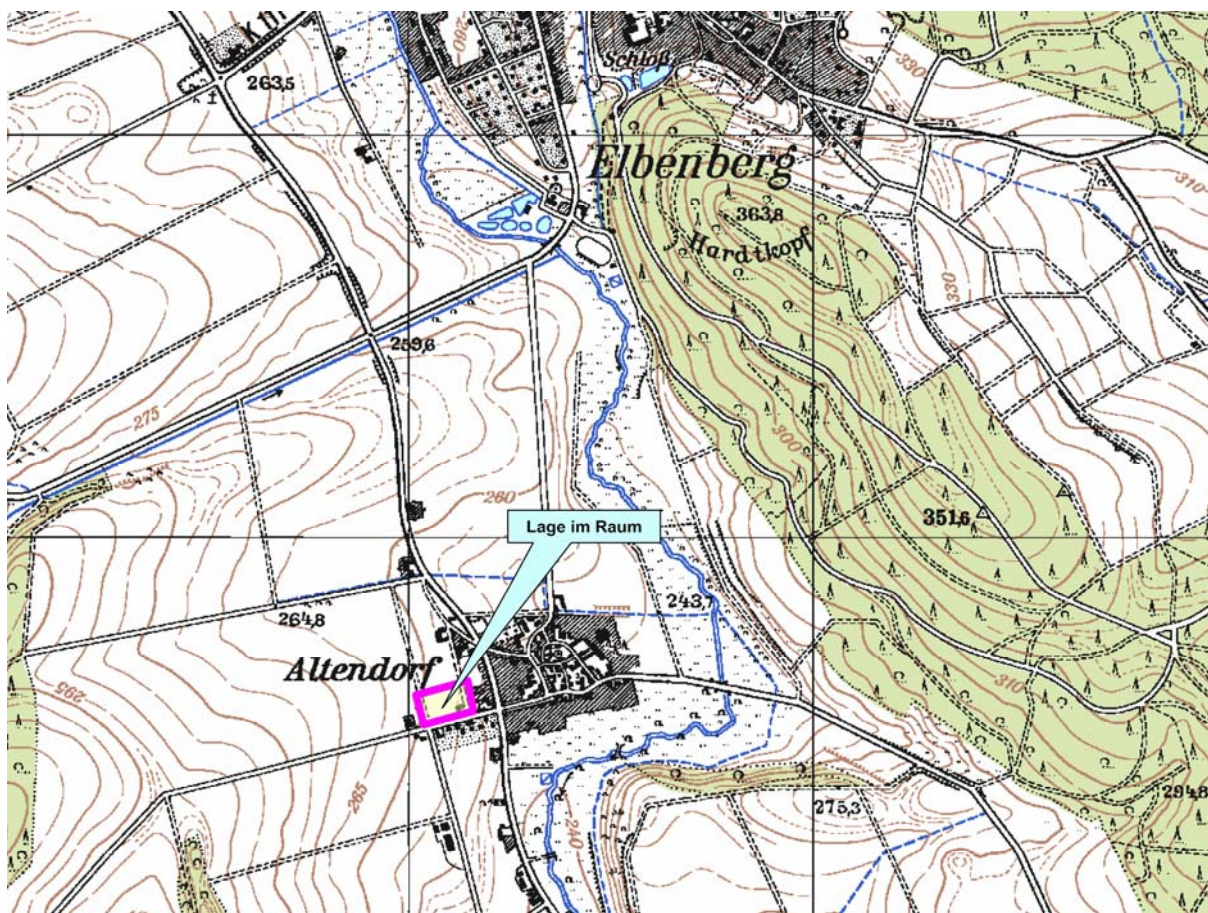


# Stadt Naumburg, ST Altendorf

## Begründung mit textlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“



0394 - Stand: 09.06.2022

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Einführung.....  | 4  |
| 1.1   | Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....   | 4  |
| 1.2   | Lage und räumlicher Geltungsbereich.....   | 4  |
| 1.3   | Planverfahren.....   | 4  |
| 2.    | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....   | 5  |
| 2.1   | Regionalplanung .....  | 5  |
| 2.2   | Flächennutzungsplan.....   | 5  |
| 2.3   | Bebauungspläne .....   | 6  |
| 2.4   | Fachplanungen/Untersuchungen.....  | 6  |
| 3.    | Planungsziel und Konzept.....  | 6  |
| 3.1   | Planungsziel.....  | 6  |
| 3.2   | Nutzungskonzept .....  | 6  |
| 3.3   | Ver- und Entsorgung.....   | 8  |
| 4.    | Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....  | 8  |
| 4.1   | Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB .....   | 8  |
| 4.1.1 | Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO .....   | 8  |
| 4.2   | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB .....   | 8  |
| 4.3   | Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche/<br>Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ..... | 9  |
| 4.3.1 | Bauweise gem. § 22 BauNVO .....  | 9  |
| 4.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO .....  | 9  |
| 4.4   | Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB .....   | 9  |
| 4.5   | Natur und Landschaft.....  | 9  |
|       | Grünordnerische Festsetzungen<br>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO .....                        | 10 |
| 5.    | Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB<br>in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung .....                | 12 |
| 5.1   | Dachgestaltung .....   | 12 |
| 5.2   | Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze.....   | 12 |
| 5.3   | Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum .....   | 12 |
| 5.4   | Oberflächenbefestigung.....  | 13 |
| 6.    | Hinweise.....  | 14 |
| 6.1   | Sicherung von Bodendenkmälern.....   | 14 |
| 6.2   | Schutz des Mutterbodens .....  | 14 |
| 6.3   | Verwertung von Erdaushub .....   | 14 |
| 6.4   | Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen .....                                       | 15 |

## Anlage 1

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“ ....16

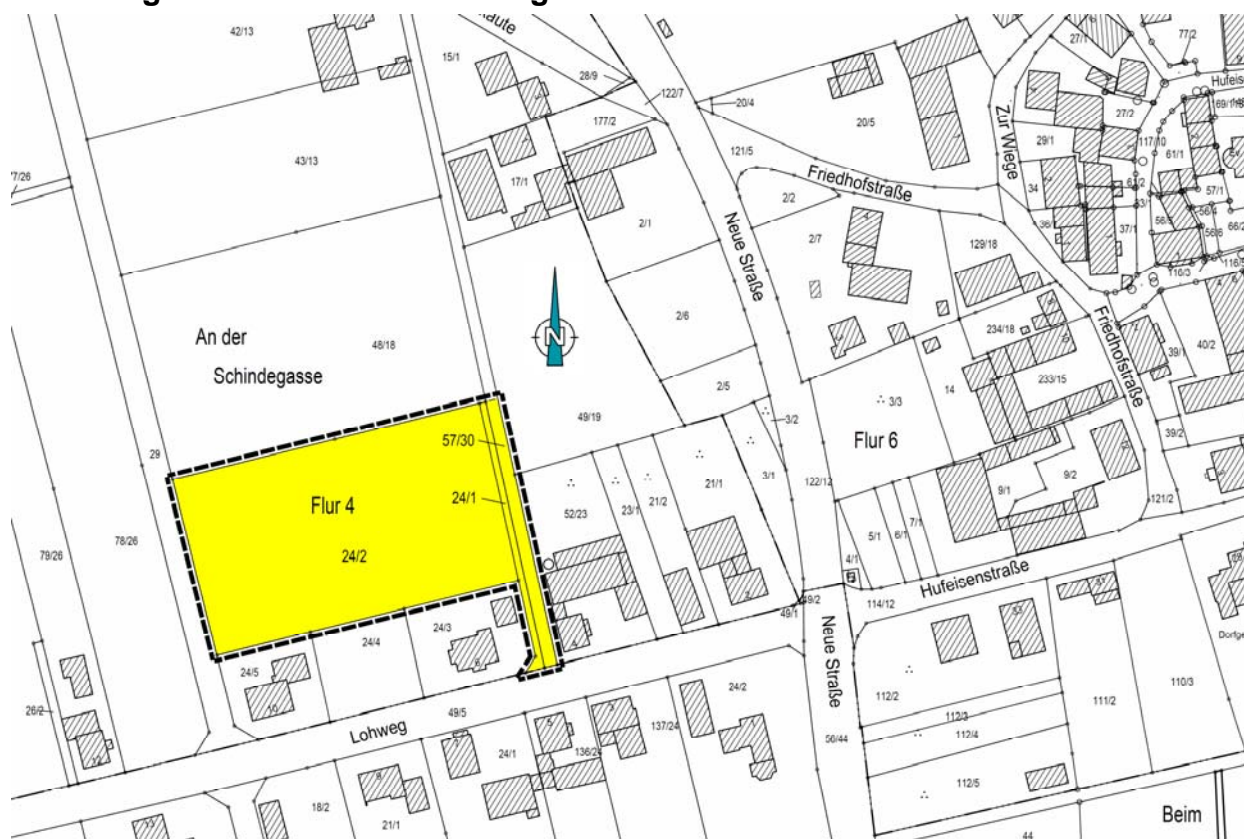
|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Lage und räumlicher Geltungsbereich.....   | 16 |
| 2.  | Anlass und Ziel der Planung .....  | 17 |
| 3.  | Planerische Rahmenbedingungen .....  | 17 |
| 3.1 | Regionalplanung .....  | 17 |
| 6.5 | Flächennutzungsplan.....   | 17 |
| 3.2 | Bebauungspläne .....   | 18 |
| 3.3 | Fachplanungen/ Untersuchungen.....   | 18 |
| 4.  | Planungsziel und Konzept.....  | 18 |
| 5.  | Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                       | 19 |
| 5.1 | Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....   | 20 |
| 6.  | Schutzgüter .....  | 21 |
| 7.  | Prognose über die Entwicklung des<br>Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ..... | 32 |
| 8.  | Prognose über die Entwicklung des<br>Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens .....      | 32 |
| 9.  | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung<br>und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....    | 33 |
| 10. | Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....  | 34 |
| 11. | Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....  | 34 |
| 12. | Zusammenfassung.....   | 35 |
| 13. | Referenzliste der Quellen.....   | 35 |
| 14. | Städtebauliche Kenndaten .....   | 36 |

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Altendorf und umfasst die in der Flur 4 gelegenen Flurstücke 57/30 (tlw.), 24/1 und 24/2.

Die Fläche wird im Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Osten durch die Wegeparzellen 24/1 und 57/30, im Süden durch die vorhandene Bebauung und im Westen durch die Wegeparzelle begrenzt.

### 1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg hat am 18.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2022 bekannt gemacht.

Entsprechend den Bestimmungen des 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach dem Entwurfsbeschluss am 00.00.2022 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt Naumburg einsehbar. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2022 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Naumburg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

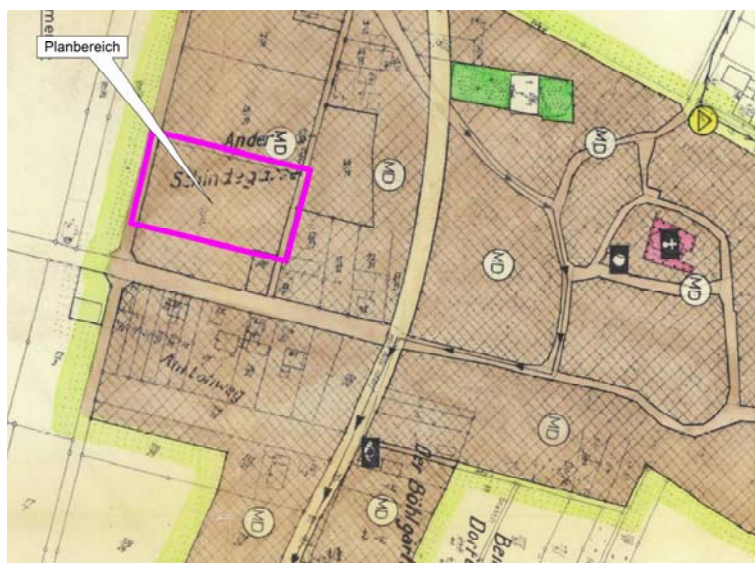
Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 weist den Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus. Die Fläche liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planfläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan.  
Genehmigt mit Verfügung vom 20.12.1974 des Regierungspräsidiums Kassel

## **2.3 Bebauungspläne**

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

## **2.4 Fachplanungen/Untersuchungen**

Fachplanungen/Untersuchungen liegen nicht vor.

# **3. Planungsziel und Konzept**

## **3.1 Planungsziel**

Im Stadtteil Altendorf besteht seit längerer Zeit eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Zur Eigenentwicklung des Ortes sowie zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Naumburg in den unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung 6 Grundstücke an Bauinteressenten zu veräußern.

Aus gemeindlicher Sicht wird die Ausweisung einer bedarfsgerechten Entwicklungsfläche erforderlich. Bedingt durch ein fehlendes Baulandangebot kann die Stadt Naumburg seit längerer Zeit keine Bauflächen zur Verfügung stellen.

Im Siedlungsbereich stehen derzeit keine Gebäude leer, die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Zur Sicherung der weiteren Entwicklung des Stadtteiles sowie zur Stabilisierung örtlicher Strukturen besteht aus städtischer Sicht die Notwendigkeit zur Ausweisung eines bedarfsgerechten Baulandangebotes. Mit der Flächenausweisung am südwestlichen Siedlungsrand werden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt und Voraussetzungen zur Eigentumsbildung geschaffen.

Das Baulandangebot soll vorrangig der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Mit der Ausweisung einer Neubaufäche werden vorrangig junge Familien an den Ort gebunden, die zur Stärkung und Belebung der örtlichen Strukturen beitragen. Zudem kann Abwanderungen entgegengewirkt werden.

Die Stadt Naumburg strebt die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche zur Schaffung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser an. Zur Minimierung des Bodenverbrauchs werden die jeweiligen Grundstücksgrößen sowie das geplante Straßen- und Wegenetz auf das notwendige Maß reduziert.

Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

## **3.2 Nutzungskonzept**

### **▪ Bebauung**

Nach dem jetzigen Stand der Planung können 6 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen ca. 700 m<sup>2</sup> und 855 m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme eines Grundstücks sind im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke private Grünflächen mit Pflanzbindungen vorgesehen. Diese bilden eine Übergangszone zum Außenbereich und tragen zur Einbindung der Grundstücke bei.

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Wohngebiete.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.



Skizze zur Gebietsentwicklung

#### ▪ **Gebietserschließung**

Das Baugebiet wird im Südosten an die ausgebaute Gemeindestraße *Lohweg* angebunden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Ausbau der Wegeparzellen 57/30 und 24/1 sowie durch den Bau einer Stichstraße, die mit einer Wendeanlage für Lastkraftwagen (3-achsiges Müllfahrzeug) versehen wird.

Die Wendeanlage wird über einen ca. 2,0 m breiten Fußweg an die Wegeparzelle 29 angebunden.

### **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Hufeisensstraße* gelegene Haltestelle „Bürgerhaus“ gegeben. Die Haltestelle liegt in ca. 290 m Entfernung zum Mittelpunkt des Plangebietes. Der Stadtteil Altendorf ist über folgende Linien an das ÖPNV-Streckennetz angebunden:

Linie 151 Fritzlar <> Naumburg/Bad Emstal <> Wolfhagen

Linie 152/154/156 (Verschiedene Streckenabschnitte)

## **3.3 Ver- und Entsorgung**

### **Versorgung**

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** ist durch die vorhandenen Anlagen der Stadtwerke Naumburg sichergestellt.

Die **Strom- und Gasversorgung** ist durch die vorhandenen Anlagen der Energie Netz Mitte, Netzregion Baunatal/ Hofgeismar sichergestellt.

### **Entsorgung**

Die Grundstücke werden an das Abwassernetz der Stadtwerke Naumburg angeschlossen. Über das Kanalnetz der Stadtentwässerung wird das Abwasser im Mischsystem der Zentralkläranlage Naumburg zugeführt. Die Anlage kann das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen.

## **4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird gem. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

#### **4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

#### **Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf:

**0,3**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine

**Überschreitung der zulässigen Grundfläche** um max. 30% zugelassen.



### **Zulässige Geschossflächenzahl** gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:

**0,5**

### **Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximale **bergseitige Traufhöhe (TH) auf 7,0 m** festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.

### **4.3 Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **4.3.1 Bauweise** gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

#### **4.3.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m<sup>2</sup> zugelassen.

Darüber hinaus werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zugelassen. Diese Regelung gilt nicht für die rückwärtig der Stichstraße gelegenen nicht überbaubaren Flächen.

### **4.4 Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die geplanten Verkehrsflächen mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes dargestellt.

### **4.5 Natur und Landschaft**

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/Hinweise „Ziffer 6.6“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst

sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

**Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

**a) Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck**

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 10% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieses 10%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Diese Regelung ist nicht anzuwenden, bei Grundstücken mit privaten Grünflächen (F1), die Festsetzungen zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen beinhalten.

Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Hinweise: unter Ziffer 6.4 Pflanzliste).

Die außerhalb der Baufelder ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeitflächen anzulegen.

**b) Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die privaten **Flächen F1 bis F3** sind als extensiv zu unterhaltende Grünflächen anzulegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

**c) Hessisches Nachbarrecht**

Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarchchaftsrechts einzuhalten.

**d) Durchführung**

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

#### **e) Beschränkung von Stein-/Schottergärten und Steinschüttungen**

Eine Gestaltung von Gärten mit hoher Versiegelung ist als kritisch zu werten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme eines untergeordneten Flächenanteils die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/Kiesbette) unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden auf maximal 3 % der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Gemäß § 8 HBO sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen auszubilden, weit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die HBO macht hierbei keine Angaben über die Ausgestaltung der Grünflächen. Den Eigentümern wird es insofern überlassen, ob sie die Freiflächen mit Rasen, Gehölzen, Zier- oder Nutzpflanzen gestalten. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen werden allenfalls dann zu den Grünflächen gerechnet, wenn sie nur eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Der Paragraph ist als grundsätzliche Forderung und insofern eher als „Auffangnorm“ zu verstehen, wenn andere Regelungen nicht greifen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Schotterflächen (spätestens jedoch in der Kombination mit einer wasserundurchlässigen Folie) können in der Regel als bauliche Anlagen bewertet werden. Die Anrechnung dieser gestalterischen Schotterflächen ist nach der BauNVO bereits geltendes Recht, wird jedoch aufgrund der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme nicht weiter in die Berechnungen der Versiegelungen einbezogen.

#### **f) Dachbegrünungen**

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**

### **5.1 Dachgestaltung**

#### **5.1.1 Dachform**

Zulässige Dachformen:

Satteldach, Dach mit verschiedenen Neigungen (versetztes Pultdach), Walmdach

#### **5.1.2 Dachneigung**

Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von **20° bis 45°**.

**Abweichend von dieser Regelung werden Garagen** mit einem Flachdach zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist.

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

#### **5.1.3 Anlagen zur solaren Energienutzung**

Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

### **5.2 Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze**

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatzsatzung“ der Stadt Naumburg anzuordnen.

**Garagen** müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben. Bei Carports bemisst sich der Abstand der Vorstellfläche zur Dachvorderkante.

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Diese Regelung gilt nicht für die rückwärtig der Stichstraße gelegenen nicht überbaubaren Flächen.

### **5.3 Grundstücksenfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig, zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, alle übrigen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, Bezugshöhe ist die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante.

## 5.4 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Zur Kompensation werden eine wasserundurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und sonstige Grundstücksfreiflächen ausgeschlossen. Private Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

## 5.5 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

Aus Sicht der Stadt Naumburg wird eine Entlastung des Abwassernetzes für erforderlich gehalten. Um die **Ableitung der Niederschlagsmengen** zu begrenzen, sind auf den jeweils neu erschlossenen Grundstücken Retentionszisternen anzuordnen.

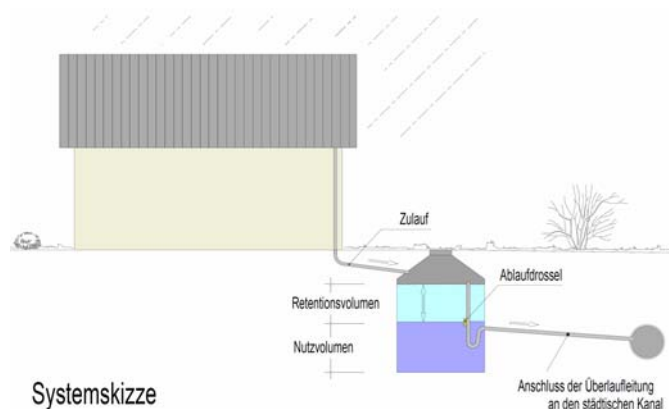
Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m<sup>2</sup>**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m<sup>2</sup>**

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet.

Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.



## 5.6 Außenbeleuchtung

Für die private Außenbeleuchtung sind LED-Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden, wobei die Leuchtstärke auf das Notwendige zu reduzieren ist.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Sicherung von Bodendenkmälern**

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **6.2 Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

### **6.3 Verwertung von Erdaushub**

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

### **6.4 Heilquellenschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Emstal/Ortsteil Sand" der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs AG in Emstal, Landkreis Kassel, vom 14.12.1987; geändert am 24.05.1988; geändert am 26.01.2006 (WSG-ID 633-124; StAnz. 1/1988 S. 33, StAnz. 24/1988 S. 1275; StAnz. 8/2006 S. 463). Die o. a. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

### **6.5 Erdwärmesonden**

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu stellen. In festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

## 6.6 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

### Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

### Bäume, (Säulenform)

- Acer platan. columnare (Spitz-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

### Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

### Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

### Heckengehölze 1 Stck./m<sup>2</sup>

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)

### Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

## Anlage 1

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

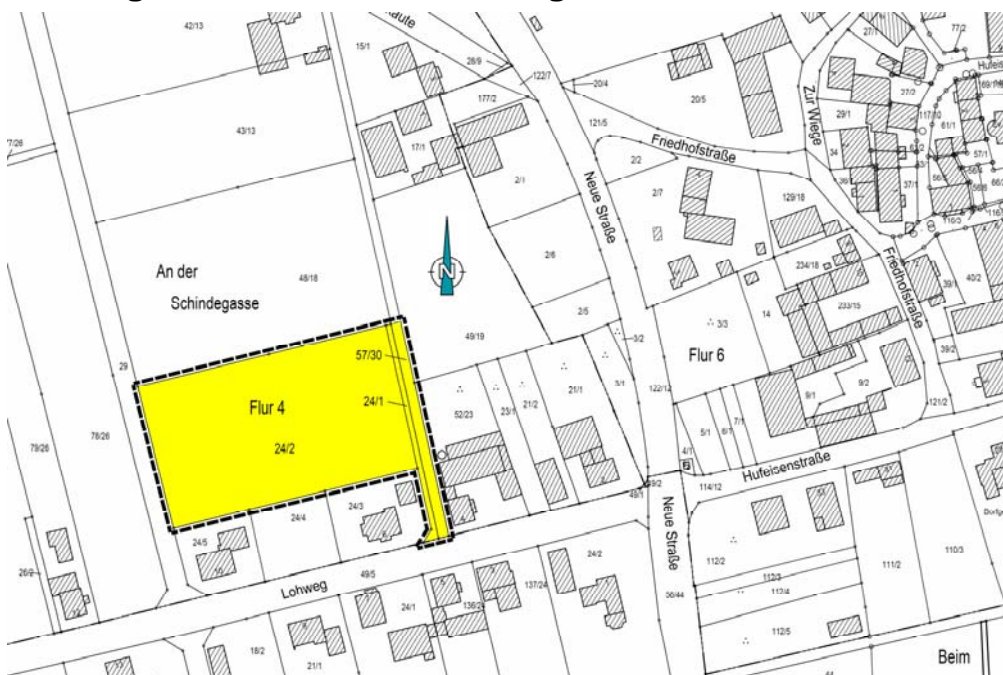
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“. Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbarem Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Altendorf und umfasst die in der Flur 4 gelegenen Flurstücke 57/30 (tlw.), 24/1 und 24/2.

Übersichtsplan  
ohne Maßstab



Die Fläche wird im Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Osten durch die Wegeparzellen 24/1 und 57/30, im Süden durch die vorhandene Bebauung und im Westen durch die Wegeparzelle begrenzt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplanung

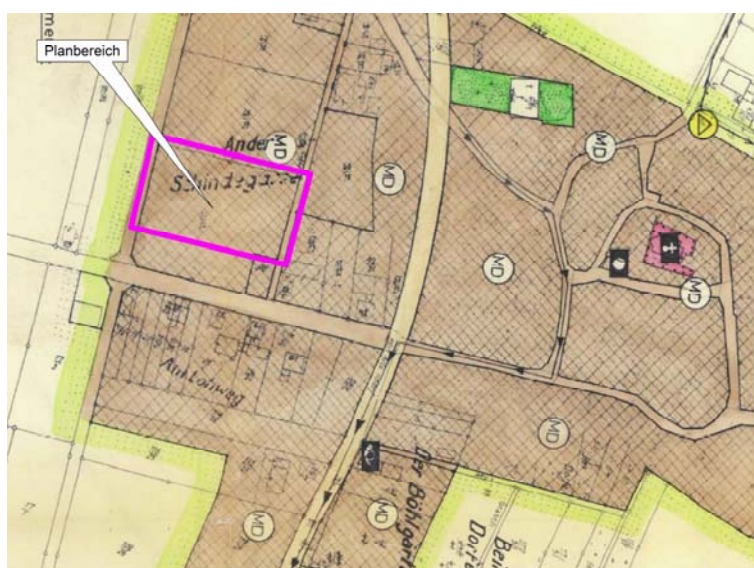
Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 weist den Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus. Die Fläche liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### 6.7 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planfläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan.

Genehmigt mit Verfügung vom  
20.12.1974 des Regierungspräsidiums Kassel

### **3.2 Bebauungspläne**

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

### **3.3 Fachplanungen/ Untersuchungen**

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

## **4. Planungsziel und Konzept**

### **4.1 Planungsziel**

Im Stadtteil Altendorf besteht seit längerer Zeit eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Zur Eigenentwicklung des Ortes sowie zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Naumburg in den unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung 6 Grundstücke an Bauinteressenten zu veräußern.

Aus gemeindlicher Sicht wird die Ausweisung einer bedarfsgerechten Entwicklungsfläche erforderlich. Bedingt durch ein fehlendes Baulandangebot kann die Stadt Naumburg seit längerer Zeit keine Bauflächen zur Verfügung stellen.

Im Siedlungsbereich stehen derzeit keine Gebäude leer, die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Zur Sicherung der weiteren Entwicklung des Stadtteiles sowie zur Stabilisierung örtlicher Bewohnerstrukturen besteht aus städtischer Sicht die Notwendigkeit zur Ausweisung eines bedarfsgerechten Baulandangebotes. Mit der Flächenausweisung am südwestlichen Siedlungsrand werden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt und Voraussetzungen zur Eigentumbildung geschaffen.

Das Baulandangebot soll vorrangig der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Mit der Ausweisung einer Neubaufäche werden vorrangig junge Familien an den Ort gebunden, die zur Stärkung und Belebung der örtlichen Strukturen beitragen. Zudem kann Abwanderungen entgegengewirkt werden.

Die Stadt Naumburg strebt die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche zur Schaffung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser an. Zur Minimierung des Bodenverbrauchs werden die jeweiligen Grundstücksgrößen sowie das geplante Straßen- und Wegenetz auf das notwendige Maß reduziert.

Die Lage der Fläche zum Siedlungsgefüge, die Verfügbarkeit der Fläche, eine kostengünstige Erschließung und Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind wesentliche Gesichtspunkte, die für den Planbereich sprechen.

### **4.2 Nutzungskonzept**

#### **▪ Bebauung**

Nach dem jetzigen Stand der Planung können 6 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen ca. 700 m<sup>2</sup> und 855 m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme eines Grundstücks sind im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke private Grünflächen mit Pflanzbindungen vorgesehen. Diese bilden eine Übergangszone zum Außenbereich und tragen zur Einbindung der Grundstücke bei.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.



Skizze zur Gebietsentwicklung

#### ▪ **Gebietserschließung**

Das Baugebiet wird im Südosten an die ausgebaute Gemeindestraße *Lohweg* angebunden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Ausbau der Wegeparzellen 57/30 und 24/1 sowie durch den Bau einer Stichstraße, die mit einer Wendeanlage für Lastkraftwagen (3-achsiges Müllfahrzeug) versehen wird.

Die Wendeanlage wird über einen ca. 2,0 m breiten Fußweg an die Wegeparzelle 29 angebunden.

### **5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima/ Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

Für die Planung wurden keine Fachgutachten erstellt.

## 5.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Das für eine Wohnbebauung beanspruchte Flurstück 24/2 wird intensiv als Wiesenfläche durch die Landwirtschaft genutzt. Das Gelände fällt leicht nach Osten ab.

Die Wegeparzellen 24/1 und 57/30 sind unbefestigt. Etwa die Hälfte der Flächen werden im Bereich der Grundstücke Lohweg 4 und 6 intensiv unterhalten und mehrmals im Jahr gemäht. Die restlichen Flächen werden je nach Bedarf drei- bis viermal im Jahr gemäht.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche und Wegeflächen bestehen keine artenreiche Saumbereiche. Baum-, Gehölz- oder Strauchstrukturen sind nicht anzutreffen.



Bestandsplan ohne Maßstab

## 6. Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### 6.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

---

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

#### ▪ Potenziell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation einer Fläche bezeichnet man diejenige Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium mit der Zeit einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung dieser Fläche aufgegeben hat. Sie gilt somit auch als Ausdruck des aktuellen biotischen Wuchspotentials einer Landschaft. Die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation ist ein langfristiger sukzessiver Prozess von Pioniergesellschaften hin zur Klimaxgesellschaft.

Einfluss auf die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation haben zum einen großräumige Faktoren wie geographische Lage, Klimazone, Kontinentalität usw., zum anderen aber auch ein Bündel von lokalen Standortfaktoren. Dazu gehören das Relief bzw. die Exposition, die Bodenverhältnisse (allg. Bodenfeuchte, Grundwasserstand), das Geländeklima und auch die Einwirkungen der Fauna auf die Vegetation.

Die Flächen des Planbereichs sind anthropogen verändert. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### ▪ Vorhandene Biotoptypen

Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und Unterhaltung der Fläche bis an die Grundstücksgrenzen sind keine besonderen Wildkrautfluren anzutreffen. Die Flächen sind von geringer ökologischer Bedeutung.

#### Grünlandflächen

Die beanspruchte Fläche wird als Grünland genutzt und ist als intensiv genutzte Frischwiese einzustufen. Auf der Wiesenfläche wird Grundfutter für die Milchviehhaltung erzeugt. Düngung und häufige Mahd führen zu einer starken Artenverarmung. Zur Erzielung hoher Erträge werden schnellwüchsige Arten angebaut. Die Anzahl der Pflanzenarten ist relativ gering. Es dominieren Wirtschaftsgräser wie z. B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

### Wege/ Wegeränder

Die ungefestigten Wegeparzellen sind als Grünflächen ausgebildet und werden intensiv unterhalten. Baum- und Strauchgehölze sind nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

#### ▪ **Tiere**

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage und ist über den Außenbereich frei zugänglich.

Die Flächen der Landwirtschaft werden intensiv genutzt. Es haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Art und Umfang der Nutzung und Bewirtschaftung hat zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen.

Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich eine artenreiche Insektenfauna ausschließen. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Die beanspruchte Teilfläche weist einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Die Außenbereichsgemarkung mit ihren unterschiedlich strukturierten Freiräumen bietet der Fauna entsprechende Lebensräume, wobei Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen. Die Fläche des Planbereiches ist allenfalls als Durchzugsgebiet einzustufen. Sie dient in begrenztem Umfang Niederwild und Kleinsäugetern als Nahrungsstätte.

Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumansprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der ausgeübten Nutzung sowie der Lage zur Wohnbebauung und Erschließungsflächen ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eingeschränkt ist. Weitergehende Untersuchungen sowie ornithologische Gutachten liegen nicht vor.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke. Aufgrund verschiedener Störfaktoren sind Rückzugsareale für anspruchsvollere Arten wie Rebhuhn oder Lerche nicht vorhanden.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte

kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte.

Aus Sicht der Arten/ Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge, Haselmaus wird die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

### **Darstellung der Auswirkungen**

Für das geplante Vorhaben wird eine Fläche der Landwirtschaft beansprucht. Mit der Umnutzung überwiegend intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und in Folge der Errichtung von Gebäuden und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ändert sich die Biotopsituation.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation**

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für private Freiflächen Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen. Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden.

Mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen werden neue Biotopstrukturen mit höherer Wertigkeit geschaffen. Sie kompensieren bzw. minimieren Eingriffe.

### **Zusammenfassung**

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden.

Mit der Umwandlung einer unmittelbar an den vorhandenen Betriebsstandort anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt.

Mit der Umwandlung einer unmittelbar an den Siedlungsrand anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der bestehenden Bebauung nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine

Erkenntnisse, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

---

## 6.2 Boden

---

### ▪ Relief

Das Geländere relief ist vom Grundsatz natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Planbereich und Umfeld beeinträchtigen nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse. Topographische Besonderheiten bestehen nicht. Das Gelände fällt leicht nach Osten ab.

### ▪ Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden potenziell geeignet für Landwirtschaft mit hohem Betriebsmitteleinsatz. Die Ackerwertzahl liegt zwischen 75 und 80 und somit im oberen Indexbereich.

Die beanspruchte Fläche ist durch Bodenbearbeitung, Düngemittel- und Pestizideinsatz mechanisch und chemisch verändert. Durch Befahrungen bestehen Bodenverdichtungen in begrenztem Ausmaß.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion weisen die Böden eine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

### ▪ Bodenbelastungen

Entsprechend der Feldkapazität ist das Nitrathaltvermögen im durchwurzelbaren Bodenraum mittel bis hoch. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass eine chemische Bodenbelastung durch den Einsatz von Dünger- und Pestizideinträge in geringem Umfang besteht. Eine Bodenerosion durch Wasser besteht nicht, so dass eine Gefährdung der natürlichen Fruchtbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgeschlossen wird.

## Darstellung der Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Ausweisung einer Wohnbaufläche wird eine kleinere Teilfläche der Landwirtschaft beansprucht, wodurch die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die damit verbundene Nutzungsfunktion beeinflusst werden.



Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Wirkungen der Realisierung der planerischen Nutzung zu berücksichtigen:

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb, die Baustelleneinrichtung und das Lagern von Baumaterial und der Baustraße
- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude-, Wege- und Straßenflächen
- Bodenbewegungen
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Maschinen

Entsprechend des festgesetzten Nutzungsbereichs und der Grundflächenzahl sowie der Herstellung von Gebäude- und Betriebsflächen erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) gehen auf einer Teilfläche verloren.

Im Bereich der umgrenzten Entwicklungsfläche wird eine Bebauung mit entsprechenden Freiraumanteilen angestrebt. Flächenversiegelungen beschränken sich auf private Bautätigkeiten.

Der Planung liegt ein flächensparender Planentwurf zugrunde, wodurch Bodenversiegelungen minimiert werden. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibt zukünftig ein größerer Freiflächenanteil, der einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt ist.

Die privaten Gartenflächen werden je nach Ausstattung strukturarm bis strukturreich ausgebildet. Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine regelmäßige Bodenbearbeitung deutlich zurückgehen.

Ein Teil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, das einer örtlichen Versickerung oder Verwertung (z.B. Gartenbewässerung) nicht zugeführt werden kann, geht dem lokalen Haushalt verloren.

Um hieraus entstehende erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden private Stellplatz- und Erschließungsflächen versickerungsfähig gestaltet. Für private Erschließungsflächen werden Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von mindestens 30 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Der Grad der Beeinträchtigung auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und des Flächenumfangs der möglichen Flächenbebauung und Flächenversiegelung sowie Flächenbefestigungen als gering einzustufen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Geländemodellierungen in geringem Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Geländereiefs kann die geplante Bebauung jedoch gebietsverträglich in das Gelände eingefügt werden, sodass nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil unterbleiben.

Bodenbewegungen und Bodeneingriffe beschränken sich auf die einzelnen Bauvorhaben. Die Vorhaben können weitestgehend in die vorhandene Geländestruktur eingefügt werden. Bauliche Eingriffe erfolgen überwiegend in der oberen Bodenschicht und sind daher als oberflächennah zu werten.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für Gebäude- und Erschließungsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten privaten Freiräume sowie der geplanten Grünflächen sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge dieser Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem wird seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen eingeschränkt und die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, wird eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die privaten Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion in den betroffenen Bereichen erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftigen Nutzungen wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation**

Ein Ausgleich kann in der Regel nur durch Entsiegelung von befestigten Flächen erfolgen, was in dem vorliegenden Fall nicht möglich ist. Durch Minimierung des Erschließungsaufwandes und Begrenzung der Überbaubarkeit werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung. Die Ausweisung zusätzlicher Baustraßen wird nicht notwendig.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß der geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen  
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen  
Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche  
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Beschränkung des Arbeitsraumes  
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- Lagerung von Boden  
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.

### **Zusammenfassung**

Bei der Auswahl des Plangebietes wurde neben siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch auf die Beschaffenheit und Ausprägung des Bodens wie folgt berücksichtigt:

- Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden.
- Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Entsprechend dem Nutzungszweck werden Geländemodellierungen in geringem Umfang erforderlich.

Zur Herstellung der Gebäude – und Erschließungsflächen muss durch Bodenab- und -auftrag eine waagerechte Fläche geschaffen werden. Der Eingriff in das Bodenrelief ist jedoch sehr gering und auf den Standort der Gebäude- und Betriebsflächen beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Naturhaushaltfaktor treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. seltene Bodentypen, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar. Durch eine geänderte Nutzung minimieren sich Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung. Die Flächenausweisung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge. Unter der Voraussetzung, dass sowohl öffentliche (mit Ausnahme von Fahrbahnen) und private Wegeflächen versickerungsfähig gestaltet werden, werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

#### ▪ **Altablagerungen**

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

### **6.3 Wasser**

---

#### ▪ **Fließ- und Stillgewässer**

Im Planbereich bestehen keine Fließ- und Stillgewässer.

#### ▪ **Heilquellenschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Emstal/Ortsteil Sand" der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs AG in Emstal, Landkreis Kassel, vom 14.12.1987; geändert am 24.05.1988; geändert am 26.01.2006 (WSG-ID 633-124; StAnz. 1/1988 S. 33, StAnz. 24/1988 S. 1275; StAnz. 8/2006 S. 463). Die o. a. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

#### ▪ **Grundwasser**

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht u. a. den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung. Mit ihrer mittleren (bis hohen) Wasserleitfähigkeit sowie ihres sehr hohen bis hohen Wasserspeichervermögens (nutzbare Feldkapazität) weisen die Böden im Planungsgebiet eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung in Bezug auf die genannte Bodenfunktion auf.

Die im Planungsgebiet anstehenden Böden verfügen über ein hohes physiko-chemisches Filtervermögen gegenüber anorganischen und organischen Schadstoffen sowie gegenüber Säuren. Zur Minimierung von Bodenbelastungen und zur Anreicherung des Grundwasservorkommens werden im Rahmen der Gebietsentwicklung Erschließungsflächen soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen befestigt. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

#### **Darstellung der Auswirkungen**

Das Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherfähigkeit auf. Auf Grund des Eingriffs werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser als gering eingestuft. Indirekte Auswirkungen über das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Durch eine geänderte Nutzung minimieren sich Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung. In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen sowie eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Das Plangebiet wird die Grundwasserneubildung jedoch nicht erheblich beeinträchtigen.

### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation**

Mit der Umwandlung einer intensiv genutzten Wirtschaftsfläche der Landwirtschaft entfällt der Eintrag von Dünger und Pestiziden. Das Schutzgut Grundwasser wird entsprechend positiv beeinflusst. Potenziell ist sogar von einer Verbesserung bestehender Verhältnisse auszugehen.

### **Zusammenfassung**

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

## **6.4 Klima/ Immissionen**

---

### **▪ Klimaökologische Situation**

Das Plangebiet wird durch ein Mittelgebirgsklima geprägt, in dem Westwindwetterlagen vorherrschen. Das örtliche Geländeklima steht unter dem Einfluss des Reliefs, der Vegetation und der Flächennutzung. Aufgrund der örtlichen Lage der Planbereichsfläche können die Winde das Plangebiet vom Grundsatz ungehindert überstreichen. Kaltluftstaus sind derzeit nicht zu verzeichnen und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Der ländlich geprägte Stadtteil Altendorf liegt vollständig in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch evtl. klimabeeinflussende Maßnahmen sollen vermieden werden.

Die geplante Bebauung mit max. 6 Wohngebäuden wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen verursachen. Die Gebäude werden in offener Bauweise als Einzel- oder Zweifamilienhäuser errichtet. Die Freiraumanteile der einzelnen Grundstücke sind verhältnismäßig hoch.

Kaltluftströme fließen von den westlich verlaufenden Hügelzügen des *Hardtkopfes* (Waldgebiet) in die Tallage der *Elbe*. Der Höhenunterschied beträgt ca. 50 Meter. Die geplante Bebauung im Bereich des Abflusses und die Ausrichtung der Gebäude verursachen keine nennenswerten Abflussbarrieren. Kaltluftströme können das Plangebiet nach wie vor über- und durchstreichen und in die tiefer liegenden Bereiche abfließen.

Das regional bedeutsame Luftleit- und Ventilationsbahnsystem wird nicht nachhaltig berührt. Die lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse werden gewahrt.

### **▪ Immissionen**

#### Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation ist abhängig vom Vorkommen bestehender Emittenten. Staub- und Luftschadstoffe werden aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen ausgestoßen. Quellen der Feinstaubbelastung resultieren ferner aus Gebäudeheizungen sowie gewerblich genutzten Bereichen.

### Verkehrslärm

Verkehrslärm resultiert in erster Linie aus dem Anliegerverkehrsaufkommen. Evtl. Schutzvorkehrungen für das zukünftige Wohnen werden als nicht notwendig erachtet.

### **Darstellung der Auswirkungen**

Infolge von Bebauung und Erschließung geht eine kleinere ortsrandnahe Fläche für die allgemeine Kaltluftproduktion verloren.

Von der zukünftigen Bebauung wird tlw. eine windbremsende Wirkung ausgehen. Auf Grund der zu erwartenden Entwicklung und der offenen Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass keine nennenswerten Abflussbarrieren entstehen.

Im Planbereich sind in geringem Umfang eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand findet eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume nicht statt.

Während der Bauphasen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Baumaschinen zeitlich begrenzte Auswirkungen auf die Lufthygiene (Staubbildung, Lärm, Abgase) zu erwarten, die jedoch geringfügig sind und keine dauerhaften Beeinträchtigungen verursachen.

Infolge der Errichtung von Wohngebäuden entsteht ein neues, jedoch geringes Verkehrsaufkommen, das die Schadstoffbelastung nur unwesentlich beeinflussen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht merklich verändern wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation**

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert den Eingriff. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Die geplanten privaten Grünflächen mit ihren zukünftigen Baum- und Gehölzbeständen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

### **Zusammenfassung**

Das Vorhaben verursacht keine nennenswerten Veränderungen des Klimas. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Infolge der Errichtung von Wohngebäuden entsteht ein neues, jedoch geringes Verkehrsaufkommen, das die Schadstoffbelastung nur unwesentlich beeinflussen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht merklich verändern wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft/ Klima sind als gering einzustufen.

## **6.5 Landschaftsbild/ Erholung**

---

### ▪ **Landschaftsbild**

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, Bereiche traditioneller Kulturlandschaften

bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie keine Einzelkulturdenkmäler. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten.

#### ▪ **Landschaftsbezogene Erholung**

Die Flächen des Planbereichs stehen für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung nicht zur Verfügung. Die beanspruchte Fläche wird durch den Erholungssuchenden als Teilfläche einer intensiv genutzten Kulturlandschaft wahrgenommen.

Über das öffentliche Wegenetz können Erholungssuchende, Wanderer und Radfahrer den Landschaftsraum erkunden und wahrnehmen. Wegebeziehungen zu erholungswirksamen und bedeutsamen Freiräumen für die Tages- und Feierabenderholung werden nicht unterbrochen und nicht gestört.

#### **Maßnahmen zur Minderung und Kompensation**

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

#### **Zusammenfassung**

Der beanspruchte Bereich grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage. Die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche führt zu einer Veränderung bestehender Strukturen, die als gering eingestuft wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird ausgeschlossen.

Der Bereich ist für die landschafts- und naturbezogene Erholung von geringerer Bedeutung. Die Planbereichsfläche steht für die allgemeine Naherholung nicht zur Verfügung.

### **6.6 Kultur- und Sachgüter**

---

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

### **6.7 Mensch**

---

Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Das Schutzgut Mensch ist derzeit nicht vorbelastet.

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

#### **Zusammenfassung**

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen sind von der Wohnbaufläche keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf

die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens**

Um eine Prognose herleiten zu können werden Entwicklungstendenzen ohne Umsetzung des Vorhabens mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens verglichen. Als Zeithorizont werden 20 bis 25 Jahre zu Grunde gelegt. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Bei Beibehaltung der Nutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und dem zu bewertenden Prognosezeitraum bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

## **8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens**

Zur Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff mittleren Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.



Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht. Um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Flächen mit hohem Aufwertungspotenzial (Verbesserung für mehrere Schutzgüter) gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann. Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

- **Tiere und Pflanzen**

- Neuanlegung von Grünflächen mit standortheimischen und gebietstypischen Gehölzen.
- Grünordnerische Festsetzung zu Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen.
- Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.

- **Boden**

- Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie. Notwendig werdende Geländemodellierungen werden an das Gelände angepasst.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß.

- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- **Wasser**
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
  - Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.
  - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, Zufahrten o. ä..
  - Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser
- **Klima**
  - Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
  - Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes.
  - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solar- und Fotovoltaik).
- **Mensch, Landschaft, Erholung**
  - Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
  - Eingrünung des Gebietes.
  - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.

## 10. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Siedlungsbereich stehen derzeit keine Gebäude leer, die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Trotz einer bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Altendorf kann die Stadt Naumburg seit längerer Zeit keine Bauflächen zur Verfügung stellen. Derzeit bestehen keine Innenentwicklungsmöglichkeiten. Zur Sicherung der weiteren Entwicklung des Stadtteiles sowie zur Stabilisierung örtlicher Bewohnerstrukturen besteht aus städtischer Sicht die Notwendigkeit zur Ausweisung eines bedarfsgerechten Baulandangebotes. Mit der Flächenausweisung am südwestlichen Siedlungsrand werden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt und Voraussetzungen zur Eigentumsbildung geschaffen.

Die Fläche trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Sie kann ohne großen technischen und finanziellen Aufwand über das bestehende Straßennetz sowie an die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde und Versorgungsträger angebunden werden.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“ wurden keine weiteren Standorte geprüft und bewertet.

## 11. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine

vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Stadt Naumburg geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## 12. Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung ist eine Kurzdarstellung der in der Umweltprüfung vorgenommenen Prüfungen in einer für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Form.

Die Stadt Naumburg beabsichtigt im Siedlungsrandbereich des Stadtteiles Altendorf die Ausweisung einer bedarfsgerechten Entwicklungsfläche. Das geplante Entwicklung sowie die damit verbundenen Maßnahmen wurden beschrieben.

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch Ausweisung von Grünflächen mit einer höherwertigen Biotopstruktur.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

## 13. Referenzliste der Quellen

gem. Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg

### Schutzgebiete

#### **Naturschutz:**

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

**Wasserrecht:**

- Wasserschutzgebiete sind berührt.

**Denkmalschutz:**

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte

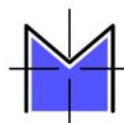
**Online-Quellen**

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

**14. Städtebauliche Kenndaten**

| Größe der Planbereichsfläche in m <sup>2</sup>       | 5.810,00     | Bestand         |                | Planung         |                |
|--|--------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |              | m <sup>2</sup>  | %              | m <sup>2</sup>  | %              |
| Wirtschaftswiese                                     |              | 5.311,20        | 91,41%         | 0,00            | 0,00%          |
| Unbefestigter Wirtschaftsweg, intensiv unterhalten   |              | 228,14          | 3,93%          | 0,00            | 0,00%          |
| unbefestigter Wirtschaftsweg, Mahd mehrmals jährlich |              | 270,46          | 4,66%          | 0,00            | 0,00%          |
| Verkehrsfläche, befestigt                            |              | 0,00            | 0,00%          | 1.222,74        | 21,05%         |
| Flächen mit Pflanzbindungen                          |              | 0,00            | 0,00%          | 566,62          | 9,75%          |
| Wohnbauflächen, überbaubar gem GRZ I                 |              | 0,00            | 0,00%          | 1.005,16        | 17,30%         |
| Wohnbauflächen, überbaubar gem GRZ II                |              | 0,00            | 0,00%          | 301,54          | 5,19%          |
| Wohnbauflächen, nicht überbaubar                     |              | 0,00            | 0,00%          | 2.713,94        | 46,71%         |
|  | <b>Summe</b> | <b>5.809,80</b> | <b>100,00%</b> | <b>5.810,00</b> | <b>100,00%</b> |

Aufgestellt am 09.06.2022 durch:



**B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de