

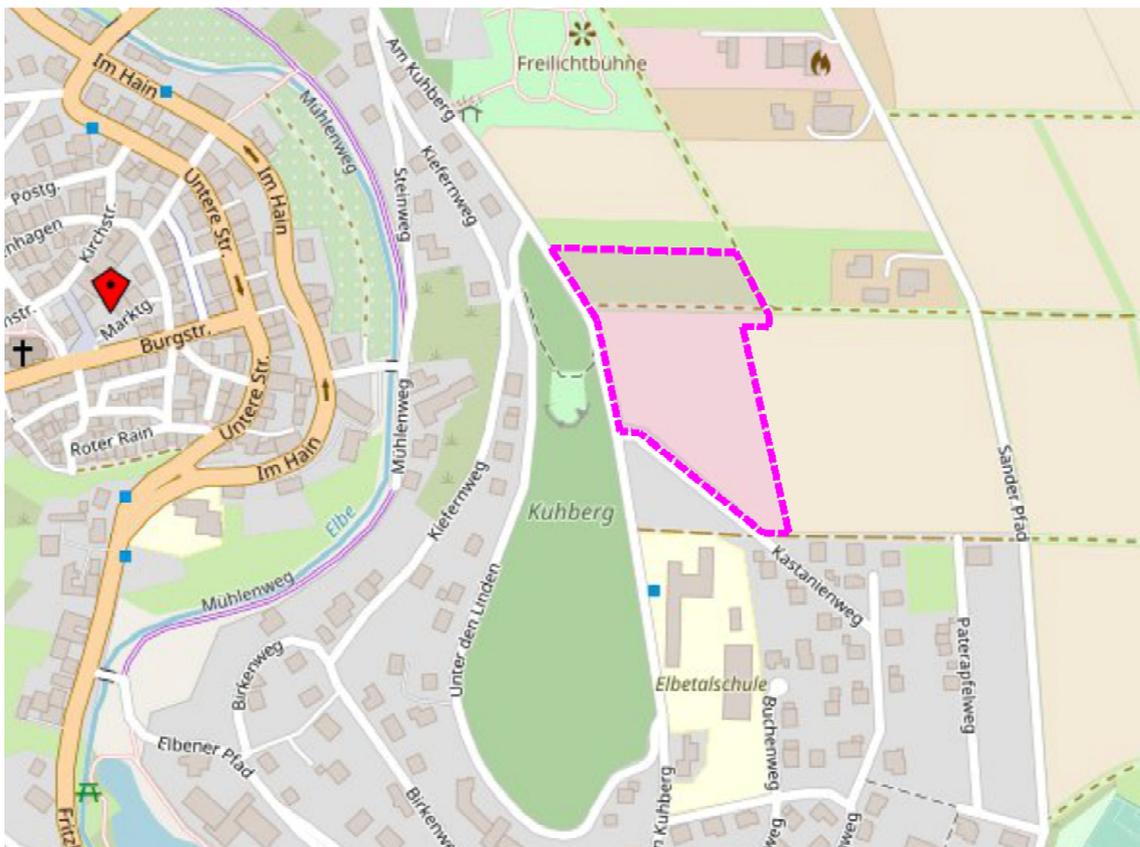
Bauleitplanung der Stadt Naumburg

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28

„Hinterm Kuhberge II“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF



Quelle Kartengrundlage: OSM / Open Street Map

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Naumburg
durch:



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Stand: März 2022

Inhalt

1.	Anlass und Begründung	1
2.	Lage im Raum	1
3.	Bebauungsplanverfahren.....	2
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	2
3.2	Aufstellungsbeschluss	3
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.....	3
4.	Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Regionalplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
4.3	Satzungen	3
4.4	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	3
4.5	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	4
5.	Inhalte des Bebauungsplans.....	4
	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
5.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	5
5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg	5
5.4	Öffentliche Grünfläche	5
5.5	Erhalt von Bäumen	5
5.6	Stellplätze, Carports, Garagen.....	5
5.7	Grünordnung	5
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) .	7
5.9	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)	7
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB/(HBO)	7
5.10	Gestaltung der Dächer.....	7
5.11	Einfriedungen	7
5.12	Hinweise.....	8
5.13	Ver- und Entsorgung.....	9
6.	Städtebauliche Werte	10
7.	Bodenordnung	10
8.	Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz	10
8.1	Methodik.....	10
8.2	Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	11
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	13
9.	Artenschutz	14
10.	Rechtsgrundlagen	14

1. Anlass und Begründung

Die Stadt Naumburg beabsichtigt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28 „Hinterm Kuhberge II“ auf Grund geänderter Planungsabsichten die Baufenster und die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung im westlichen Teil des Bebauungsplans zu ändern bzw. an die geänderte Planung anzupassen. Der zu ändernde Bereich soll in einem ersten Bauabschnitt erschlossen werden.

Ein Teil der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen, sehr großzügig bemessenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll im Rahmen der Nachverdichtung als WA ausgewiesen werden. Ebenfalls im Rahmen der Nachverdichtung soll im Westen die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht werden.

Bezüglich der Grünordnung bleiben die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, sowie sonstigen Bepflanzungen am Westrand und zum Anpflanzen von Bäumen im Wesentlichen erhalten, für die privaten Grünflächen wurden sie modifiziert (Ausschluss von sog. Schottergärten)“. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden inhaltlich übernommen (Regenwasserversickerung und Rückhalt auf den Grundstücksflächen, Trennsystem und Ableitung verbleibenden unbelasteten Niederschlagswassers in die Flächen für Regenrückhaltung im südöstlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28 „Hinterm Kuhberge II“ dient als Maßnahme der Innenentwicklung und soll deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28 „Hinterm Kuhberge II“ befindet sich am Ostrand der Kernstadt Naumburg im Landkreis Kassel.

Der ca. 2 ha große Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 6/1, 7/1, 152/1 (teilw.), 47/2 (teilw.), 47/4, 48/4, 154/5 (teilw.), 35/8 (teilw.), 1/28 (teilw.), 49/51 (teilw.) und 49/62 (teilw.) von Flur 15 der Gemarkung Naumburg (siehe unten Skizze Änderungsbereich).



Änderungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- am Nordrand von Acker (im rechtsgültigen Bebauungsplan als WA ausgewiesen)
- am Westrand von der Straße „Am Kuhberg“
- am Südrand durch den „Kastanienweg“
- am Ostrand von Ackerflächen (im rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, im Nordosten und WA im Südosten ausgewiesen)

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und dessen zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²

beträgt, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28 „Hinterm Kuhberge II“ der Stadt Naumburg erfolgte die förmliche Aufstellung am 25.11.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg, bekannt gemacht am 03.12.2021.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022 (Bekanntmachung am 14.04.2022).

Die Stadt Naumburg holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein (22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022, Anschreiben am 14.04.2022).

4. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Änderungsbereich als Siedlungsfläche - Planung dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Naumburg stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche und einen kleinen nordöstlichen Teil als Grünfläche – Zweckbindung Spielplatz dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28 „Hinterm Kuhberge II“ weist den Änderungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und einen kleinen nordöstlichen Teil als Grünfläche – Zweckbindung Spielplatz aus. Des Weiteren sind Verkehrsflächen, der Erhalt von Bäumen sowie von sonstigen Bepflanzungen und Baumanpflanzungen dargestellt.

4.3 Satzungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg in ihrer jeweils neuesten Form.

4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes Habichtswald.

Der Änderungsbereich und dessen westliches Umfeld ist als Heilquellenschutzgebiet (Thermalquelle Bad Emstal), quantitative Schutzzone B-neu ausgewiesen.

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotope sind im Änderungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Es sind keine archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb und randlich des Änderungsbereiches bekannt.

4.5 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005, GVBl. I S.305, zuletzt geändert am 19. November 2007, GVBl. S. 792) bekannt.

5. Inhalte des Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Im WA ist die **offene** Bauweise festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA4, WA6 und WA8 auf 0,3 festgesetzt, im WA1, WA5, WA9 und WA10 auf 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA1 und WA10 auf 0,9 festgesetzt, im WA4 und WA6 auf 0,6, im WA5 auf 0,7 und im WA8 auf 0,5.

Im Rahmen der Nachverdichtung wurden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im WA9 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht.

Gebäudehöhen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten wie folgt festgelegt:

	WA1, WA10	WA4, WA5, WA6, WA9	WA8
Traufhöhe (TH)	8,50 m	7,00 m	4,50 m
Firsthöhe (FH)	13,50 m	13,50 m	10,50 m

Die Traufhöhe wird bergseitig im mittleren Gebäudebereich von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird bergseitig von der an der mittleren Stelle gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

Die Festsetzung bleibt unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die innere Erschließung wurde in der Linienführung geändert, die Aufteilung des Verkehrsraumes soll wie ursprünglich vorgesehen stattfinden.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg

Die Festsetzung der Fuß-/Radwege wurde ebenfalls in der Linienführung angepasst.

5.4 Öffentliche Grünfläche

Eine kleiner, im rechtsgültigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesener Bereich, wird der verbleibenden Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz zuge schlagen.

5.5 Erhalt von Bäumen

Die Planungsgebiet vorhandenen Bäume werden zur Eingriffsminimierung als zu Erhalten festgesetzt.

Die Festsetzung bleibt unverändert.

5.6 Stellplätze, Carports, Garagen

Die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten.

5.7 Grünordnung

Freiflächen / private Grünflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen haben eine Baum- und Strauchpflanzung aufzuweisen.

Je 450 m² der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste private Grünflächen) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Stellplatzflächen

Auf den Stellplatzflächen im Wohngebiet sind mindestens je 4 Stellplätze ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste private Grünflächen) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).

Anpflanzen von Laubbaumhochstämmen:

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 12-14 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume sind, wie unter 'Anpflanzen von Laubbaumhochstämmen' ausgeführt, zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben eine Eingriffsminimierungsfunktion. Sie tragen zur landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes bei.

Pflanzliste private Grünflächen

Bäume – Obstbäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Obstbäume in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)	

Sträucher:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Gem. Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)

Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> bzw. <i>oxyacantha</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
<u>Ziersträucher:</u>	
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Edel-Flieder	(<i>Syringa vulgaris</i> -Sorten)
Rote Johannisbeere	(<i>Ribes rubrum</i>)
Wildrosen (diverse Sorten, wie z.B. Mandarin-Rose, Kragen-Rose, Wein-Rose...)	

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Bepflanzungen erreicht werden.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin zu verwenden (warmes Weißlicht mit 2.700-3.000 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin).

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung.

5.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an öffentliche Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB/(HBO)

5.10 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° - 35° im WA1 im WA 4, WA5, WA6, WA8 und WA9 ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist).

Die Festsetzung zu Dachneigungen entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

5.11 Einfriedungen

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. 2,0 m. Bezugshöhe ist die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante.

5.12 Hinweise

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

Boden

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen aus-zuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg in der aktuell gültigen Fassung anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind.

Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen

Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke

Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeichieranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Kassel anzuzeigen.

5.13 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Kuhberg“ und den Kastanienweg. Die innere Erschließung wurde in Bezug auf die Trassenführung geändert, die Aufteilung des Verkehrsraums bleibt unverändert.

Das Gebiet soll wie im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits vorgesehen, im Trennsystem erschlossen werden.

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Zur Minimierung des Regenwassereinleitvolumens in das kommunale Abwassersystem (Trennsystem) sind grundstücksbezogene Regenrückhalteanlagen zu errichten. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 20 l sicherzustellen (z.B. Erdbecken, Zisterne). In das öffentliche Abwassernetz dürfen pro m² versiegelter Fläche max. 4 l pro Stunde eingeleitet werden

Zur weiteren Reduzierung des Regenwasserabflusses In das kommunale Entwässerungssystem kann unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben Niederschlagswasser für private Zwecke sowie zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück zugelassen werden. Die Anlage von Zisternen wird zugelassen.

Die Ableitung verbleibenden unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt in die Flächen für Regenrückhaltung im südöstlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans (Versickerung vorgesehen).

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung kann an das bestehende Netz erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Auftrag der Stadt Naumburg.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über den örtlichen Versorger sichergestellt werden.

Der Anschluss an das Netz der Telekom ist geplant und muss bis mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom beantragt werden.

6. Städtebauliche Werte

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/28 „Hinterm Kuhberge II“	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet - davon überbaubar (GRZ 0,4) - davon überbaubar (GRZ 0,3)	20.042 m ²	20.042 m ²
Grünfläche - Zweckbindung Spielplatz	15.763 m ² 3.252 m ² 2.290 m ²	16.594 m ² 5.042 m ² 1.197 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (im Bestand Darstellung Verkehrsgrün eingerechnet)	870 m ²	26 m ²
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung Fuß-/Radwegweg	3.225 m ²	3.206 m ²
	184 m ²	216 m ²

7. Bodenordnung

Für den Bebauungsplan ist keine Bodenordnung gemäß § 80 ff BauGB erforderlich.

8. Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz

8.1 Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/ Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Juni 2021). Dazu werden fachspezifische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung beauftragt. Die Ergebnisse sind eingeflossen.

In der umweltbezogenen Beschreibung und Bewertung des Planungsvorhabens werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei werden neben den sogenannten naturschutzfachlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, d.h. Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter einbezogen.

Die potentiellen Auswirkungen des Projektes werden anhand des in Kap. 1 und 5 aufgeführten Planungsvorhabens mit den entsprechenden Festsetzungen aufgearbeitet und dargestellt.

Hinweis:

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird mit Ausnahme der Artenschutzbelange die planungsrechtliche Situation zu Grunde gelegt. D.h. Ausgangslage bildet das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet, der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in einem östlichen Teilbereich

(Spielplatz, Grünanlage) sowie weitere grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzung von Laubbaumreihen, Anlage von Garten-/Freiflächen).

8.2 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich sind Böden aus mächtigem Löss (Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde) verbreitet.

Die lehmigen Böden weisen ein mittleres bis hohes Filter- und Puffervermögen und bzgl. der Grundwasserneubildung eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit auf.

Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben (weit verbreiteter Bodentyp).

In der Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) werden die Bodenfunktionen zusammengefasst als ‚sehr hoch‘ eingestuft.

Der Änderungsbereich ist mäßig bis stärker nach Nordosten/Osten geneigt

Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Wohngebiet mit überbaubaren Flächen und Gartenflächen, Teil einer öffentlichen Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Baumreihen dar.

Durch die Planänderung findet eine geringfügige Reduzierung von Grünflächenanteilen und Erhöhung der überbaubaren Flächen und somit eine höhere Versiegelung und Beseitigung der gewachsenen Böden statt.

Es sind geringfügig höhere Eingriffswirkungen auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen gegeben.

Hinweise:

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei Stell-, Hof- und Lagerflächen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Pflaster mit breiter Fuge bzw. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich und näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten. Die lehmigen Böden sind mäßig wasserdurchlässig.

Durch die Planänderung findet durch geringere Grünflächenanteile und Erhöhung der überbaubaren Flächen eine höhere Versiegelung und Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes statt.

Die Auflagen des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Thermalquelle Bad Emstal, quantitative Schutzzone B-neu sind zu beachten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Der Änderungsbereich ist überwiegend durch Ackerflächen und im Norden durch Grünland gekennzeichnet. Entlang der Straße Am Kuhberg befindet sich eine markante Baumhecke mit Esche, Bergahorn, Hainbuche usw. Am Nordwestrand des Kastanienweges sind 2 rotblühende Kastanien vorhanden.

Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Wohngebiet mit überbaubaren Flächen und Gartenflächen, Teil einer öffentlichen Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Baumreihen dar.

Durch die Planänderung findet eine geringe Reduzierung der Grünflächenanteile und eine Erhöhung überbaubarer Flächen statt. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden weitgehend beibehalten (Anlage von Gärten, die Anpflanzung von Laubbäumen. Die Baumhecke am Westrand und die 2 Kastanien bleiben erhalten.

Durch die Planänderung sind geringere Eingriffswirkungen auf Vegetation/Biotope gegeben.

Tiere

Gemäß artenschutzrechtlicher Einschätzung (Cloos, T., 15.03.2022) ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

Folgende Arten/Artengruppen wurden auf Basis der o.g. Datengrundlagen als möglicherweise beeinträchtigt herausgearbeitet:

- Vögel

Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen wie

- Säugetiere (inkl. Fledermäuse)
- Amphibien und Reptilien
- alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose
- sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten

existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden. Diese Arten/Artengruppen müssen im Rahmen der Artenschutzbearbeitung nicht weiter behandelt werden. Der „Leitfaden Artenschutz in Hessen“ sagt zu diesen aus, dass sie – wenn nötig – aber im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet werden müssen. Es konnten aber keine Hinweise auf entsprechende Arten gefunden werden. In dem betroffenen Grünland und dessen Säumen konnten auch keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes gefunden werden. Ein Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen kann also ausgeschlossen werden

- Avifauna: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Vogelfauna durchgängig mit nein beantwortet werden.

Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. BPlangebiet bearbeitet. Das Eintreten der Verbotstatbeständenach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Abgrenzung des Plangebietes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am Rand eines Kaltluftentstehungsgebietes mit nach Nordosten/Osten abfließender Kaltluft.

Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Wohngebiet mit überbaubaren Flächen, öffentlichen und privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen dar.

Die auch klimawirksamen Grünflächenanteile werden geringfügig reduziert. Geplante Baumreihen bleiben in der Anzahl der festgesetzten Einzelbäume unverändert. Die überbaubaren Flächen werden geringfügig erhöht.

Durch die Planänderung sind keine relevanten Eingriffswirkungen auf Klima und Klimafunktionen zu erwarten.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung

Das Landschafts-/Ortsbild wird im Änderungsbereich und dessen Umfeld überwiegend durch Ackerflächen, ferner durch Grünlandflächen und einen markanten Gehölzbestand am Westrand sowie durch Wohnbebauung mit Gärten am Südostrand und einen Aussiedlerhof im Nordosten/Osten geprägt.

Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Wohngebiet mit überbaubaren Flächen und Gartenflächen, Teil einer öffentlichen Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Baumreihen dar.

Erholungspotential:

Am Westrand verläuft ein Wanderweg (Edersee E 05). Der Kastanienweg und die Straße Am Kuhberg weisen eine Bedeutung für die Erholungs-/ Freiraumnutzung auf (Wegeverbindung am östlichen Stadtrand).

Die auch landschaftsbildwirksamen Grünflächenanteile werden geringfügig reduziert

Durch die Planänderung sind geringere Eingriffswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild gegeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Die Flächen mit leistungsfähigen Standorten bzw. hohem Produktionspotential werden überwiegend ackerbaulich und im Norden als Grünland genutzt. Sie weisen eine Bedeutung für die Landwirtschaft auf. Beeinträchtigungen von benachbarten Wohnnutzungen sind durch die Planänderung nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Änderungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Beibehaltung der Festsetzungen zur Grünordnung wie Anpflanzungen von Baumreihen, die Anlage strukturreicher Gärten usw.
- Erhalt der Baumhecke am Westrand und Erhalt von 2 Kastanien am Kastanienweg
- Beibehaltung der Festsetzungen zur Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien
- Um den Individuenschutz (Tötungsverbot) der Avifauna gewährleisten zu können, sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen

- Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen

Hinweis zu Kompensationsmaßnahmen

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Teilplan B festgesetzte Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Naumburg, Flur 15, Flurstücke 105/1 und 108/1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festgesetzte Grünlandextensivierung und Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen) behält Rechtskraft und ist für den Änderungsbereich als ersten Bauabschnitt entsprechend anteilig umzusetzen.

9. Artenschutz

Zusammenfassende Einschätzung für den Artenschutz

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der Abgrenzung des Plangebietes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3909) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist"

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378f)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg in der aktuellen Fassung

Aufgestellt

im Auftrag der Stadt Naumburg

Der Magistrat der Stadt Naumburg

Naumburg, den

Hable
(Bürgermeister)