

STADT MERSEBURG

Bebauungsplan Nr. B 7
„Wohnbebauung an der Merseburger Straße“
Aufstellung gemäß § 13 b BauGB

Entwurf

Oktober 2019

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg


STADTLANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplan Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“

Aufstellung gemäß § 13 b BauGB

Planungsträger:

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg

Auftraggeber:

Gebäudewirtschaft Merseburg GmbH
Sixtistraße 16
06217 Merseburg

Auftragnehmer:



Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 16

Fax (03 45) 239 772 22

Autoren:

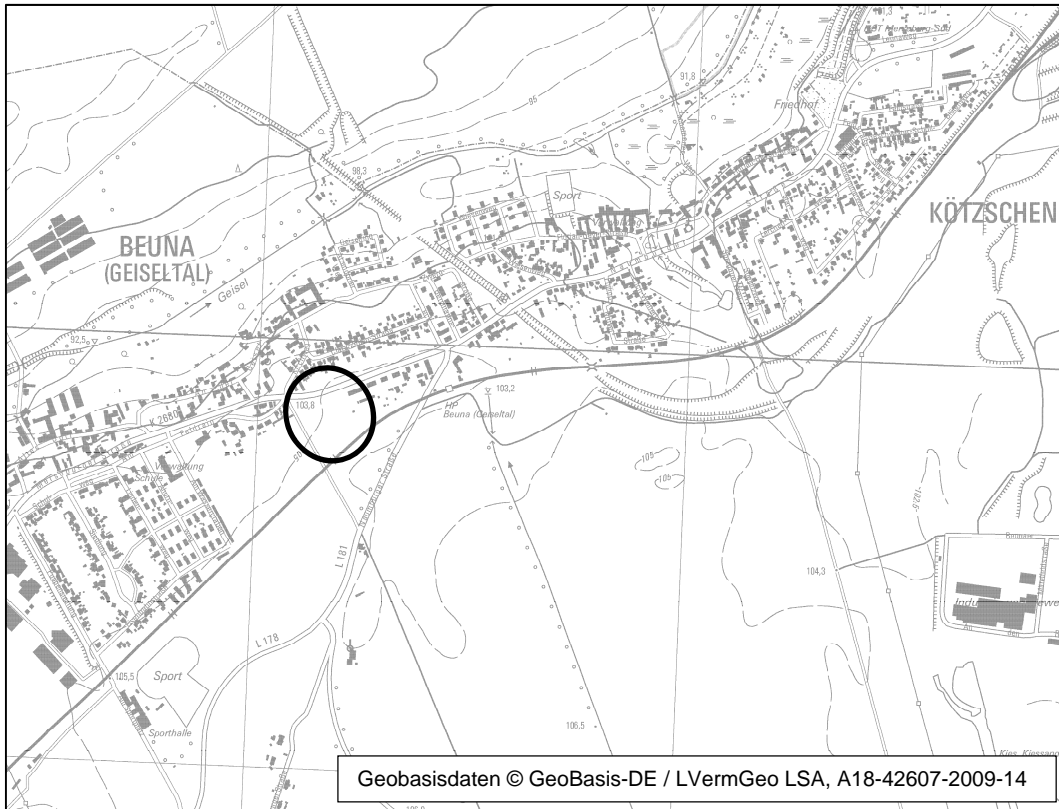
Dipl.-Geograf Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Strehl
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Verfahrensstand:

Entwurf
Oktober 2019



STADT MERSEBURG

Bebauungsplan Nr. B 7
„Wohnbebauung an der Merseburger Straße“
Aufstellung gemäß § 13 b BauGB

Entwurf

Oktober 2019

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg


STADTLANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.3	Sonstige Planungen	12
3.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2030 [4]	12
3.3.2	Lärmaktionsplan [5]	12
3.3.3	Klimaschutzkonzept [6]	12
3.4	Verfahren	14
3.4.1	Grundlagen	14
3.4.2	Verfahrensverlauf	14
4	Bestandsaufnahme	15
4.1	Eigentumsverhältnisse	15
4.2	Bebauung/ Nutzung	15
4.3	Einrichtungen der Daseinsvorsorge	15
4.4	Natur und Landschaft	16
4.4.1	Naturräumliche Einordnung	16
4.4.2	Pflanzen und Tiere	16
4.4.3	Klima	16
4.4.4	Landschaftsbild	16
4.4.5	Boden, Baugrund und Altlasten	17
4.4.6	Grundwasser und Oberflächenwasser	17
4.5	Kampfmittel	18
4.6	Verkehrerschließung	18
4.6.1	Äußere Erschließung	18
4.6.2	Innere Erschließung	18
4.6.3	Fußwege/Radwege	18
4.6.4	Ruhender Verkehr	18
4.6.5	Öffentlicher Personennahverkehr	19
4.7	Stadttechnische Erschließung	19
5	Planungskonzept	20
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	20

5.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	20
5.3	Verkehrskonzept	21
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr, Fußgänger und Radverkehr Anpassen, wenn Verkehrskonzept kommt.....	21
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	23
5.3.3	Ruhender Verkehr	23
5.4	Planungsalternativen.....	23
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	25
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO).....	25
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	25
6.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)	27
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO).....	27
6.2	Grünordnung	29
6.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	29
6.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).....	29
6.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	31
6.3.1	Straßen	31
6.3.2	Gehwege / Radwege.....	32
6.3.3	Ruhender Verkehr	32
6.4	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	33
6.4.1	Einwirkungen auf das Plangebiet	33
6.4.2	Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen.....	34
6.5	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)	35
6.5.1	Bergbauberechtigung	35
6.5.2	Kampfmittel	36
6.5.3	Archäologische Denkmale.....	36
7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	37
8	Flächenbilanz	37
9	Planverwirklichung	38
9.1	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung.....	38
9.2	Maßnahmen zur Bodenordnung	38
9.3	Kosten.....	38

10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
10.1	Natur und Landschaft	38
10.2	Klimaschutz.....	39
10.3	Städtebauliche Entwicklung der Kommune.....	39
10.4	Ortsbild.....	39
10.5	Verkehr	40
10.6	Belange der Bevölkerung	40
11	Quellen- und Literaturverzeichnis	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1:	Auszug aus rechtswirksamen FNP Beuna und 2. Entwurf FNP Merseburg (Februar 2015) und Einordnung des Plangebietes	10
Abb. 3.3:	Auszug aus Klimaschutzkonzept, Flächenkategorisierung nach Stadtraumtypen .	13

Anlagen

Anlage 1	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 2	Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer: Bericht über die schalltechnische Untersuchung des geplanten Bebauungsplangebietes „An der Merseburger Straße (K2680)“ im Ortsteil Beuna der Stadt Merseburg, Bericht-Nr.: 2019-BLP- 324, 26.08.2019

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Planung dient der Entwicklung einer derzeit dem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnenden Wohnbaufläche in der Ortslage Beuna. Um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, besteht das Erfordernis der Einbeziehung in den Innenbereich.

Im seit Februar 2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemals selbstständigen Gemeinde Beuna [3] ist die betreffende Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Stadt Merseburg wird auch weiterhin dieses Planungsziel verfolgt. Im Entwurf des FNP der Stadt Merseburg (Februar 2015) [3] ist diese geplante Wohnbaufläche weiterhin als Wohnbaufläche „Am Ochsenweg“ in Beuna ausgewiesen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Merseburg (Stand 2013) [4] wird für den Ortsteil Beuna das städtebauliche Ziel der Eigentumsbildung mit Selbstnutzung im Rahmen der Verdichtung bzw. in den ausgewiesenen bzw. geplanten Wohnbaugebieten formuliert. Somit wird mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung eines Wohngebietes der städtebaulichen und planerischen Zielstellung der Stadt Merseburg entsprochen.

Das derzeit dem Außenbereich zuzuordnende Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 12.400 m² auf. Es soll in die im Westen, Norden und Osten umgebende Wohnbebauung integriert werden. Bei einer festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 4.960 m² groß.

Für das Plangebiet kann somit der § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i.V.m. § 13 a BauGB angewendet werden, da die mögliche Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 11. April 2019 gefasst.

Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB erforderlich. Die weiteren Bedingungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter berührt. Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht sowie der Durchführung einer Eingriffsregelung abgesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“ ist eine funktionelle Ordnung des Standortes südlich der Merseburger Straße als Wohnbaustandort vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Ordnung der Fläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Entwicklung einer Baustruktur, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt
- Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern innerhalb des zur Stadt Merseburg gehörigen Ortsteiles Beuna
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung mit Anbindung an das örtliche Straßennetz.

Unabhängig vom Bebauungsplan Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“ ist vorgesehen, einen zwischen der Merseburger Straße und der Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan Nr. B 7 befindlichen ca. 35 m tiefen Streifen entlang der Merseburger Straße als Wohnbaufläche zu entwickeln. Grundlage dafür bildet der § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Eine Bebauung dieser Fläche soll in der Form erfolgen, dass sich die entlang der Merseburger Straße entstehenden Wohngebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist dieser Baufläche über die Merseburger Straße und die hier anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien gesichert.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Beuna der Stadt Merseburg auf einer südlich an der Merseburger Straße gelegenen Freifläche.

Es weist eine Gesamtfläche von 1,20 ha auf.

Die Fläche wird begrenzt:

- im Norden von der nach § 34 BauGB zu entwickelnden Fläche an der Merseburger Straße,
- im Osten und Süden von der Grenze des Flurstückes 59/63 der Gemarkung Merseburg, Flur 3
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes 92/6 der Gemarkung Merseburg, Flur 3.

Die Grenzen des Plangebietes sind in dem beiliegenden Plan dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Merseburg, Flur 3:

vollständig:	59/54, 59/55, 59/56
teilweise:	59/52, 59/53, 92/6

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

Die Stadt Merseburg ist laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt dem Verdichtungsraum Halle zugeordnet [1].

In diesem Zusammenhang ist im Landesentwicklungsplan formuliert:

„In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen (Z 6).“

„Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeiten der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden (Z 7).“

Die Stadt Merseburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Für die Zentralen Orte werden folgende Ziele formuliert:

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- Wohnstandorte,*
- Standorte für Bildung und Kultur,*
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln (Z 28).“

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur werden im LEP weiterhin benannt:

„Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22).“

Mit der Planung erfolgt die Umsetzung der sowohl im FNP der Stadt Merseburg (als auch im FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Beuna) und der im integrierten Stadtentwicklungskonzept definierten Zielstellung der städtebaulichen Entwicklung. Eine großflächige Zersiedlung der Landschaft wird vermieden, da mit dem Vorhaben eine Freifläche entlang der Merseburger Straße behutsam entwickelt wird. Mit der Schließung der straßenbegleitenden Bebauung wird die Stadt Merseburg ihrer Funktion als Wohnstandort gerecht. Die beabsichtigte Planung steht im Einklang mit ihrer Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Stadt Halle.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 (1) Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 (1) und (2) ROG) [2].

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 beschlossen, gemäß §§ 7 Abs. 1 und § 3 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 30.06.2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.05.2012. Mit Beschluss vom 01.06.2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese Offenlage fand in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 04.10.2016 statt. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 12.10.2017 die eingegangenen Hinweise und Bedenken abgewogen und entschieden, dass ein zweiter Entwurf zur Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans mit Umweltbericht (Stand 30.11.2017) erarbeitet wird und öffentlich auszulegen ist. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 13.04.2018. Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Im Regionalen Entwicklungsplan sind für das Plangebiet folgende, relevante Ausweisungen erfolgt:

Im System Zentraler Orte nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein; Merseburg ist Mittelzentrum. Zudem wird Merseburg dem Verdichtungsraum in der engeren Stadt- Umland-Region der Stadt Halle zugeordnet und übernimmt Teilfunktionen eines Oberzentrums (Ziele 5.2.17 REP)

Folgende Grundsätze bzw. Ziele zur Entwicklung des Wohnens werden im REP formuliert:

„Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu entwickeln (4.10 G).“

„Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten. ... (4.26 G).“

„In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind auch Rückbau- und Abrissmaßnahmen in diesem Raum zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung ist anzustreben. Dabei sollen trotz einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt werden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen (5.1.2.2 Z).

„Um den Suburbanisierungsprozess in den Ordnungsräumen in räumlich geordneten und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit hier im besonderen Maße auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. Die Siedlungsschwerpunkte sind in den Regionalen Entwicklungsplänen auszuweisen (5.1.2.4. Z).“

Die Stadt Merseburg übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums, welches überörtliche Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich zu erfüllen hat. Außerdem sind zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur, entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktion langfristig zu sichern. Die Stadt Merseburg steht damit neben der Sicherung der Daseinsvorsorge- und Versorgungseinrichtungen auch in der Pflicht, ausreichend Wohnraum und Wohnbauflächen in unterschiedlichster Quantität und Qualität vorzuhalten.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der damit zusammenhängende zukünftige Wohnraumbedarf der Stadt Merseburg wurden im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 [4] und des Entwurfes zum FNP Merseburg [3] ausführlich

betrachtet. Zielstellung der Stadt Merseburg ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl in Höhe von 31.500 Einwohnern bis zum Jahr 2025. Diese Einwohnerzielzahl 2025 bildet die Basis für weitere Berechnungen und Festlegungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Dabei ist zu unterscheiden in quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf. Um den qualitativen Bedarf abzuschätzen, werden die Flächenpotenziale im Bereich von rechtskräftigen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig umgesetzten Bebauungsplänen sowie an Standorten, für die sich eine verbindliche Bauleitplanung im Verfahren befindet, betrachtet. Im Ergebnis dessen ist die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, Lage, den Standortbedingungen, den Eigentumsverhältnissen und den tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Entwurf zum Flächennutzungsplan Merseburg sowie im rechtswirksamen FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Beuna als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt worden. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Daseinsvorsorge- und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kinderbetreuungs-/ Bildungs-/ Freizeit- und Kultureinrichtungen, Einrichtung der sozialen und ärztlichen Versorgung, Einrichtungen des ÖPNV oder auch Einrichtungen zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfes sind im näheren Umfeld des Plangebietes bzw. im Stadtgebiet Merseburg vorhanden und für die Bewohner des Plangebietes gut zu erreichen. Somit fand eine Auseinandersetzung mit dem Wohnraumbedarf auch unter den Zielstellungen der Regional- und Landesplanung statt.

Mit der Beschlussfassung vom 22.04.2014 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ aufzustellen. Planungsabsicht ist die Neuausrichtung der Zentralen Orte in der Planungsregion unter Berücksichtigung der veränderten demographischen Bedingungen (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung) sowie die Daseinsvorsorge im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung, im Nahbereich von Grundzentren, in der Planungsregion Halle sicherzustellen. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle vom 31.01.2017 mit Umweltbericht erfolgte im Zeitraum vom 26.06.2017 bis 31.07.2017 in den Verwaltungen der Zweckverbandsmitglieder und am Dienstsitz der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle. Aufgrund wesentlicher Änderungen zum 2. Entwurf wurde der 3. Entwurf des Sachlichen Teilplanes erstellt. Nach erneuter öffentlicher Auslegung in der Zeit vom 05.11.2018 bis 10.12.2018 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 sowie die Einreichung der Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Die Ausführungen im Sachlichen Teilplan haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Von weiteren übergeordneten Vorgaben des REP wird die Planung nicht berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben. Mit der Planung wird ein Eigenheimstandort als Ergänzung der vorhandenen Baustruktur im Ortsteil Beuna unter Berücksichtigung der Deckung des Bedarfes zur Eigenentwicklung entwickelt.

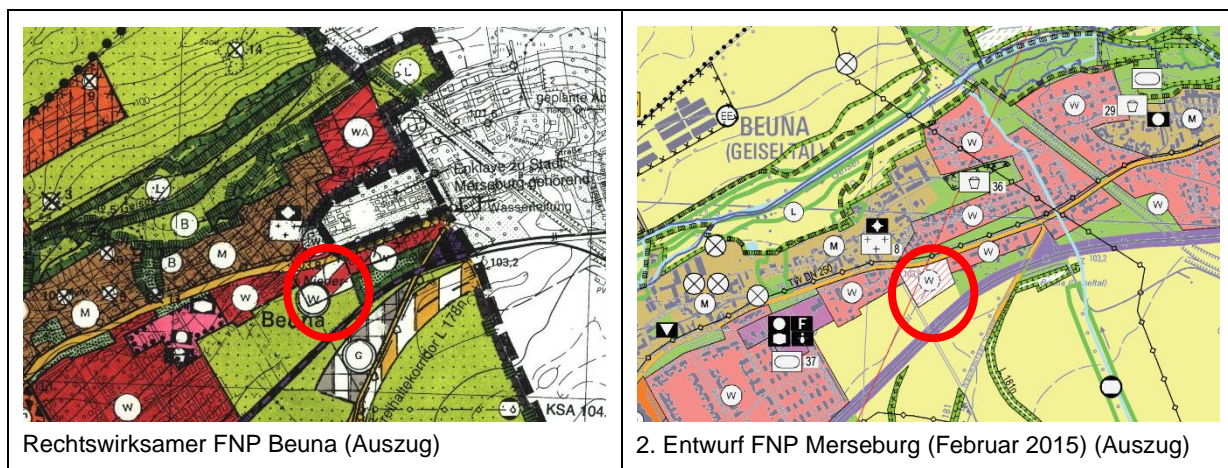
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die ehemals selbstständige Gemeinde Beuna (Eingemeindung in die Stadt Merseburg am 01.01.2009) liegt ein durch Bekanntmachung vom 04.02.2004 rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. In diesem FNP wird der überwiegende Teil der Entwicklungsfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. In ihrem südlichen Bereich, entlang der Bahnlinie, wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der FNP für die Stadt Merseburg befindet sich in Aufstellung. Es liegt ein Entwurf mit Stand Februar 2015 vor.

In diesem FNP Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) wird das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche und im Süden entlang der Bahnlinie als Fläche für die Landwirtschaft weitergeführt [3].

Abb. 3.1: Auszug aus rechtswirksamen FNP Beuna und 2. Entwurf FNP Merseburg (Februar 2015) und Einordnung des Plangebietes



Quelle: [3]

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 7 soll die gesamte Fläche bis zur Bahnlinie als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zielstellung der Stadt Merseburg ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl in Höhe von 31.500 Einwohnern bis zum Jahr 2025 sowie die Sicherung der Versorgungsfunktionen entsprechend der zentralörtlichen Funktion der Stadt als Mittelzentrum. Eine Versorgungsfunktion stellt die Vorhaltung bzw. Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt aber auch in den Ortsteilen im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

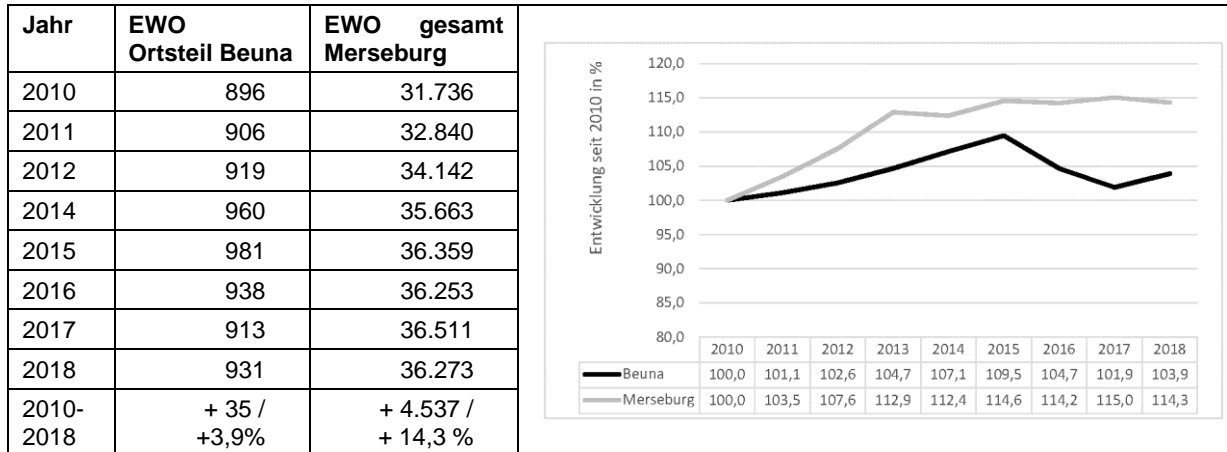
Während der Erarbeitung des FNP Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) erfolgte bereits eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung sowie die Ableitung von Maßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Wohnbaubedarfe.

Im Entwurf des FNP Merseburg (Stand Februar 2015) wird für den Standort das Potenzial für 20 Wohneinheiten fortgeführt. Damit wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dokumentiert. Der Entwurf des FNP Merseburg hat in der Zeit vom 23. März 2015 bis zum 24. April 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. März 2015. Im Rahmen

dieser Beteiligungsverfahren sind keine Einwände gegen die beabsichtigte Entwicklung der Fläche Wohnbaufläche geäußert worden.

Gemäß Informationen durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Merseburg hält die Tendenz der Einwohnerstabilisierung in der Stadt Merseburg seit längerer Zeit an. So sind seit 2010 leicht steigende Einwohnerzahlen sowohl in der gesamten Stadt Merseburg als auch im Ortsteil Beuna zu verzeichnen.

Tab. 3.1: Entwicklung der Einwohner in der Stadt Merseburg sowie im Ortsteil Beuna zum 31.12. des jeweiligen Jahres



Quelle: Stadt Merseburg, Einwohnermeldeamt 07.08.2019

Aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung im Ortsteil Beuna (Anstieg um ca. 4 % seit 2010) besteht das Erfordernis zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes.

Der rechtswirksame FNP Beuna weist für den Standort ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 1,0 ha mit ca. 20 Wohneinheiten aus. Dieses dient als Orientierung für die vorliegende Planung mit dem Ziel, im Ortsteil Beuna entsprechend attraktive Baugrundstücke besonders für junge Familien, die dem Heimatort treu bleiben wollen (Eigenbedarf), und sonstigen (Neu-) Bürgern bereitzustellen.

Der FNP Beuna wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und entsprechend der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung einer Baufläche zwischen Merseburger Straße und Bahnlinie auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Dieses Planungsziel ist im weiteren Verfahren der Aufstellung des FNP Merseburg zu berücksichtigen. Die Darstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 ist entsprechend in die Planung zu übernehmen.

3.3 Sonstige Planungen

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2030 [4]

Die 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Merseburg als Integriertes Stadtentwicklungskonzept vom 25.11.2013 betrachtet einen Planungshorizont bis 2030. Dabei bezieht sich die Fortschreibung lediglich auf die eigentliche Kernstadt. Da sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. B 7 im Ortsteil Beuna befindet, wird der Ortsteil hinsichtlich der Bauungs- und Einwohnerstruktur nicht näher betrachtet und auch hinsichtlich der einzelnen Themenkomplexe, z.B. Wohnen und Haushalte nicht einbezogen.

Jedoch wird im ISEK 2030 ausgeführt, dass in den Ortsteilen, so auch in Beuna, überwiegend selbstgenutzte Immobilien vorhanden sind. Die künftige Entwicklung wird sich im Bereich der Eigentumsbildung mit Selbstnutzung im Rahmen der Verdichtung bzw. in den ausgewiesenen Wohnbaugebieten vollziehen.

Merseburg steht seit langem in Konkurrenz zu seinem Umland. Dabei stellen nicht nur die dörflich geprägten Umlandgemeinden, sondern auch die nahegelegenen Städte direkte Konkurrenten dar. Daher wird von der Stadt Merseburg das Ziel verfolgt, vorhandene Wohnbaupotenziale (auch in den Ortsteilen) zu nutzen, um Flächenangebote bereitzustellen. Damit solle die Bevölkerung in der Stadt gehalten als auch neue Bewohner angezogen werden.

Im Entwurf des neu aufzustellenden FNP Merseburg [3] werden die geplanten Wohnbauflächen dargestellt, die den errechneten zukünftigen Wohnbauflächenbedarf decken sollen. Dazu gehört auch die bisher unbebaute Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. B 7 (vgl. dazu auch Pkt. 3.2).

Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030.

3.3.2 Lärmaktionsplan [5]

Der Lärmaktionsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Merseburg am 15.11.2018 beschlossen.

Die Planung identifiziert durch Straßenverkehrslärm hochbelastete Bereiche der Stadt, definiert Strategien und Maßnahmen zur Lärminderung und Lärmvermeidung für die betroffenen Bevölkerung und schreibt ruhige Gebiete fest, die vor Lärmzunahmen zu schützen sind.

Da jedoch ausschließlich die Hauptverkehrsachsen der Stadt Merseburg betrachtet wurden, liegen keine Aussagen für das Plangebiet vor.

3.3.3 Klimaschutzkonzept [6]

Das durch den Stadtrat am 28. Februar 2013 beschlossene Klimaschutzkonzept der Stadt Merseburg widmet sich den Zielsetzungen „Minderung der Treibhausgasemission“ und „Förderung der erneuerbaren Energien“.

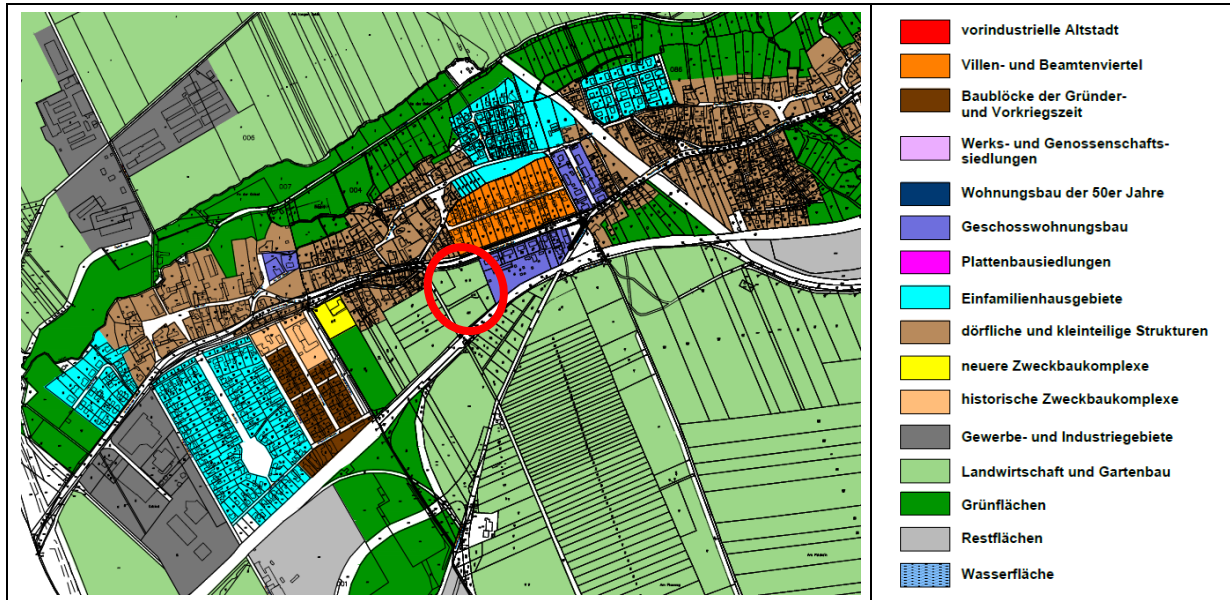
Das Klimaschutzkonzept dient als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe zur Verminderung der CO₂-Emission und zur Kosteneinsparungen beim Wärme- und Stromverbrauch.

Nach erfolgter Analyse der energetischen Ausgangssituation (Erfassung und Bewertung des Energieverbrauchs und der CO₂-Quellen) und Gliederung des Stadtgebietes in Stadtraum- und Gebäudetypen wurden Handlungsmöglichkeiten der Bereiche Wohnen, städtische Einrichtungen, sonstige öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sowie Verkehr herausgefiltert. Es zeigt auf, welche technischen und wirtschaftlichen Einsparpotenziale in der Stadt bestehen und welche Maßnahmen zur Verfügung stehen, um kurz-, mittel- und langfristig Energieverbräuche zu senken.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner aktuellen Struktur in die Kategorie Landwirtschaft und

Gartenbau eingeordnet. Umgeben wird das Plangebiet von den Stadtraumtypen dörfliche und kleinteilige Strukturen (Westen/ Norden, Villen- und Beamtenviertel (Norden) Geschosswohnungsbau (Osten) und Landwirtschaft und Gartenbau (Süden).

Abb. 3.2: Auszug aus Klimaschutzkonzept, Flächenkategorisierung nach Stadtraumtypen



Quelle: [6]

Im Klimaschutzkonzept der Stadt werden unter Pkt. 3.1.4 u.a. folgende Empfehlungen für die Bauleitplanung gegeben:

„Unter Berufung auf die Potenziale in den Stadtteilen aus diesem Konzept sollten Festlegungen in zukünftigen Bebauungsplänen getroffen werden. Dazu ist jeweils auch die standort-spezifische Situation zu berücksichtigen. Es wäre für den Bereich Energieversorgung inkl. Nutzung erneuerbarer Energien jeweils zu prüfen:

- überschlägige Ermittlung Wärmebedarf für Heizwärme und Warmwasserbereitung
- Prüfung, ob Anschluss an vorhandene Nah-/Fernwärme möglich ist
- Prüfung der Einbindung von Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft.“

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. B 7 sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten, die Forderungen des Klimaschutzkonzeptes zu prüfen und in die Gebäudeplanung einzustellen. Eine energieeffiziente Bebauung ist umzusetzen.

3.4 Verfahren

3.4.1 Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und inhaltliche Ausgestaltung des Bebauungsplans bilden die §§ 2 und 9 BauGB.

3.4.2 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Merseburg am 11. April 2019 gefasst (Beschluss-Nr.: 105/28 SR/19).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. der Stadt Merseburg am 2019.

Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung von gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: SR/19).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom in der Zeit vom bis zum erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Merseburg Nr. vom

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.: SR/19). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die vollständig innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 59/54, 59/55, 59/56, sowie die teilweise im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 59/52, 59/53 der Gemarkung Merseburg, Flur 3 befinden sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft.

Das Flurstück 92/6 der Flur 3 Gemarkung Merseburg befindet sich in städtischem Eigentum.

4.2 Bebauung/ Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

4.3 Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die nächstgelegene Einrichtung der sozialen Infrastruktur ist die Kindertagesstätte (Kita) „Rappelschloss“ der Kinderträume Merseburg GUG Am Feldrain 1. Derzeit verfügt die Kindertagesstätte über ca. 90 Plätze. Generell besteht jedoch das Wunsch- und Wahlrecht (nach § 5 SGB VIII) eines Kita-Platzes. Danach steht den Eltern frei, zwischen Einrichtungen und Diensten verschiedener Träger sowohl innerhalb als auch außerhalb des Stadtgebietes zu wählen und damit nicht die nächstgelegene Betreuungseinrichtung zu nutzen.

Die Grundschule „Am Geiseltal“ in der Straße des Friedens 66 ist die nächstgelegene Grundschule. Hier befindet sich auch der Hort. Einzugsbereiche für Kitas und Grundschulen sind innerhalb des Stadtgebietes Merseburg nicht festgelegt. Die Eltern entscheiden sich für die entsprechenden Einrichtungen nach persönlichen Kriterien bzw. pädagogischen Konzepten.

Weiterführende Schulen in der näheren Umgebung des Plangebietes sind z.B. die J. W. von Goethe Sekundarschule in der Bahnhofstraße 7 sowie das Domgymnasium mit dem Haus Albrecht-Dürer-Straße 2.

Soziale Einrichtungen (wie z.B. Seniorenbetreuung, Allgemein-/Facharzt, Therapeuten) sind im Stadtteil Merseburg-Süd vorhanden und darüber hinaus im Stadtzentrum von Merseburg über die vorhandenen Busverbindungen sowie fußläufig zu erreichen.

Öffentliche Spielplätze für alle Altersgruppe außerhalb des Plangebietes befinden sich in Beuna An der Geisel und in der Siedlung Beuna. Am Bürgerbüro Beuna befindet sich eine Streetball-/Volleyballanlage. Im Stadtteil Merseburg-Süd nördlich der Florian-Geyer-Straße befindet sich ein weiterer Spielplatz.

Die nächstgelegenen Sportmöglichkeiten sind der Sportplatz Beuna mit der „Glück-Auf-Kampfbahn“ und der Sporthalle Beuna. Darüber hinaus sind im gesamten Stadtgebiet Sportanlagen und Vereine angesiedelt, die Freizeitaktivitäten für die verschiedensten Interessenlagen und Altersgruppen anbieten.

Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Nahversorgungszentren Einkaufszentrum „Geiseltal Die Einkaufs Arena“ westlich des Plangebietes an der Merseburger Straße gelegen, dem Nahversorgungszentrum Kötzschen in der Straße des Friedens sowie dem Stadtteilzentrum Süd in der Straße des Friedens/Naumburger Straße (beide östlich des Plangebietes gelegen).

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Naturräumliche Einordnung

Das Stadtgebiet von Merseburg liegt im Übergangsbereich zwischen der Querfurter Platte und dem Halle-Naumburger Saaletal.

Laut Landschaftsprogramm [7] ist das Plangebiet der Landschaftseinheit Stadtlandschaft zuzuordnen. Große Teile der Natur sind in den Stadtlandschaften aus dem Naturzusammenhang herausgenommen worden und entsprechen nicht mehr der naturhistorisch gewachsenen Funktionalität. Stadtlandschaften stellen somit völlig neue Landschaften dar, die beinahe ausschließlich der Erfüllung menschlicher Bedürfnisse dienen (Wohnen, Arbeiten, Erholen usw.).

4.4.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und ist zum überwiegenden Teil von einer ruderalisierten, nicht genutzten Glatthaferwiese ohne nennenswerten Gehölzbestand charakterisiert. Es kommen keine geschützten Pflanzen vor.

Im Plangebiet sind keine Zauneidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen von Brutvögeln kann nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Ausführungen zum speziellen Artenschutz sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4.4.3 Klima

Die Temperaturen im Raum Merseburg gehören mit 8,5 °C im Jahresmittel und 17,0 bis 18,0 °C im Juli zu den typischen Übergangslagen der Räume am Rande des Leegebietes der Mittelgebirge. Das wird durch die mittleren Jahresniederschlagssummen von 595 mm unterstrichen, die auch deutlich den Leecharakter des Landschaftsraumes widerspiegeln.

Die Bedeutung des Plangebietes sowie des Umfeldes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist hoch. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, somit kann in den Nachtstunden Frischluft gebildet werden. Diese kann auch unter Berücksichtigung der rückwärtigen Gartenflächen der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung entlang der Bahnstrecke abfließen.

Eine Vorbelastung geht, wenn auch temporär sehr eingeschränkt, von der westlich und südlich angrenzenden Ackernutzung aus. Es kann hier zu vorübergehenden Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch kommen.

4.4.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Bebauungsplangebiet stellt eine unbebaute Fläche an der Merseburger Straße dar. Im Westen und Osten grenzt bereits Wohnbebauung an. Auch im Norden der Merseburger Straße ist durchgängig Einfamilienhausbebauung vorhanden. Im Süden wird das Plangebiet von der Bahnstrecke begrenzt. Südlich davon wird der freie Landschaftsraum durch eine ausgedehnte Ackerflur gebildet.

Die Fläche ist nahezu eben und ungegliedert. und weist keine erholungsrelevanten Strukturen auf.

4.4.5 Boden, Baugrund und Altlasten

Boden / Baugrund

Gemäß Geotechnischem Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse des Plangebietes [9] ist innerhalb des Plangebietes ein stark sandiger, sehr schwach kiesiger und humoser schluffiger Oberboden (Schicht 2) vorhanden. Diese ca. 0,5 bis 0,9 m mächtige Oberbodenschicht überlagert eine ca. 3,2 bis 3,6 m mächtige Lössschicht (sandiger und schwach toniger Schluff – Schicht 3), welche über einer Kiessandschicht (stark sandiger Kies, lokal schwach schluffig – Schicht 4) lagert [9].

Lediglich im Bereich des landwirtschaftlichen Weges wurde eine Auffüllung (Tragschicht aus gebrochenem Naturstein in Form von sandigem und steinigem Kies, mit Ziegelanteil) angetroffen.

Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Das Plangebiet ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) registriert.

4.4.6 Grundwasser und Oberflächenwasser

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich auch nicht im Bereich von Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Grundwasseranstieg in ehemaligen Braunkohlerevieren beeinflusstem Bereich. So erfolgte durch die Kohleförderung im Geiseltal eine großräumige Absenkung des Grundwasserspiegels. Mit der Einstellung der Förderung und Flutung der Tagebaurestlöcher steigt der Grundwasserspiegel allmählich wieder an und wird entsprechend den Ausführungen im Hydrogeologischen Großraummodell Geiseltal bei mittleren Niederschlagsverhältnissen voraussichtlich im Jahr 2029 erreicht sein. In diesem Zusammenhang können u. a. Gefahren von Vernässungen und sonstigen Bauwerksschäden in den ehemaligen Grundwasserabsenkungstrichtern entstehen [3].

Gemäß Geotechnischem Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse des Plangebietes [9] liegt der oberste Grundwasserleiter in den quartären Sanden und Kiesen. Der Grundwasserstand liegt zwischen 95 und 100 m NHN [9].

Zum Zeitpunkt der Erkundung im August 2019 wurde bis 5 m unter GOK kein unterirdisches Wasser angetroffen. Unabhängig davon ist saison- und niederschlagsabhängig mit oberflächennaher Staunässe und Schichtwasser im Oberboden und im Löß zu rechnen. Der Grundwasserstand im Kiessand liegt zum Zeitpunkt der Erkundung unterhalb der 5 m unter GOK (max. Aufschlusstiefe gemäß Beauftragung [9]).

Eine gezielte und qualifizierte/fachgerechte Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-Arbeitsblatt 138 ist bei den erkundeten hydrogeologischen Verhältnissen nur in die Kiessande möglich. Entsprechende Randbedingungen (z.B. Kenntnis über den höchstmöglich bekannten Grundwasserstand im Gebiet) dazu sowie die technische Ausführung sind im Zuge der Objekt- / Ausführungsplanung abzuklären und festzulegen.

4.5 Kampfmittel

Das gesamte Stadtgebiet Merseburg und damit auch das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Bei Erdarbeiten können Bombenblindgänger und andere Kampfmittel gefunden werden. Daher muss vor Beginn von Erdarbeiten eine Freigabe durch die zuständige Behörde erfolgen.

4.6 Verkehrserschließung

4.6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden her über den von der Merseburger Straße (K 2680) abzweigenden unbefestigten landwirtschaftlichen Weg. Dieser Weg führt über die Bahnlinie (unbeschränkter Bahnübergang) bis zur Naumburger Straße (L 181). Er ist ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten und dient lediglich der zügigen Erreichbarkeit des südlich der Bahnstrecke gelegenen Ackers. Eine Anbindung des Weges an die Naumburger Straße (L 181) ist aufgrund der zwischenzeitlich neu errichteten Ortsumgehung Merseburg-Süd (L 178n) nicht mehr gegeben und wird auch zukünftig nicht wiederhergestellt.

Durch die Stadt Merseburg wird die Aufgabe des unbeschränkten Bahnüberganges avisiert. Damit wird auch der landwirtschaftliche Verkehr auf dem Weg zum Erliegen kommen.

Die Merseburger Straße (K 2680) ist gut an das überörtliche Verkehrssystem angeschlossen:

- nach Osten über die L 181 (Straße des Friedens) an die B 91 und damit Verbindung zum Oberzentrum Halle und zum Mittelzentrum Weißenfels sowie zur A 38 (Anschlussstelle Leuna) sowie über die B181 Anbindung an das Oberzentrum Leipzig
- nach Westen über die L 178 (Naumburger Straße) sowie die A 38 (Anschlussstelle Merseburg-Süd).

Das östlich des Plangebietes gelegene Stadtzentrum ist über die Merseburger Straße und das westlich der Stadt gelegene Geiseltal mit seinen vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten über die Naumburger Straße (L 178) erreichbar.

4.6.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist aktuell nicht vorhanden und im Zuge der Bauausführung herzustellen.

4.6.3 Fußwege/Radwege

Da das Plangebiet noch nicht erschlossen ist, sind keine Fuß- und Radwege ausgebildet.

4.6.4 Ruhender Verkehr

Da das Plangebiet noch nicht erschlossen ist, sind keine Flächen für den ruhenden Verkehr eingerichtet.

4.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird über die Stadtbuslinie A sowie die Regionallinie 721 bedient. Die nächstgelegene und fußläufig erreichbare Haltestelle befindet sich in der Merseburger Straße (Haltestelle Beuna Bf).

In Beuna befindet sich darüber hinaus der Haltepunkt Beuna (Geiseltal) der Burgenlandbahn - RB 78 Merseburg-Querfurt. Er befindet sich am Bahnübergang in der Naumburger Straße.

4.7 Stadttechnische Erschließung

Eine medienseitige Erschließung des Plangebietes ist noch nicht erfolgt. Diese ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes herzustellen.

In der Merseburger Straße liegen alle erforderlichen Medien an. So kann die Erschließung von der Merseburger Straße von Norden her über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg in das Plangebiet hinein erfolgen. Dazu sind neue Leitungen zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Merseburg GmbH. Die Stadtwerke versorgen das Stadtgebiet Merseburg mit den Medien **Strom, Erdgas, Fernwärme, Internet und Telefon**.

Der Abwasserzweckverband (AZV) Merseburg ist für die Entsorgung der anfallenden **Abwässer** zuständig.

Das anfallende **Oberflächenwasser** versickert derzeit auf der Fläche.

Für die Stadt Merseburg gibt es einen Netzplan mit Hydrantenstandorten der MIDEWA. Dieser dient als Grundlage für die geduldete Entnahme von **Löschwasser**. Im Bereich der Merseburger Straße (jedoch außerhalb des Plangebietes) sind Hydranten mit ausreichenden Druck- und Mindeststromverhältnissen vorhanden.

Auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins für das Gas- und Wasserfach e. V. (DVGW) ist für die Bereitstellung einer ausreichenden Menge von Löschwasser zu sorgen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt 311 und der konkreten Bebauung sind Hydranten auf den Wasserleitungen vorzusehen. Im Zuge der Herstellung der Erschließung des Plangebietes sind weitere Hydranten einzuordnen. Im Detail wird die Löschwasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen.

Der Landkreis Saalekreis ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden **Abfälle** zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen bzw. die Durchfahrt des Wohngebietes mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten.

Um eine ungehinderte Durchfahrt des Müllfahrzeuges durch das Wohngebiet zu gewährleisten, hat die Aufstellung der Abfallbehälter zur Leerung auf dem eigenen Grundstück, unmittelbar an den an die Erschließungsstraße angrenzenden Freihaltebereich sowie von der Straße aus frei zugänglich zu erfolgen.

Die Straßenprofile und -radien der äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sind so auszubilden, dass eine Durchfahrt des Wohngebietes mit dreiachsigem Müllfahrzeug möglich ist.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich die künftige Bebauung in die umgebende bereits bestehende Baustruktur einfügt. Dabei sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Die zukünftigen Baugrundstücke werden ca. 600 bis 1.000 m² groß sein. Dies entspricht erfahrungsgemäß dem Wohnbauflächenbedarf im Ein-/Zweifamilienhaussegment in städtisch geprägten Gebieten.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Ordnung der Fläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit aufgelockertem Charakter, welches sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt
- Stärkung des Ortsteiles Beuna und der Gesamtstadt Merseburg
- Festlegung der Bebauungsdichte und Höhe der zukünftigen Gebäude
- Berücksichtigung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von im Umfeld des Plangebietes verlaufender Verkehrsstrassen
- Sicherung der Erschließung.

Zielstellung ist die Entwicklung eines Wohngebietes südlich der Merseburger Straße. Die Umsetzung der Ziele sind im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

Die bestehende Lücke zwischen Merseburger Straße und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. B 7 soll, unabhängig vom Bebauungsplan Nr. B 7, als Wohnbaufläche entwickelt werden. Grundlage dafür bildet der § 34 BauGB Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Bebauung dieser Fläche soll in der Form erfolgen, dass sich die entlang der Merseburger Straße entstehenden Wohngebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist über die Merseburger Straße und die hier anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien gesichert.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brach liegende Fläche dar und soll für eine überwiegende Wohnbebauung vorbereitet werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpflanzung von Bäumen zur Strukturierung der Bauflächen
- Begrünung des Lärmschutzwalls
- Grundstückseinfriedung mittels Hecken
- Belassen des anfallenden Niederschlagswassers auf den Bauflächen

5.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Hauptziele verfolgt:

- HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes von Norden her über die Merseburger Straße und durch Ausbau des derzeit vorhandenen und ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Weges
- Herstellung eines Wohnweges als Einbahnstraße
- Berücksichtigung der Erreichbarkeit des Gebietes im Havariefall
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Angebot an Stellplätzen für Besucher
- Aufgabe des unbeschränkten Bahnüberganges

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Verkehrskonzept sieht eine Erschließung des neuen Wohngebietes über eine **2-streifige Fahrbahn** vor, die von der Merseburger Straße nach Süden gerichtet ist. Diese Fahrbahn ist im Zweirichtungsverkehr befahrbar, wird mit einem straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite ausgestattet und weist eine Breite von 8,50 m auf. Sie endet am von Osten auf die 2-streifige Fahrbahn treffenden Wohnweg 2.

Der **Wohnweg 1** nach ES V mit einer Länge von ca. 80 m beginnt am südlichen Ende der 2-streifigen Fahrbahn. Er verläuft mit einer Breite von 6,35 m westlich der allgemeinen Wohnbaufläche nach Süden und endet an der Abzweigung in den Wohnweg 2 mit zwei Besucherstellplätzen. Von der Hinterkante des östlich des Wohnweges 1 einzubauenden Rundbordes wird Freihaltestreifen mit einer Breite von 0,50 m festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der privaten Grundstücksfläche und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hier werden die erforderlichen verkehrs- und stadtechnischen Anlagen wie Beschilderung und Straßenlaternen untergebracht.

Vom Wohnweg 1 zweigt der **Wohnweg 2** mit einer Breite von 4,65 m ab. Auch hier wird von der Hinterkante des Rundbordes (auf beiden Straßenseiten) ein Freihaltestreifen mit einer Breite von 0,50 m festgesetzt. Dieser ist Bestandteil der privaten Grundstücksfläche und von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die erforderlichen verkehrs- und stadtechnischen Anlagen unterzubringen.

Der ca. 215 m lange Wohnweg 2 bildet die innere Erschließung des Wohngebietes und ist ausschließlich im Einrichtungsverkehr zu befahren.

Gemäß RAS 06 [8] wird ein Wohnweg nach ES V folgendermaßen charakterisiert:

- Erschließungsstraße (ES V)
- vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern
- Ausschließlich Wohnen
- geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsstärke unter 150 KfZ/h
- Besondere Nutzungsansprüche: Aufenthalt

Unter Berücksichtigung der Lage und Ausbildung der erforderlichen verkehrlichen Erschließung sowie einer geplanten Grundstücksgröße von ca. 600 bis 1.000 m² können im Plangebiet maximal 16 Wohngebäude errichtet werden. Dabei wird es sich, u.a. aufgrund der Festsetzungen zur Geschossigkeit (I und II), größtenteils um Einfamilienhäuser und weniger um Zweifamilienhäuser handeln. Hinsichtlich des zukünftigen möglichen Verkehrsaufkommens im Plangebiet ist von einer maximalen Fahrzeugbelastung pro Stunde von maximal 64 PKW auszugehen (dabei müssten alle Gebäude als Zweifamilienhaus (= 2 WE) errichtet, jeweils 2 PKW je Wohneinheit gemeldet sein und alle Verkehrsteilnehmer zur gleichen Zeit ihr Fahrzeug bedienen. In diesem Fall beträgt die maximale Verkehrsstärke nur

1/3 der tatsächlich möglichen für Wohnwege nach ES V.

Bei einer mittleren Verkehrsstärke (die als wahrscheinlich anzunehmen ist), würde die tatsächliche Verkehrsbelastung nur 1/4 der möglichen Verkehrsstärke betragen.

Tab. 5.1: Modellrechnung Verkehr der Spitzenstunde bei voller Gebietsauslastung

	Variante 1 (gering)	Variante 2 (mittel)	Variante 3 (hoch)
Gebäudetyp	16 EFH	8 EFH / 8 ZFH	16 ZFH
Anzahl der Wohneinheiten	16 WE	24 WE	32 WE
Tatsächlicher Verkehr der Spitzenstunde (Annahme: 1 Kfz je Wohneinheit)	16 Kfz/h	24 Kfz/h	32 Kfz/h
Tatsächlicher Verkehr der Spitzenstunde (Annahme: 2 PKW je Wohneinheit)	32 Kfz/h	48 Kfz/h	64 Kfz/h
Verkehr der Spitzenstunde max. gem. RAS 06 für ES V Wohnweg	150 Kfz/h	150 Kfz/h	150 Kfz/h
Anteil des tatsächlichen Verkehrs der Spitzenstunde	1/5	1/3	ca. 1/3

Quelle: [8] und eigene Berechnung (EFH = Einfamilienhaus = 1 WE / ZFH = Zweifamilienhaus = 2 WE)

Da somit der Verkehr der Spitzenstunde die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Wohnweges erheblich unterschreitet (1/3 mit 48 Kfz/h statt der geforderten 150 Kfz/h), ist eine Überschreitung der maximal angegebenen Länge der Wohnstraße um ca. 100 % (215 m statt der geforderten 100 m) vertretbar. Die weiteren Anforderungen für die Ausbildung eines Wohnweges nach ES V gemäß RAS 06 werden erfüllt.

Durch die Lage des Wohnweges 2 entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze besteht die Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung der nördlich angrenzenden Fläche (Entwicklung einer Wohnbaufläche über § 34 BauGB). Bei Berücksichtigung eines damit entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens von max. 24 Kfz/h (Ansatz: max. 6 Grundstücke bei Variante 3) würde der Verkehr der Spitzenstunde und damit die tatsächliche Verkehrsbelastung ca. die Hälfte (88 Kfz/h) der möglichen Verkehrsstärke betragen. Auch bei diesem Szenario ist eine Überschreitung der maximal angegebenen Länge der Wohnstraße vertretbar.

Aufgrund der Straßenführung und -ausbildung der Wohnwege 1 und 2 (Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich und Einbahnstraßenverkehr) wird eine generelle Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes erreicht. Die erforderlichen und entsprechenden Regelungen erfolgen mittels Verkehrszeichen entsprechend des Verkehrszeichenkataloges 2017 und sind durch die örtliche Verkehrsbehörde (Stadtverwaltung Merseburg) anzuordnen.

Die Ausbaustandards für die Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung aktuell gültigen Richtlinien und Vorgaben (RAS 06) festgelegt.

Der **Radverkehr** wird auf der Fahrbahn innerhalb des Plangebietes geführt.

Die herzustellenden **Straßenprofile und -radien** werden so ausgebildet, dass eine Durchfahrt des Wohngebietes mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehren möglich ist. Der Ausbaustandard wird im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung aktuell gültiger Richtlinien und Vorgaben festgelegt.

Die 2-spurige Fahrbahn mit straßenbegleitendem Fußweg und die Wohnwege 1 und 2 sollen nach Herstellung als **öffentliche Verkehrsflächen gewidmet** werden. Damit geht die Straßenbaulast auf die Stadt Merseburg über.

Die Herstellung und Kostenübernahme der erforderlichen Erschließungsanlagen werden über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Merseburg und dem Investor geregelt (vgl. Pkt. 9.3).

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV wird durch die von der Personennahverkehrsgesellschaft Merseburg-Querfurt mbH (PNVG) sowie durch die Burgenlandbahn bedient.

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz durch die an der Merseburger Straße befindliche Haltestelle (Beuna Bf - Stadtbuss-Linien A und Regionallinie 721) angeschlossen. Darüber hinaus befindet sich am Bahnübergang in der Naumburger Straße der Haltepunkt Beuna (Geiseltal) der Burgenlandbahn - RB 78 Merseburg-Querfurt.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen wird durch die Festsetzung der Verkehrsflächen und damit Anbindung an die Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Gemäß § 48 BauOLSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Im öffentlichen Straßenraum sollen zusätzlich 10 Besucherparkplätze angeordnet werden. Diese sind im Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A) gekennzeichnet.

5.4 Planungsalternativen

Die Stadt Merseburg verfolgt im Zusammenhang mit dem FNP Beuna, dem FNP Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) sowie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 das Ziel, vorhandene Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet u.a. durch Verdichtung und Um- und Nachnutzung bestehender Bausubstanz sowie vorhandener Brachflächen zu nutzen, um Flächenangebote insbesondere für junge Familien aber auch Beschäftigte gewerblicher Unternehmen bereitzustellen. So soll die Bevölkerung in der Stadt gehalten aber auch neue Bewohner angezogen werden.

Mit der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes werden folgende übergeordneten Planungsziele verfolgt:

- Nutzung eines Wohnbauflächenpotenzials als Ergänzung des Siedlungskörpers Beuna
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes
- Stärkung der Stadt Merseburg in der Funktion als Mittelzentrum

Eine weitere Alternativprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des FNP der Stadt Merseburg unter folgenden Gesichtspunkten durchgeführt worden:

„Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Funktionen der Stadt Merseburg als Mittelzentrum sowie der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung des Ortes muss die Kommune neben bestehenden Wohnbauflächen ergänzende Wohnbaustandorte bereitstellen.

...

Das heißt, dass in erster Linie die innerstädtischen Brachflächen nach § 34 BauGB für eine

ergänzende Bebauung genutzt werden. Auch die Rekonstruktion innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz besitzt eine hohe Priorität.

Flächenpotenzial besteht weiterhin im Bereich von rechtskräftigen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig umgesetzten Bebauungsplänen sowie an Standorten, für die sich eine verbindliche Bauleitplanung im Verfahren befindet.

Durch das Stadtentwicklungsamt Merseburg wurden potenzielle Wohnbaustandorte nach der Lage, den Standortbedingungen, den Eigentumsverhältnissen und den tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen untersucht. Dabei wurden Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte analysiert.“

Zu den Potenzialflächen gehört auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. B 7. Diese Fläche wurde bereits im FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Beuna als Wohnbauflächenpotenzial ausgewiesen. Als Ergebnis der Prüfung wurde diese Fläche im FNP Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) weitergeführt und als geplante Wohnbaufläche im Entwurf FNP dargestellt.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Ein Bedarf an einer gewerblichen Nutzung besteht für das Plangebiet nicht. Aufgrund der sensiblen benachbarten Wohnnutzung und den daraus resultierenden Schutzansprüchen scheidet eine gewerbliche Nutzung aus.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls aus. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Merseburg vom 29. Mai 2008 sind, die Innenstadt zu stärken und die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden. Zudem befinden sich in näherer Entfernung zum Plangebiet das Nahversorgungszentrum Einkaufszentrum „Geiseltal Die Einkaufs Arena“ (westlich des Plangebietes an der Merseburger Straße gelegen), das Nahversorgungszentrum Kötzschen in der Straße des Friedens sowie das Stadtteilzentrum Süd in der Straße des Friedens/Naumburger Straße (beide östlich des Plangebietes gelegen).

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dabei sind die in § 1 a Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BauGB aufgeführten Ziele und hier insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden in der Abwägung zu berücksichtigen:

Der Standort südlich der Merseburger Straße ist sowohl im rechtswirksamen FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Beuna als auch im Entwurf des FNP Merseburg als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt. Die Fläche schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Der derzeit noch als Außenbereich geltende Standort wird dem Innenbereich zugeordnet, wodurch eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage erfolgen kann.

Die verkehrlichen Anbindungen für die Entwicklung des Wohngebietes ist durch den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Weg vorhanden.

Alle weiteren zu berücksichtigenden Belange werden ebenfalls in die Planung eingestellt und untersucht. Dem Belang und damit dem übergeordneten Ziel der Stadt Merseburg ein Angebot an Flächen für die individuelle Wohnbebauung für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, wird hier Vorrang gegenüber beispielsweise einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben und ein höheres Gewicht in der Abwägung zugesprochen.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

TF 1.1 Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Nr. 1 Wohngebäude; Nr. 2; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

TF 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Der Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, weil der § 13b BauGB ausschließlich für die Aufstellung von Bebauungsplänen angewendet werden kann, durch die die Zulässigkeit von **Wohnnutzungen** begründet wird.

Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind deshalb all diejenigen Nutzungen ausschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden könnten, da die somit generell ausgeschlossenen:

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

in keinem Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung der zukünftigen Bebauung finden die vorhandene Wohnbebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes Berücksichtigung.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und wird mittels Eintrags in die Nutzungsschablone festgesetzt.

TF 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Überschreitungen dürfen somit

höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht dementsprechend einen Wert von 60 % bei einer GRZ von 0,4. Dieser Versiegelungsgrad entspricht auch der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauung mit zugehörigen Zufahrten und Stellplätzen.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 und § 20 BauNVO

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für jedes Teilgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, des beabsichtigten harmonischen Überganges in die freie Landschaft sowie einzuhaltender Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Das vorhandene Geländenniveau liegt innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche zwischen 104,66 m und 105,28 m über NHN. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird auf 105,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

TF 3.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Teilgebieten (TG 1 und TG 2) auf 105,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten städtischen Bereiches. Ziel ist es, mit der beabsichtigten Planung die im Bereich des Plangebietes (Merseburger Straße / Am Feldrain / Clara-Zetkin-Straße) bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen. Die Höhe der Bebauung des **Teilgebiet 1** orientiert sich dabei vorrangig an der umgebenden Bebauung und soll maximal 10,50 m bezogen auf den festgesetzten unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen betragen. Damit wird die Oberkante der baulichen Anlagen für das Teilgebiet 1 auf 115,80 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

Für das **Teilgebiet 2** wird unter Berücksichtigung des planerischen Ansatzes eines harmonischen Überganges in die freie Landschaft sowie der Einhaltung von Lärmschutzmaßnahmen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhe der Bebauung im Teilgebiet 2 beträgt somit maximal 6,00 m. Die Oberkante der baulichen Anlagen für das Teilgebiet 2 wird auf 111,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

*TF 3.2 Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO wird für das **Teilgebiet 1** als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.*

*Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für das **Teilgebiet 1** auf 115,80 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.*

*TF 3.3 Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO wird für das **Teilgebiet 2** als Höchstmaß mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.*

*Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für das **Teilgebiet 2** auf 111,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.*

Gemäß der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung [10] werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet bei gleichzeitiger Errichtung eines Lärmschutzwalls eingehalten.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 28. September 2016, wie folgt definiert:

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

Sollte im Teilgebiet 2 der Ausbau des Dachgeschosses erfolgen, sind die Vorgaben des Lärmschutzes (vgl. Pkt. 6.4) zu beachten.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Hausschornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 3.4 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen darf in den Teilgebieten 1 und 2 ausnahmsweise durch Hausschornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.

6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern für das Wohngebiet als Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Damit wird eine Eingliederung des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleistet.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert, die in der Planzeichnung dargestellt werden.

Die Baugrenze wird im **Teilgebiet 1** in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzung geführt. Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird die Baugrenze in einem Abstand von 1,50 m um diese Fläche geführt. Damit ergeben sich auf den Grundstücken ausreichend große Baufelder in denen eine Flexibilität bei der Bebauung (nach städtebaulichen Gesichtspunkten) gegeben ist.

Im **Teilgebiet 2** wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie im Südwesten zur angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der angrenzenden privaten Grünfläche geführt. Auch zur östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem 3 m Abstand. Damit ist ein größtmöglicher Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gegeben.

Im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,5 m zur Grünfläche entlanggeführt. Damit soll ein gewisser Abstand zwischen der Bebauung und des auf der Grünfläche herzustellenden Lärmschutzwalles festgelegt werden. Mit der Festsetzung erfolgt eine räumliche Ordnung des Grundstückes sowohl als Bau- als auch als Erholungsfläche.

An der nördlichen Grenze des Teilgebietes 2 wird die Baugrenze direkt auf der Geltungsbereichsgrenze entlanggeführt. Ziel dieser Festsetzung ist der direkte Übergang des Allgemeinen Wohngebietes in die nördlich angrenzende und über den § 34 BauGB als Baufläche zu entwickelnde Fläche. Eigentümer dieser nördlich angrenzenden Fläche ist derselbe wie der des vorliegenden Bebauungsplangebietes. Um im Zuge der Flächenvermarktung möglichst flexibel agieren zu können, erfolgt die Festsetzung der Baugrenze auf

der nördlichen Grenze des Teilgebietes 2 und damit auch entlang der Geltungsbereichsgrenze. Der zukünftige Überbauungsgrad ist mit den festgesetzten Grundflächenzahlen eindeutig bestimmt. Insgesamt wird damit ein Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen gibt, sowie einen harmonischen Übergang zur Nachbarschaft bzw. in die Landschaft sichert.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sollen jedoch keine Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sein.

Dazu wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 4.1 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ist zulässig.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass im Straßenraum die Wohngebäude bestimmend sind und Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO optisch zurücktreten. Somit wird der Straßenraum klar strukturiert. Darüber hinaus ist entsprechend § 3 der Garagenverordnung (GaVO) ein Mindestabstand von 3 m für Zu- und Abfahrten vorzuhalten.

Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Damit wird dem geforderten Stellplatzbedarf von mindestens 2 Stellplätzen je Baugrundstück (siehe baugestalterische Festsetzung 1.0 und Pkt. 7 der Begründung) entsprochen. Die Fahrzeuge sollen auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Von der Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, wird lediglich für den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Gebrauch gemacht. Im verbleibenden Bereich dürfen Nebenanlagen im Rahmen der jeweiligen Bauvorschriften errichtet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der durch textliche Festsetzung bestimmten Freihaltebereich von 0,50 m entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze (TF 6.1 unter Pkt. 6.3.1) sowie auf die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Errichtung von Grundstückseinfriedungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.0 in Pkt. 7) hingewiesen.

6.2 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes greifen das grünordnerische Zielkonzept auf und konkretisieren dieses hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung und der lagemäßigen Zuordnung.

Städtebauliches Ziel ist es, eine Baustruktur in Anlehnung an die direkte Umgebung des Plangebietes zu entwickeln.

Nachfolgend werden die grünordnerischen Festsetzungen aufgeführt und begründet.

6.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Lärmschutzwall wird als Grünfläche festgesetzt. Die Notwendigkeit für den Lärmschutzwall ergibt sich aus der Schallimmissionsprognose (vgl. Pkt. 6.4). Da diese Fläche für andere Nutzungen nicht zugänglich ist und um sie den Landschaftsraum einbinden zu können, wird diese Festsetzung getroffen. Da der Lärmschutzwall auf den künftigen Baugrundstücken hergestellt wird, handelt es sich um eine private Grünfläche.

6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

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

Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Anlage 1).

Es ist festzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten führen kann. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

TF 5.1 Zum Schutz der Zauneidechsen ist vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen einschließlich Beseitigen der Vegetationsschicht entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein Reptilienschutzzaun fachgerecht aufzustellen. Das Aufstellen ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Zaun ist mindestens bis zum Bauende des Lärmschuttwalls vorzuhalten. Der Zaun ist regelmäßig, jedoch mindestens zweimal monatlich auf Funktionsfähigkeit durch einen Fachgutachter zu prüfen.

Im Rahmen von Erfassungen wurden zwar im Plangebiet keine Zauneidechsen nachgewiesen, jedoch kommen Zauneidechsen im an das Plangebiet im Süden angrenzende Schotterbett der Bahntrasse vor. Um nach einem Abtrag der Vegetationsschicht ein Einwandern von Tieren in das Plangebiet zu vermeiden, ist im Vorfeld ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Im Zuge der Bautätigkeit, durch Wind/Niederschlag oder andere Tiere kann es vorkommen, dass der Bodenschluss stellenweise nicht mehr gegeben ist und somit Individuen doch in das Baufeld einwandern können. Daher muss der Zaun regelmäßig kontrolliert werden. Sowohl für das Aufstellen des Zauns als auch die Kontrolle ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Insbesondere ist für das Aufstellen die fachgutachterliche Einschätzung für den östlichen und westlichen Abschluss des Zauns notwendig.

Mit der Fertigstellung des Lärmschutzwalls wird eine Barriere für die Zauneidechsen geschaffen. Der Zeitpunkt des Rückbaus ist durch den Fachgutachter zu bestimmen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme (Aufstellen, Kontrolle, Rückbau) ist zu protokollieren.

TF 5.2 Zum Schutz der Brutvögel ist die Vegetationsschicht nur nach Brutzeitende bis zum Beginn der Brutzeit zu entfernen. Brutzeitende und Brutzeitbeginn sind außerhalb der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durch einen Fachgutachter durch Begehungen festzustellen. Die Feststellung ist zu protokollieren.

Ist diese bauzeitliche Regelung aus wichtigen Gründen nicht einzuhalten, sind die jeweils in Anspruch zu nehmenden Flächen durch einen Fachgutachter auf vorhandene Brutstätten zu prüfen. Diese Kontrollen sind zu protokollieren.

Die Brutzeit der Wiesenbrüter erstreckt sich in Abhängigkeit von der Witterung von Anfang April bis Ende Juli. In dieser Zeit ein Baubeginn auch für das Herstellen der Erschließungsanlagen unzulässig. Als Baubeginn zählt auch das Beseitigen der Vegetationsschicht. Soll der Baubeginn im März oder August/September erfolgen, ist durch einen Fachgutachter die Fläche auf vorhandene Brutstätten zu kontrollieren. Hat eine Brut bereits begonnen oder ist diese noch nicht abgeschlossen, so ist der Baubeginn bis zur Freigabe durch den Fachgutachter zu verschieben.

Um auch in begründeten Ausnahmefällen die Möglichkeit für einen Baubeginn zu haben, ist als Voraussetzung die Kontrolle der jeweiligen Fläche bzw. des Grundstückes auf Niststätten erforderlich. Diese Kontrollen sind nur durch einen Fachgutachter durchzuführen, der das Ergebnis protokolliert. Erst nach erfolgter Freigabe durch den Fachgutachter kann die Vegetationsschicht abgetragen bzw. die jeweilige Grundstückfläche in Anspruch genommen werden.

TF 5.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Baum muss mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen:

Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm

Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang 6 cm

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung des jeweiligen Grundstücks durchzuführen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten. Ein kranker oder abgängiger ist gleichartig zu ersetzen.

Auch wenn für die Aufstellung des Bebauungsplans die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB), ist das Plangebiet in die Umgebung einzubinden. Auch zur Gliederung des Gebietes und zur Verbesserung des Klimas ist je Grundstück ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

*TF 5.4 Der innerhalb der Grünfläche herzustellende Lärmschutzwall ist mit heimischen Bodendeckern (z. B. *Lonicera pileata*, *Potentilla fruticosa*, *Cotoneaster dammeri*), Sortierung 30/40 und zur stellenweisen Unterbrechung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (z. B. *Amelanchier ovalis*, *Cornus sanguinea*, *Rosa canina*, *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 4,0 m x 4,0 m.*

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Im Bebauungsplan ist eine Grünfläche auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, innerhalb derer ein ca. 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden soll. Dieser ist zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum mit Bodendeckern und ergänzenden Gehölzanzpflanzungen zu begrünen. Nach Etablieren der Gehölze ist der Lärmschutzwall dann pflegearm.

Da sich südlich an das Plangebiet der freie Landschaftsraum mit einer ausgedehnten Ackerflur erstreckt, sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

6.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Verkehrskonzept, wie es in Pkt. 5.3 dieser Begründung dargelegt ist.

6.3.1 Straßen

Das Plangebiet wird über eine **2-spurige Fahrbahn** mit einem straßenbegleitenden Gehweg, die von der Merseburger Straße abzweigt, erschlossen. Die maximale Breite dieser Verkehrsfläche beträgt 8,50 m und entspricht den Vorgaben der aktuellen Richtlinie (RASt 06).

An die 2-spurige Fahrbahn schließt der **Wohnweg 1** an und führt nach Süden und endet an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken). Dieser Wohnweg weist eine Breite von 6,35 m auf und wird als gemischte Verkehrsfläche sowie verkehrsberuhigte Zone ausgebildet.

Der **Wohnweg 2** wird als Erschließungsring von Süden her als Einbahnstraße durch das neue Wohngebiet geführt und schließt im Norden an die 2 spurige Fahrbahn an. Die maximale Breite des Wohnweges 2 beträgt 4,65 m. Die Verkehrsfläche wird als gemischte Verkehrsfläche und verkehrsberuhigte Zone ausgebildet.

Im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung erfolgt die konkrete Ausformulierung der Regelquerschnitte. Die Ausbaustandards für die Erschließungsanlagen (2-spurige Fahrbahn und Wohnwege) werden unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Richtlinien und Vorgaben (RASt 06) festgelegt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen der Wohnwege 1 und 2 werden so ausgebildet, dass der äußere Bord an die Grundstücksgrenze anschließt. So liegen die Bankette (Bereich der Rückenstützen für die äußeren Borde) einschließlich der erforderlichen Elemente verkehrs- und stadttechnischer Anlagen (z.B. Hinweis- und Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung) auf den privaten Grundstücken. Dieser Bereich mit einer Breite von 0,50 m (Freihaltestreifen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen.

TF 6.1 Entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze wird ein Freihaltbereich von 0,50 m festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dient der Unterbringung von verkehrs- und stadttechnischen Anlagen.

Demnach ist auch die Errichtung einer möglichen Grundstückseinzäunung erst in einem Abstand von 0,50 m ab der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze gestattet. Zur Gestaltung

der Grundstückseinfriedung bzw. Einzäunung wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung (vgl. Pkt. 7) getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 125 Abs. 3 BauGB die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt wird, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und 1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder 2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der erforderliche Ausbau wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Merseburg und dem Erschließungsträger geregelt (vgl. Pkt. 9.3).

Darüber hinaus erfolgt eine schuldrechtliche und dingliche Sicherung des 0,50 m breiten Freihaltestreifens entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze über eine Grunddienstbarkeit.

6.3.2 Gehwege / Radwege

Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche für die **2-spurige Fahrbahn** mit einer Breite von 8,50 m erfolgt die Anlage eines einseitigen Gehweges entlang der östlichen Fahrbahnseite. Dieser reicht bis an die nördliche Einmündung des Wohnweges heran. Mit der Anlage des einseitigen Gehweges wird das neue Wohngebiet an den an der Merseburger Straße befindlichen straßenbegleitenden Fußweg angeschlossen.

Die **Wohnwege 1 und 2** werden als gemischte Verkehrsfläche sowie verkehrsberuhigte Zone ausgebildet.

Der Radfahrer wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sowohl auf der 2-spurigen Fahrbahn als auch in den Wohnwegen 1 und 2 auf der Fahrbahn geführt.

Bezüglich der zukünftigen Aufteilung der Straßenräume werden keine Festsetzungen getroffen und obliegen der Erschließungsplanung. Die Ausbaustandards für die Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung aktuell gültigen Richtlinien und Vorgaben (RASt 06) festgelegt.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Gemäß § 48 BauOLSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Um den privaten ruhenden Verkehr auf den privaten Wohngrundstücken sicherzustellen und nicht den öffentlichen Straßenraum in Anspruch zu nehmen, erfolgt eine bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.0 (vgl. Pkt. 7). Danach sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze vorzusehen. Zwei Stellplätze entsprechen nach allgemeiner Auffassung dem heutigen Bedarf für Einfamilienhäuser. Diese können in Form von Garagen, überdachte oder nichtüberdachten Stellplätzen umgesetzt werden. Regelungen zur Anlage und Errichtung der Stellplätze werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 getroffen.

Entlang des nord-süd gerichteten Wohnweges 1 wird die Anlage von max. 8 öffentlichen Stellplätze durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken)

gekennzeichnet. Darüber hinaus werden 2 weitere Stellplätze am südlichen Ende des Wohnweges 1 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken) festgesetzt. Damit werden ausreichend Parkmöglichkeiten für den möglichen Besucherverkehr des Plangebietes hergestellt.

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen und Straßenquerschnitten des Plangebietes sind die erforderlichen Zu- und Durchfahrtsgrößen für 3-achsige Müllfahrzeuge bzw. die Feuerwehr gegeben. Generell sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 der BauOLSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Erschließungsplanung vorzusehen und nachzuweisen.

6.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es, dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit dem zugehörigen Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Verkehrsflächen ist die Einhaltung folgender Orientierungswerte (nach DIN 18005) anzustreben:

Einstufung Plangebiet BauNVO	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Dabei handelt sich nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte, die als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen sind.

6.4.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Auf das geplante Wohngebiet „An der „Merseburger Straße“ (K2680)“ im Ortsteil Beuna der Stadt Merseburg wirken Geräuschimmissionen durch angrenzenden Straßenverkehr („Merseburger Straße“) sowie Schienenverkehr (Eisenbahntrasse Merseburg-Braunsbedra-Querfurt) ein.

Durch den auftretenden Verkehrslärm im Umfeld des Wohngebietes kann es zu Konflikten mit den schutzbedürftigen Nutzungen durch Geräuschimmissionen führen. Aus diesem Grund wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt [10].

Die Abschätzung bzw. Berechnung der auftretenden Geräuschimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr erfolgte für die Immissionshöhen Erdgeschoss ($h_1 = 2$ m) und Obergeschoss ($h_2 = 5$ m) mit einem computergestützten Rechenprogramm. Dabei wurden die geltenden Normen und Richtlinien berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 verglichen und in Rasterdarstellungen für die festgelegten Immissionshöhen Erdgeschoss und Obergeschoss für den Tag und die Nacht veranschaulicht.

Es wurde festgestellt, dass sich der von der Merseburger Straße ausgehende Verkehrslärm nicht nachteilig auf das Plangebiet auswirkt und die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung entlang der Merseburger Straße eine weitere gewisse Lärmabschirmung für das Plangebiet erreicht wird.

Für den von der Bahnlinie ausgehenden Verkehrslärm wurde eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte im südlichen direkt an die Bahnlinie angrenzenden Bereich des Plangebietes ermittelt.

So zeigen die Ergebnisse für den Tageszeitraum, dass der Orientierungswert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ von $ORW_{\text{Tag}} = 55 \text{ dB(A)}$ in Erdgeschosshöhe bis auf einen Streifen an der südlichen Bebauungsgrenze eingehalten werden kann. In diesem südlichen Streifen (Parzellen 8 bis 17 – siehe Anlage 2) wird der Orientierungswert (Tag) um bis zu 8 dB überschritten.

Die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum für ein „Allgemeines Wohngebiet“ von $ORW_{\text{Nacht}} = 45 \text{ dB(A)}$ werden im gesamten Plangebiet (außer in der Parzelle 21) um bis zu 10 dB überschritten.

Um der Schutzbedürftigkeit, besonders in den Nachtstunden, Rechnung zu tragen, sind die Umsetzung entsprechender aktiver und passiver Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes im Süden des Plangebietes aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Bahnlinie erforderlich.

6.4.2 Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen

Um die Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ einhalten zu können, ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur Schienentrasse erforderlich. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen und in der Planzeichnung dargestellt:

TF 7.1 An der südlichen Grenze des Plangebietes erfolgt auf einem 8 m breiten Streifen die Anlage eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe des Lärmschutzwalls wird auf 105,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe des Lärmschutzwalls beträgt 105,30 m über NHN (DNHN 2016). Es wird derselbe Bezugspunkt festgelegt, der auch für die baulichen Anlagen (Wohngebäude) zugrunde liegt, wodurch die Wirkung des Lärmschutzwalls entsprechend der Vorgabe der Schalltechnischen Untersuchung erzielt wird.

Durch den Lärmschutzwall kann der von der südlich gelegenen Bahnlinie ausgehende Verkehrslärm deutlich gesenkt werden. Die Orientierungswerte Tag für ein „Allgemeines Wohngebiet“ können im gesamten Plangebiet vor dem Erdgeschoss (Immissionshöhe 2 m) eingehalten werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden trotz Lärmschutzwall die Orientierungswerte Nacht für das Obergeschoss (Immissionshöhe 5 m) nicht erreicht. Deshalb wird im Untersuchungsbericht die Empfehlung getroffen, für den betroffenen Bereich die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss zu beschränken. Dies erfolgte mittels der Festsetzung Nr. 3.3 (vgl. Pkt. 6.1.2).

Darüber hinaus wird im Untersuchungsbericht die Empfehlung abgegeben, das entsprechend des Standes der Technik Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von $R'_{w, Fenster} = 30 \text{ dB}$ (SSK II) einzubauen sind (aktuell erreichen Fenster mit Standard-Isolierverglasungen eine 32 dB Schalldämmung). Dieser Empfehlung wird durch nachfolgende Festsetzung gefolgt.

TF 7.2 Um die geforderten Orientierungswerte für „Allgemeines Wohngebiet“ einzuhalten, sind Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von $R'_{w, Fenster} = 30 \text{ dB}$ (SSK II) einzubauen.

Im Teilgebiet 2 wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Sollte im Teilgebiet 2 dennoch ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgen, so sind die Vorgaben des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Im Untersuchungsbericht wird diesbezüglich empfohlen, bei Abweichungen der Geschossezahlen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II mindestens einzubauen. Darüber hinaus ist der Grundriss im Obergeschoss so zu orientieren, dass Aufenthaltsräume (wie Schlaf- und Wohnzimmer) zur lärmabgewandten Seite auszurichten und damit nicht an der Südseite des Gebäudes zu platzieren sind. Dieser Empfehlung wird durch nachfolgende Festsetzung gefolgt.

TF 7.3 Bei Ausbau des Obergeschosses im Teilgebiet 2 sind die Vorgaben des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Innerhalb des Teilgebietes 2 sind im Obergeschoss Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von $R'_{w, Fenster} = 30 \text{ dB}$ (SSK II) einzubauen. Aufenthaltsräume im Obergeschoss sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten und nicht an der Südseite des Gebäudes zu platzieren.

6.5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

6.5.1 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich in der nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BbergG) großräumig erteilten Bergbauberechtigung Nr. II-A-d-40/92-4738 Bad Dürrenberg (Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)).

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Dürrenberg
Nr. der Berechtigung	II-A-d-40/92-4738
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Stadt Bad Dürrenberg, Fichtestraße 6, 06231 Bad Dürrenberg

Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BbergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Eine Beeinflussung der Tagesoberfläche durch bergbauliche und/oder geomechanische Vorgänge infolge der Soleförderung in Bad Dürrenberg ist theoretisch nicht völlig zu negieren, kann jedoch nach den vorliegenden Erkenntnissen praktisch ausgeschlossen werden. Für das Nutzungsgebiet sind aus bergbaulicher Sicht keine Nachteile zu erwarten. Anpassungen gemäß § 110 BbergG („Anpassungspflicht“) oder Sicherungen gemäß § 111 BbergG („Sicherungsmaßnahmen“) werden für nicht erforderlich gehalten.

6.5.2 Kampfmittel

Das Stadtgebiet von Merseburg ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die Freigabe durch die zuständige Behörde erfolgen muss.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekrei oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

Der Antragsteller hat ca. 12 Wochen vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen in dem besagten „Schutzstreifen“ den Übersichtsplan, den Lageplan in 2-facher Ausfertigung mit Angaben der Gemarkung, Flur und Flurstück, eine tabellarische Übersicht mit allen betroffenen Gemarkungen, Fluren, Flurstücken und deren Eigentümern sowie eine kurze Beschreibung der Arbeiten beim Sachgebiet KR einzureichen, damit das Technische Polizeiamt (TPA) des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann.

Der Antragsteller kann die betreffende Fläche auch durch eine private Kampfmittelräumfirma überprüfen lassen. Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen. Das TPA kann auf verschiedenen Gründen eine Bearbeitung ablehnen. In diesem Fall ist eine private Kampfmittelräumfirma auf eigene Kosten mit der Überprüfung auf Kampfmittel zu beauftragen. Der Nachweis über die Kampfmittelüberprüfungsmaßnahme ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

6.5.3 Archäologische Denkmale

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1 BauO LSA, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind, erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Da die Stadt Merseburg nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück mit Bezug auf die neu zu errichtende Wohnbebauung wie folgt festgesetzt:

1.0 *Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind je Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze können in Form von Garagen, überdachten oder nichtüberdachten Stellplätzen errichtet werden.*

Damit soll geregelt werden, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht und die Fahrzeuge nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden und damit den Verkehr beeinträchtigen (vgl. auch Pkt. 6.3.3). Regelungen zur Einordnung der überdachten oder nichtüberdachten Stellplätze sowie Garagen auf dem Baugrundstück werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 getroffen.

Gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 7 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist die Errichtung von Mauern und Einfriedungen (Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich) verfahrensfrei.

Das Wohngebiet soll sich jedoch aufgrund seiner Lage im Ortsteil Beuna in die Umgebung harmonisch einfügen und einen eher aufgelockerten Charakter annehmen. Die Errichtung von massiven Einfriedungen soll deshalb vermieden werden. Auch ist darauf hinzuweisen, dass durchlässige Einfriedungen besser für Tiere (Insekten, Käfer usw.) sind, weil diese keine Barriere für sie darstellen.

2.0 *Mauern sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.*

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst ca. 1,20 ha.

Flächenbezeichnung		
Allgemeines Wohngebiet	0,92 ha	
Grünfläche (privat)	0,10 ha	
<i>dav. Lärmschutzwall</i>		<i>0,92 ha</i>
Straßenverkehrsfläche	0,21 ha	
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (hier Parken)	0,01 ha	
Summe Plangebiet	1,24 ha	

9 Planverwirklichung

9.1 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss erhält die Planung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Merseburg Rechtskraft.

9.2 Maßnahmen zur Bodenordnung

Es ergeben sich keine Maßnahmen zur Bodenordnung innerhalb des Plangebietes.

9.3 Kosten

Die Kosten für Planung (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer bzw. Investor getragen. Somit entstehen der Stadt Merseburg im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung des Geländes keine Kosten.

Zur Übernahme der Planungskosten schließt die Stadt mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

Der erforderliche Ausbau wird in der Erschließungsplanung und einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Merseburg und dem Erschließungsträger geregelt (vgl. Pkt. 9.3).

Darüber hinaus erfolgt eine schuldrechtliche und dingliche Sicherung des 0,50 m breiten Freihaltestreifens entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze über eine Grunddienstbarkeit.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Naturgüter sowie das Landschaftsbild verbunden. Es handelt sich überwiegend um eine ruderalisierte Wiese. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein geschotterter Weg.

Durch die geplante Bebauung am Standort wird sich das Ortsbild verändern. Im Süden des Plangebietes erfolgt die Anlage eines Lärmschutzwalls zur Minderung der Schallbelastungen durch die südlich angrenzende Bahnstrecke.

Erhebliche Auswirkungen auf die Naturgüter Klima/Luft und Wasser sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines bebauten Siedlungsgebietes und insbesondere die geringe Größe der zu entwickelnden Baufläche nicht zu erwarten. Auch wird, da ein Wohngebiet entwickelt werden soll, die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB geführt wird, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dessen ungeachtet war zu prüfen, ob der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen kann. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung konnte eine Betroffenheit von Zauneidechsen und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Daher sind den in den Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen übernommen worden, so dass Belange des Artenschutzes der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

10.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes ist bereits durch die Standortwahl entsprochen worden. Durch die Entwicklung einer im rechtswirksamen FNP Beuna sowie im Entwurf des FNP der Stadt Merseburg dargestellten und vorgesehenen Wohnbaufläche wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Standortauswahl vorgenommen. Zudem handelt es sich um eine Nachverdichtung des Ortsteils Beuna. Ziel ist es, im Ortsteil Beuna entsprechend attraktive Baugrundstücke besonders für junge Familien (mit Kindern), die dem Heimatort treu bleiben wollen, vorzuhalten bzw. Zuzüge zu generieren. Es bestehen gute ÖPNV-Anbindungen. Dienstleistungs- und soziale Einrichtungen sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes wurde so gewählt, dass gute Belichtungsverhältnisse gewährleistet sind. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes begrenzt. Die Anlage von gebäudezugehörigen Erholungsgärten einschließlich der festgesetzten Baumpflanzung besitzen positive Wirkungen auf das Mikroklima.

Auch der geringe Ausbaustandard der Erschließungswege trägt zur Minimierung der Versiegelung bei und vermindert damit Beeinträchtigungen des Klimas.

10.3 Städtebauliche Entwicklung der Kommune

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnbauflächenpotenzial, dessen Bebauung laut FNP Beuna, FNP Merseburg (Entwurf) und Integriertem Stadtentwicklungskonzept angestrebt wird, um Bewohner im Ortsteil Beuna und damit in der Stadt Merseburg zu halten bzw. zu generieren.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung des Ortsteils Beuna. Es ist eine Bebauung geplant, die sich harmonisch in die bereits bestehende umgebende Bebauung einfügt.

Somit sind mit der Planung positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Kommune zu erwarten.

10.4 Ortsbild

Die zukünftige Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Ausführung (u.a. aufgrund der Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen) an der umgebenden Bebauung orientieren. Während im nördlichen Bereich des Plangebietes zwei Vollgeschosse errichtet werden können, flachen die Baukörper nach Süden hin ab (eingeschossige Bauweise). Damit wird ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft herbeigeführt.

10.5 Verkehr

Durch die Bebauung des Plangebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Ziel ist, eine Hauptanbindung an die Merseburger Straße herzustellen. Der von der Hauptanbindung abzweigende Wohnweg führt ringförmig durch das Plangebiet und schließt wieder an die Hauptanbindung an. Der Wohnweg wird als Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigte Zone sowie als Einbahnstraße ausgebildet, um der Wohnruhe im Gebiet zu entsprechen.

Aufgrund der avisierten Schließung des unbeschränkten Bahnüberganges kommt der landwirtschaftliche Verkehr zum Erliegen. Nach Schließung des Bahnüberganges wird somit lediglich durch die Bewohner des Wohngebietes selbst sowie möglichen Besuchs- und Dienstleistungsfahrten (Müllfahrzeug, Postzustellung, usw.) Verkehr erzeugt, was als vertretbar gilt.

Ein Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage und der Ausbildung des Erschließungsnetzes sowie der geplanten Schließung des unbeschränkten Bahnüberganges nicht zu erwarten.

Lediglich während der Bauphase könnten Beeinträchtigungen aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens in der Merseburger Straße und im Plangebiet selbst auftreten.

10.6 Belange der Bevölkerung

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Allgemeines Wohngebiet wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Merseburg im Ortsteil Beuna geschaffen. Dies dient dem Ziel, Bewohner im Ortsteil und damit in der Stadt zu halten oder Zuzüge von außerhalb zu generieren.

Eine Prognose der künftig innerhalb des neuen Wohngebietes wohnenden Kinder im Kindergartenalter und damit in der Regel verbundenen Bedarf an einem Kindertagesstättenplatz kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden. Die Stadt ist jedoch bemüht, zu jeder Zeit den erforderlichen Bedarf abzudecken. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit dieser Planung keine zusätzliche Einrichtung erforderlich ist.

Während der Bauphase können Beeinträchtigungen der Umgebung auftreten. Da diese jedoch nur temporär (für die Zeit der Bauphase) auftreten sowie der Bau- und Zulieferverkehr über die Merseburger Straße erfolgt, kann dies vernachlässigt werden.

Durch die im Süden angrenzende Bahnlinie ist das Wohngebiet durch Emission von Verkehrslärm betroffen. Der bestehenden Schutzbedürftigkeit wird durch die Herrichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls im Süden des Plangebietes Rechnung bei gleichzeitiger Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise für die im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke Rechnung getragen.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes von der Merseburger Straße wurde keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den von der Merseburger Straße ausgehenden Verkehrslärm festgestellt werden. Darüber hinaus wird die zukünftige Bebauung entlang der Merseburger Straße einen gewissen Beitrag zur Verringerung des von der Straße ausgehenden Lärmemission leisten.

Weitere Belastungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind derzeit nicht bekannt.

11 Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Merseburg: 2. Entwurf Flächennutzungsplan, erarbeitet durch StadtLandGrün, Februar 2015
 Gemeinde Beuna: Kreis Merseburg-Querfurt, Flächennutzungsplan, rechtswirksam durch Bekanntmachung am 04.02.2004, SALEG Oktober 2003
- [4] Stadt Merseburg: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung, Hyder Consulting GmbH Deutschland/Stadtentwicklungsamt, Mai 2013
- [5] Stadt Merseburg: Lärmaktionsplan Stadt Merseburg, SVU Dresden, 15. November 2018,
- [6] Stadt Merseburg: Klimaschutzkonzept, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH/PBW – Planungsbüro Wahlbuhl, November 2012
- [7] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Fortschreibung 2001
- [8] RASSt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen R1, Forschungsgesellschaft für straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006
- [9] Baugrundbüro Klein: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Bebauung Merseburger Straße/Ochsenweg, 06217 Merseburg, OT Beuna, Straßen- und Kanalbau, 21.08.2019
- [10] Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer: Bericht über die schalltechnische Untersuchung des geplanten Bebauungsplangebietes „An der Merseburger Straße (K2680)“ im Ortsteil Beuna der Stadt Merseburg, Bericht-Nr.: 2019-BLP-324, 26.08.2019
- [11] StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR: Artenschutzfachbeitrag, Oktober 2019

Merseburg, den

.....

Oberbürgermeister

.....

Siegel