden Gebieten einen bepflanzten Lärmschutzwall fest, der eine Höhe von 2,5 m aufweisen muß und so gleichzeitig zu einer verbesserten Eingrünung des Geländes beiträgt.

5.9 EMISSIONSSCHUTZ

Der geplante Sportbereich grenzt im Norden und Westen an bestehendes Kleingartengelände an. Obwohl in der SportanlagenlärmschutzVO - 18. BImSchV solchen Gebieten kein Schutzpegel zugeordnet wird, ist von einem Schutzbedürfnis entsprechend Allgemeiner Wohngebiete auszugehen. Auf Grund der speziellen Lage an einem Gleiskörper der Bahn AG ist der Standort hier jedoch als vorbelastet anzusehen. Weiterhin kann der Nacht-Schallschutzpegel vernachlässigt werden, da Kleingartengebieten keine zum dauernden Wohnen geeignete Räumlichkeiten aufweisen sollten.



5.10 Fläche für Versorgungsanlagen - Klärwerk

Östlich des Sportgeländes ist vor kurzer Zeit die neue Kläranlage Bad Kösens fertiggestellt worden. Das Grundstück wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Klärwerk im Bebauungsplan festgesetzt.

6.0 GRÜNORDNUNG / EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 8 NatSchGLSA liegt ein Eingriff vor, wenn Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Faktoren des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes ausgelöst wird.

Gestalt und Nutzung von Grundflächen werden naturgemäß bei jedem Neubauvorhaben als Folge der Aufstellung eines Bebauungsplanes verändert. Jede Veränderung bisher offener Bodenflächen, die zu einem totalen Luft- und Wasserabschluß (Versiegelung) führt, muß aus Sicht des Naturschutzes als erheblich eingestuft werden. Damit sind die Folgen der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Eingriff einzustufen.

Gemäß § 8a BNatSchG ist schon im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen, in welcher Form die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensiert werden können.

Für den Fall, daß ein Eingriff zu erwarten ist, schreibt der Gesetzgeber folgende Arbeitsschritte vor:

1. Die Folgen des Eingriffes sind zu minimieren, wenn die Möglichkeit, sie zu vermeiden, wegen vorrangiger, anderer Interessen ausscheidet.
2. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auf den betroffenen Grundflächen auszugleichen. Unerhebliche Beeinträchtigungen können toleriert werden, d.h. eine gewisse Verschlechterung des Zustandes ist hinzunehmen.
3. Sofern sich die Beeinträchtigungen nicht vermeiden lassen, aber auch keine Möglichkeit besteht, sie auf der betroffenen Baufläche auszugleichen, hat eine Abwägung darüber stattzufinden, ob der Eingriff überhaupt zulässig ist.

4. Bei Eingriffen mit erheblichen Beeinträchtigungen, die nicht auf der Fläche selbst ausgeglichen werden können, die aber nach Abwägung und Zustimmung der Genehmigungsbehörden für zulässig erklärt werden, ist an anderer Stelle im gleichen Landschaftsraum Ersatz zu leisten.

6.1 FESTLEGUNG DES VOM EINGRIFF VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN RAUMES

Das Plangebiet liegt zwischen einem Kleingartengelände im Westen, einem in leichter Hochlage (1 - 2 m) verlaufendem Bahndamm im Norden, der vor kurzem in Betrieb genommenen Kläranlage im Osten und der von einem dichten Ufergehölzsaum begleiteten Kleinen Saale im Süden. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf z.Zt. ackerbaulich genutzte Flächen, welche keinen besonderen ökologischen Wert darstellen. Aufgrund der starken Zäsur durch den Bahndamm und der genutzten angrenzenden Bereiche kann der Planungsraum bis auf die Einbeziehung des Grüngürtels der Kleinen Saale für sich als abgeschlossen betrachtet werden. Ökologisch bedeutsame Verbindungen zwischen den angrenzenden Bereichen sind als gering einzustufen.

Insgesamt ist aufgrund der Lage im Saaletal der Eingriff jedoch erheblich für das Landschaftsbild zu bewerten, da eine gute Einsehbarkeit des Geländes von den umliegenden und insbesondere höher gelegenen Bereichen gegeben ist.

6.2 ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kann sich naturgemäß kein ausgewogenes Verhältnis in Bezug auf Pflanzen und Tierwelt entwickeln. Das Plangebiet weist aufgrund dieser Gegebenheiten keine besondere ökologische Qualität auf. Lediglich die Randbereiche entlang des Bahndammes und die Sukzessionsflächen zum Kleingartengelände stellen für Kleinlebewesen einen relativ ungestörten Lebensraum dar.

Schützenswerte Biotoptypen sind innerhalb des Plangebietes jedoch nicht vorhanden.

BODEN

Der Boden des Geltungsbereiches besteht im Bereich der Saaleniederung aus fluvialen Schlick sowie aus Sand und Kieslagern. Folgender Aufbau ist im einzelnen anzutreffen:

0,0 - 0,3	Mutterboden
0,3 - 0,5	Auelehm
0,5 - 1,0	Lößlehm
1,0 - 2,3	Auesand
2,3 - 6,3	fluvitiler Kies

Natürliche, nicht durch bauliche Maßnahmen oder landwirtschaftliche Nutzungen veränderte Böden bestehen im Planungsbereich nicht.

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung erforderlich machen würden, sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht bekannt. Als vorbelastet müssen jedoch alle intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen gelten, da die moderne Landwirtschaft verbunden ist mit einer am Höchstsertrag orientierten Ausbringung von Düngern, Pestiziden und Herbiziden. Neben diesen Chemikalien werden die Bodenorganismen unter den Ackerflächen durch jeden Bearbeitungsgang belastet. Das Gewicht von Traktoren verdichtet ganze Ackerstreifen so stark, daß Luft- und Wasserdurchlässigkeit weitestgehend unterbunden werden und die zur Bodenbildung und für den Aufschluß von Nährstoffen wichtige Mikrofauna abstirbt.

WASSER

Am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegt die Kleine Saale, welche als künstlicher Graben von Mönchen zur Versorgung des Klosters Schulpforte angelegt wurde.

Hinsichtlich des Grundwassers kann von einer Strömung nach Norden zur Saale hin ausgegangen werden. Dieser Grundwasserstrom wird aufgrund der überwiegend flächigen geplanten Nutzungen (Sportplätze) und der anteilig relativ geringen Bebauung durch Gebäude wenig beeinträchtigt werden. Die natürliche Grundwasserneubildung wird durch Überbauungen bzw. Flächenversiegelungen auf einigen Flächen zwar unterbunden, da das auf diesen Flächen gesammelte Wasser jedoch im Planungsbereich versickert werden soll bleibt es zum einen der Grundwasserneubildung erhalten und zum anderen wird keine Vorflut zusätzlich belastet.

Das Gelände des Baugebietes liegt am tiefsten Punkt entlang des Bahndammes bei ca. 110,5 m ü.NN und damit ungefähr 3 m über dem Normalwasserspiegel der Saale (107,5 m ü. NN). Es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Flußes, ein Hochwasser macht sich jedoch indirekt bemerkbar, da dann der Grundwasserstand allgemein ansteigt. Der Wasseranschnitt des Grundwassers wurde bei Rammkernsondierungen bei ca. -3 m angetroffen

LUFT / KLIMA

Der Planungsraum liegt makroklimatisch in der bereits kontinental geprägten Klimazone. Von entscheidender Bedeutung ist jedoch der direkte Einfluß durch den Flußlauf der Saale. Aufgrund des fehlenden Baumbestandes kann das Planungsgebiet selbst nicht als Frischluftentstehungsgebiet angesehen werden.

Alle nicht überbauten Bodenflächen fangen Niederschläge auf und speichern diese. Durch anschließende, kontinuierliche Verdunstung wird die relative Luftfeuchtigkeit angereichert. Die bei diesem Vorgang freiwerdende Verdunstungskühle mindert die Aufheizung des Lokalklimas. Natürliche Vegetationsdecken unterstützen das Speichervermögen, indem sie einen schnellen Abfluß verhindern und die Verdunstung verzögern.

LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild der näheren und weiteren Umgebung wird durch die tiefliegende Flußniederung der Saale geprägt. Direkt erlebbar ist vom Planungsgebiet der steile Anstieg der Kalkfelsen nördlich des Geltungsbereiches.

Dem Plangebiet kommt aufgrund der vorgelagerten Ortsrandlage eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Ortssilhouette in dieser Talniederung zu. Die geplanten Nutzungen führen jedoch bis auf die vorgesehenen Hallengebäude zu keiner Verschlechterung der bestehenden Situation, wenn die flächigen Grün- bzw. Sportbereiche durch starke Randeingrünungen nach innen und außen gegliedert werden.

Die momentane Situation muß im Punkt des Landschaftsbildes schon durch den Neubau der angrenzenden Kläranlage als vorbelastet bezeichnet werden.

Bei der Anordnung und Höhenstruktur der geplanten Sporthallen ist die Fernwirkung zu beachten, um negative Einflüsse weitestgehend auszuschließen. Dieses wird erreicht, indem die Gebäude zu einer Gruppe zusammengefaßt werden, lagemäßig soweit wie möglich an die bestehende Ortsbebauung angeschlossen werden und in ihrer Höhe auf das für Sporthallen erforderliche Maß beschränkt werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften,
- Boden,
- Wasser und
- Luft

für den Naturschutz im Bereich des Bebauungsplangebietes von mittlerer bis geringerer Bedeutung (Wertstufe 2-3) sind, die Aspekte des

- Landschaftsbildes

jedoch hoch einzustufen sind (Wertstufe 1).

6.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFES SOWIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, den das geplante Baugebiet mit den einhergehenden Folgewirkungen (Verkehr, Bodenversiegelung usw.) darstellt, innerhalb des Plangebietes auszugleichen bzw. in seinen Auswirkungen zu minimieren, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die dazu beitragen sollen,

- die ökologischen Funktionen der vorhandenen Grünstruktur zu erhalten und zu fördern,
- belebten Boden inklusive Bodenwassererhalt weitestgehend zu schonen,
- das örtliche Kleinklima hinsichtlich der Sauerstoff- und Kaltluftproduktion zu verbessern

- neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt zu schaffen und
- die Einbindung in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Durch folgende Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen, die eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes hervorrufen könnten und somit eine ökologische Wertminderung darstellen würden, vermindert oder ausgeglichen werden:

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die für eine Bebauung mit Gebäuden vorgesehene Fläche wird entsprechend der angestrebten Größenordnung der Sportstätten relativ eng zugeschnitten, so daß der Standort dort stark fixiert wird, wo eine Beeinträchtigung insbesondere für das Landschaftsbild am geringsten erscheint.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Durch das Festsetzen einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m soll einer zu starken Dominanz der Baukörper (Sport- und Tennishalle) und einer damit einhergehenden negativen Veränderung des Landschaftsbildes entgegengewirkt werden.

ZU ERHALTENDE BEPFLANZUNG

Der als ökologisch besonders wertvoll zu betrachtende Ufergehölzstreifen entlang der Kleinen Saale wird nicht angetastet. Soweit er im Geltungsbereich des Planes liegt (schmaler Streifen entlang des bestehenden Weges), wird er als erhaltenswert festgesetzt und somit in seinem Bestand gesichert.

Weitere erhaltenswerte Vegetation ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

SCHUTZ DES HUMOSEN OBERBODENS

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es notwendig, vor sämtlichen Arbeiten, die der Bauausführung dienen, den humosen Oberboden gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischenzulagern. Nach Abschluß

der Bauarbeiten ist dieser Boden wieder gleichmäßig auf die verbliebenen Freiflächen aufzubringen bzw. die Überschußmengen an anderer Stelle des Gemeindegebietes für Rekultivierungs- und Renaturierungsarbeiten zu verwenden.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Entlang der Straße zum Klärwerk wird auf der Nordseite eine durchgängige Baumanpflanzung vorgesehen, welche den Grünzug im Verlauf der Kleinen Saale verstärkt. Neben dem ökologischen Wert wirkt sich dieses auch positiv auf das Landschaftsbild aus und die Straße erhält eine zusätzliche, räumlich wirksame Führung.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE "GRÜNVERBINUNG"

Durch Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen wird der Schutzabstand zur Kleinen Saale vergrößert und ökologisch aufgewertet. Eine verdichtete Vegetation wirkt sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus und bindet die geplanten Hochbauten in eine Grünkulisse ein.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Um die neue Nutzung einerseits in das Landschaftsbild einzubinden, andererseits eine Schutzzone zwischen Sportbereich und Landschaft zu schaffen, wird am äußeren Rand des Plangebietes ein 9 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies bedeutet eine Aufwertung, da eine raumwirksame Eingrünung / Ortsrandbepflanzung trotz bestehender Bebauung (Kläranlage) noch nicht vorhanden ist.

Die Anpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Artenliste vorzunehmen.

In einem Teil der festgesetzten Fläche wird diese so aufgeweitet, daß hier die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens möglich wird. Diese Fläche ist naturnah zu gestalten und kann somit in die Randeingrünung mit einbezogen werden.

MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die festgesetzte Fläche trägt dazu bei, die bestehende Kläranlage besser bzw. erstmals in das Landschaftsbild einzugliedern. Der Streifen weist eine Breite auf, welche geeignet ist, vielfältigen Lebensraum am Rande zwischen baulich genutzten Bereichen und dem anschließenden Landschaftsraum zu bieten.

EINSTELLPLÄTZE

Je angefangener 6 Einstellplätze ist auf der jeweiligen Stellplatzfläche ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regelung dient der Gliederung größerer Parkieranlagen und schafft innerhalb dieser Flächen kleinteiligen Lebensraum.

PFLANZFRISTEN

Es wird festgesetzt, daß alle Maßnahmen spätestens in der der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode 2 Jahre nach dem jeweiligen Baubeginn (Erschließung oder Einzelbauvorhaben) fertiggestellt werden sollen.

6.4 ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Um einen Überblick über das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich zu erhalten, wurde eine Flächenbewertung nach dem "Magdeburger Modell der Eingriffsregelung" durchgeführt. Dazu wurden die Biotoptypen des Ist-Zustandes flächenmäßig erfaßt und jeweils mit einem Wertfaktor zwischen 0 und 1 (naturfern bis naturnah, s. Tabelle nächste Seite) multipliziert. Die Summe von Einzel-Biotopwerten ergibt den ökologischen Gesamtwert der Fläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand). In gleicher Weise wurde eine Bewertung der aus den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes abgeleiteten Biotoptypen durchgeführt. Bei den Baugebieten zählt die laut Grundflächenzahl zulässige Überbauung als ökologisch wertlos (=0). Die Summe der bewerteten Biotoptypen ergibt den ökologischen Gesamtwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Eingriff.

BEWERTUNGSRAHMEN FÜR BIOTOPTYPEN

1	- Biotope nach § 30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
	- Biotope von landesweiter Bedeutung	0,9
	- Naturwald	0,9
	- naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
	- Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation	0,9
	- Feuchtgrünland	0,9
2	- Streuobstwiesen	0,9
	- unbelastete Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
	- Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
	- historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung	0,8
	- Erholungswald	0,8
	- Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
	- extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
	- naturnahe Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)	0,8
	- naturnahes Regenwasserrückhaltebecken	0,7
	- extensive Grünlandnutzung	0,7
	- Sozialbrache / Sukzessionsflächen	0,7
	- Feldgehölze / Hecken / stufige Wälder	0,7
	- Ausgleich und Ersatz	0,7
	- Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20,25 BauGB)	0,6
3	- Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
	- EG-Brache	0,5
	- öffentliche Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)	0,5
	- fischereilich genutzte Teiche	0,4
	- Freizeitgewässer	0,4
	- Gräben mit Grünstreifen	0,4
	- Hausgärten	0,4
	- private Grünflächen in gewerbl. Misch- und Wohngebieten (§ 9(1)15 BauGB)	0,4
	- Dauerkleingärten (§ 9(1)15 BauGB)	0,4
	- Kinderspielplätze (§ 9(1)22 BauGB)	0,4
	- Baumschulen, Obstplantagen	0,3
	- Grabeland	0,3
	- intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9(1)18 BauGB)	0,3
4	- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§ 9(1)2,10 BauGB, §1 BauNVO)	0,3
	- Sport- und Golfplätze	0,2
	- begrünte Dachflächen	0,2
	- Rasengitterflächen	0,2
	- übererdete Tiefgaragen	0,2
	- landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,1
	- wassergebundene Decke	0,1
	- Pflasterflächen	0,1
5	- versiegelte Flächen wie Parkplätze, Flughäfen, Industrieböden, Deponie, etc.	0,0

STADT BAD KÖSEN - B-PLAN NR. 4 "SPORTZENTRUM AN DER KLEINEN SAALE"

ERMITTLUNG DES FLÄCHENWERTES VOR DEM EINGRIFF

Biotoptyp	Eingriffsfläche (m2)	Wertfaktor	Eingriffswert
Acker, intensiv bewirtschaftet	85.712,00	0,3	25.713,60
Gehölzstreifen	1.264,00	0,7	884,80
Unbefestigter Feldweg	3.274,00	0,1	327,40
Kläranlage	14.965,00	-	ein wie aus
SUMME	105.215,00		26.925,80

ERMITTLUNG DES FLÄCHENWERTES NACH DEM EINGRIFF

Biotoptyp	Eingriffsfläche (m2)	Wertfaktor	Eingriffswert
SPORTANLAGE			
Überbaute Fläche (maximal)	7.694,00	0	0
Stadion (Rasensportplatz)	13.639,00	0,2	2.727,80
Mehrzweckplatz	7.350,00	0,2	1.470,00
Grünfläche Sportplatzanlage	16.475,00	0,4	6.590,00
Tennisplätze	2.920,00	0,1	292,00
Grünfläche Tennisanlage	9.827,00	0,4	3.930,80
Fläche zum Anpfl. von Bäumen u. Sträuchern F1	6.230,00	0,6	3.738,00
Fläche zum Anpfl. von Bäumen u. Sträuchern F2	1.172,00	0,6	703,20
Fläche zum Anpfl. von Bäumen u. Sträuchern F3	150,00	0,6	90,00
Stellplatzfl. m. Bäumen u. Rasengitterbefestig.	9.026,00	0,2	1.805,00
Fläche mit Gehrecht (Pflaster)	1.419,00	0,1	141,90
KLÄRANLAGE	15.430,00	-	ein wie aus
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE			
Grünverbindung	1.592,00	0,4	636,80
Fläche zum Erhalten von Bäumen u. Sträuchern (vorhandener Gehölzstreifen)	170,00	0,7	119,00
FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN	5.176,00	0,6	3.105,60
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE			
Planstraße (incl. Grünstreifen m. Baumbestand)	4.778,00	0,1	477,80
Gehölzstreifen (vorhanden)	842,00	0,7	589,40
Parkplätze (Pflaster) mit Bäumen	1.325,00	0,2	265,00
SUMME	105.215,00		26.681,40

Die Bewertung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ergibt, wie die Tabellen auf der vorigen Seite zeigen, folgende Gesamtbilanz :

Ökol. Flächenwert vor d. Eingriff : 26.925,80

Ökol. Flächenwert nach d. Eingriff: 26.681,40

Differenz : - 244,40

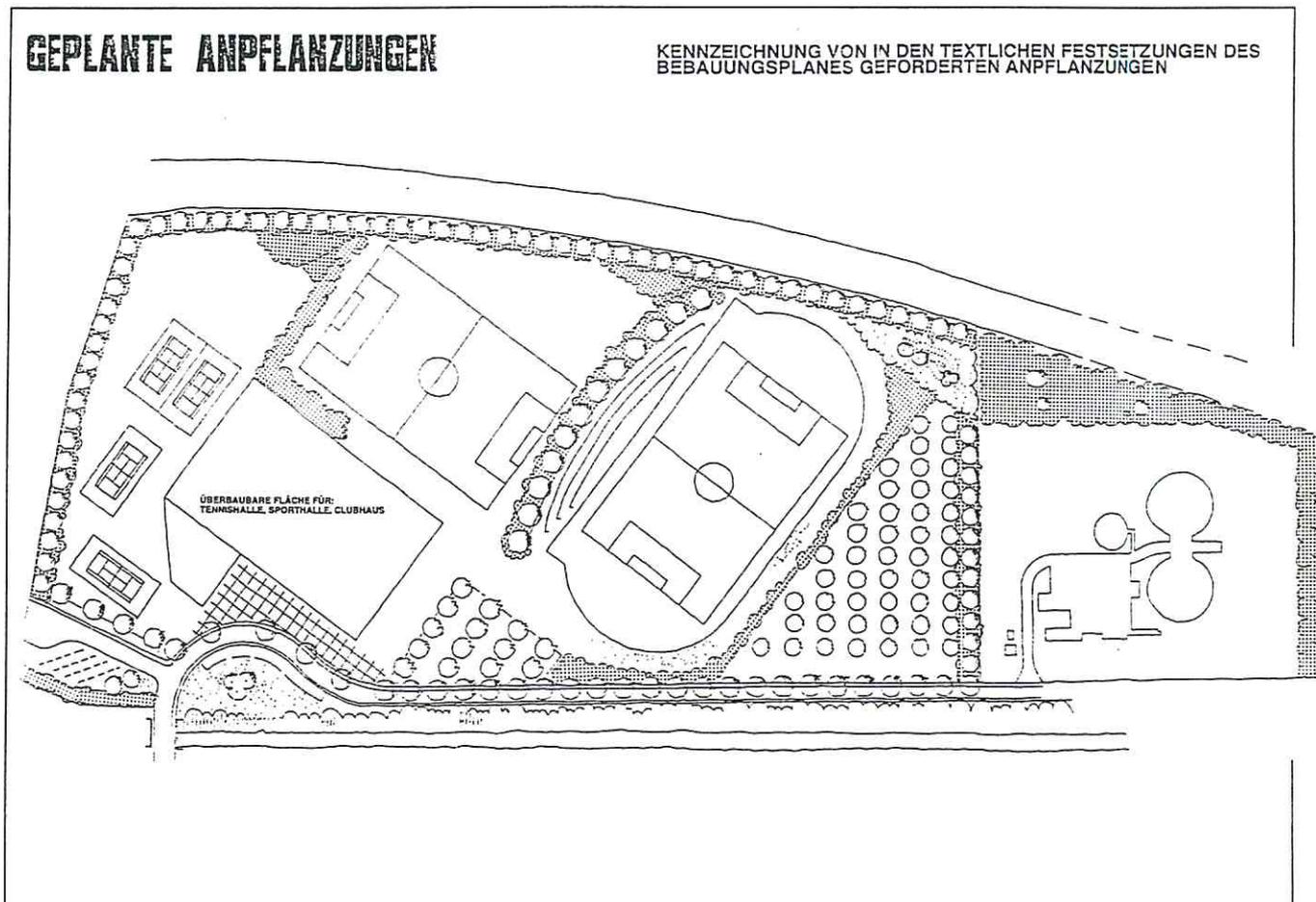
Zahlenmäßig ergibt sich danach ein geringer Kompensationsbedarf, welcher bezogen auf die Gesamtgröße des Planungsgebiet mit weniger als 1% ohne größere Bedeutung ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß bei der Berechnung der gesamte, als überbaubare Fläche dargestellte Bereich mit dem Wertfaktor 0 angenommen worden ist. Da die geplante Bebauung jedoch nicht diesen Umfang erreichen wird, sind hier noch weitere Verbesserungen bezüglich der rechnerischen Bilanzierung zu erwarten.

ZUSAMMENFASSUNG ALLER ASPEKTE DER GRÜNORDNUNG

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wird ein Umfang an Ausgleichsleistungen garantiert, der sicherstellt, daß langfristig keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verbleiben. Es sind also keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die inanspruchgenommene Fläche hat z.Z. als intensiv genutzte Ackerfläche aus örtlicher Sicht keine besondere Qualität in Bezug auf Natur und Landschaft, durch die Planaufstellung bietet sich die Möglichkeit, den Bereich durch entsprechende Freiraumgestaltung qualitativ in weiten Bereichen größtenteils ökologisch gleich- oder höherwertig zu gestalten.



7.0 UMWELTSITUATION, BODENVERUNREINIGUNGEN UND BEHANDLUNG DES HUMOSEN OBERBODENS

7.1 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB und/oder Reaktionen/Aktivitäten erfordern würden, sind nicht bekannt.

7.2 BEHANDLUNG DES HUMOSEN OBERBODENS

Im Interesse des Umweltschutzes und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist vor sämtlichen Bauausführungen der humose Oberboden gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischenzulagern. Er ist nach Abschluß der Bauarbeiten gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen wieder auszubringen. Überschußmengen sind an anderer Stelle des Gemeindegebietes für Rekultivierungs- und Renaturierungsmaßnahmen zu verwerten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß überschüssige Aushubmassen dem Landkreis zur geordneten Verwertung anzudienen sind.

8.0 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

8.1 STROM

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der MEAG - Naumburg.

8.2 GAS

Die Versorgung des Bereiches Bad Kösen erfolgt durch die GSA (Gasversorgung Sachsen-Anhalt, Halle). Es wird eine Versorgung aller Nutzungen mit Erdgas angestrebt.

8.3 WASSERVERSORGUNG

Zuständig für die Versorgung mit Wasser ist die MI-DEWA - Halle. Die Versorgung des Planbereiches

kann durch Anschluß an das bestehende Rohrleitungssystem gewährleistet werden.

8.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Es ist geplant, sämtliche anfallenden Abwässer direkt zur vorhandenen zentralen Kläranlage östlich des Sportzentrums zu leiten. Die notwendigen Anschlußleitungen bestehen bereits, so daß dieses ohne Aufwand realisiert werden kann.

8.5 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Oberflächenwasser kann zum einen in den bestehenden Mischwasserschmutzkanal entlang der Planstraße A geleitet werden, zum anderen in das Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet (Pflanzfläche F2), wobei das durch Parkplatz- und Wegeflächen leicht verschmutzte Wasser in einem Absetzbecken vorgereinigt werden müßte.

8.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch die noch zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Die Löschwasserentnahme wird hierbei durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

Den Gemeinden und Landkreisen obliegt der Brandschutz und damit die Vorhaltung von Löschwasser und Entnahmestellen.

9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAHNTRASSE

Im Grenzbereich der Bahntrasse zum Flurstück 81/23 befinden sich bahneigene Streckenfernmeldekanäle, deren Lage nicht exakt feststeht. Diese Kanäle sind bei Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Ebenso ist bei Anpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf die geltenden Mindestabstände zu Masten der Oberleitung zu achten.

ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes liegt ein mittelalterliches Gräberfeld. Es ist möglich, daß sich dieses in das zu bebauende Gebiet erstreckt. Alle Bauarbeiten sind daher mit einer besonderen Sorg-

falt auszuführen und archäologische Funde sind sofort der zuständigen Behörde zu melden.

10.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 10,5 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Baugebiet	ha	Gesamt

Sportanlage - Sportplatz		
- Sporthalle	0,40	
- Freifläche	5,28	5,68
Sportanlage - Tennis		
- Tennishalle	0,29	
- Clubhaus	0,08	
- Freifläche	1,54	1,91
Kläranlage	1,54	1,54
öffentl. Grünflächen		
- Grünverbindung	0,16	
- Gehölzstreifen (Bestand)	0,02	0,18
Fläche für Ausgleichsmaßn.	0,52	0,52
öffentl. Verkehrsfl.		
- Planstraße	0,48	
- Gehölzstreifen	0,08	
- Parkplätze	0,13	0,69

Gesamt		10,52

11.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht geplant. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich noch nicht im Eigentum der Stadt Bad Kösen. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß ein Erwerb der Flächen freihändig möglich ist.

12.0 BESCHLUSS- UND BEKANNTMACHUNGS-DATEN

- Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) Satz 1 BauGB gefaßt von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen am 02.02.1994 und nach § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 09.2.1994.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) durchgeführt in Form einer Bürgerversammlung am 04.07.1994, zu der am 15.06.1994 eingeladen wurde.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.07.1994.
- Entwurfzustimmung und Auslegungsbeschluß nach § 3 (2) BauGB gefaßt von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen am 08.02.1995, ortsüblich bekanntgemacht am 08.03.1995.
Die Auslegung wurde durchgeführt vom 16.03.1995 bis einschließlich zum 17.04.1995.
- In seiner Sitzung am 18.09.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen die Beschlüsse über die erhobenen Anregungen und Bedenken, den Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB und den Begründungsbeschluß nach § 9 (8) Satz 1 BauGB gefaßt.

STADT BAD KÖSEN

Bürgermeister
