



STADT MERSEBURG

Bebauungsplan Nr. 62
„Wohnbebauung an der Rheinstraße“

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

November 2018

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg


STADTLANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung

Verfahrensstand:

Entwurf
November 2018

Planungsträger:

Stadt Merseburg
Stadtentwicklungsamt
06217 Merseburg

Auftraggeber:

Merseburger Baugrund GmbH
Straße der OdF 4
06112 Halle (Saale)

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.-Agraring. Anke Strehl
Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	8
3.1	Übergeordnete Planungen.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	11
3.3	Sonstige Planungen.....	12
3.4	Planungsrechtliche Situation	14
3.5	Verfahren	14
3.5.1	Grundlagen	14
3.5.2	Verfahrensverlauf	15
4	Bestandsaufnahme	15
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	15
4.2	Bebauung/ Nutzung	15
4.3	Einrichtungen der Daseinsvorsorge.....	16
4.4	Natur und Landschaft	16
4.5	Geologie, Bergbau und Boden	17
4.6	Grundwasser und Oberflächenwasser	18
4.7	Altlasten/ Altlastenverdacht	18
4.8	Kampfmittel.....	21
4.9	Archäologie/ Denkmalschutz	21
4.10	Verkehrerschließung.....	21
4.10.1	Äußere Erschließung	21
4.10.2	Innere Erschließung.....	22
4.10.3	Fußwege/Radwege.....	22
4.10.4	Ruhender Verkehr	22
4.10.5	Öffentlicher Personennahverkehr	22
4.11	Stadttechnische Erschließung	22
5	Planungskonzept	23
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	23
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	24
5.3	Verkehrskonzept.....	24
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr, Fußgänger und Radverkehr.....	25

5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	26
5.3.3	Ruhender Verkehr	26
5.4	Planungsalternativen	26
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	28
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	28
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	30
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	30
6.2	Grünordnung.....	31
6.2.1	Grünflächen	31
6.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
6.2.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 34	
6.3	Verkehrerschließung.....	35
6.3.1	Straßen	35
6.3.2	Fußwege/Radwege.....	35
6.3.3	Ruhender Verkehr	35
6.4	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	36
6.4.1	Altlasten/ Altlastenverdacht	36
6.4.2	Bergbauberechtigung	37
6.4.3	Kampfmittel.....	37
6.4.4	Archäologische Denkmale	38
6.4.5	Belange des Artenschutzes	38
7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	40
8	Flächenbilanz	40
9	Planverwirklichung.....	41
9.1	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	41
9.2	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	41
9.3	Kosten.....	41
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
10.1	Natur und Landschaft	41
10.2	Klimaschutz	42
10.3	Städtebauliche Entwicklung der Kommune	42

10.4	Ortsbild	43
10.5	Verkehr	43
10.6	Belange der Bevölkerung	43
B	Teil II der Begründung Umweltbericht.....	44
11	Einleitung	44
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	44
11.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	44
12	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	45
12.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	45
12.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	45
12.2.1	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	46
12.2.2	Boden / Fläche.....	48
12.2.3	Wasser.....	50
12.2.4	Klima/Luft.....	51
12.2.5	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	51
12.2.6	Mensch	52
12.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	52
12.2.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	52
12.2.9	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	53
12.2.10	Weitere Schutzgebiete	53
12.3	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	53
13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	54
13.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	54
13.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	54
14	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	56
14.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	56
14.2	Schutzgut Mensch	56
14.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	57
14.4	Schutzgüter Boden / Fläche	57

14.5	Schutzgüter Wasser und Klima / Luft	57
14.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	58
14.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	58
14.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	58
14.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
14.10	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	60
15	Zusätzliche Angaben	61
15.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	61
15.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	61
15.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
15.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis	62
16	Quellen- und Literaturverzeichnis	63

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1:	Auszug 2. Entwurf FNP, Stand Februar 2015	11
Abb. 3.2:	Auszug aus Klimaschutzkonzept, Flächenkategorisierung nach Stadtraumtypen	13

Anlagen

- Anlage 1 Bestandsplan
- Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Wohnungsbaustandort Rheinstraße wurde 1998 durch die Stadt Merseburg der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ aufgestellt, um den Bedarf an Wohneigentum abzudecken. Dieser Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ liegt im 3. Entwurf mit Planungsstand März 2000 vor. Der Bebauungsplan erreichte jedoch keine Rechtskraft.

Im Jahr 2000 wurde mit der Bebauung im nordwestlichen Bereich entlang der Rheinstraße auf der Grundlage des § 33 BauGB begonnen. Im Jahr 2000 erfolgte auch die Herstellung der nördlichen Erschließungsstraße (Rheinstraße). Darüber hinaus wurden bereits Stichstraßen zur weiteren inneren Erschließung des Plangebietes angelegt und auf den Grundstücken entlang der Rheinstraße Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet.

Aufgrund der Insolvenz des damaligen Investors wurden das Bebauungsplanverfahren und die weitere Erschließung nicht fortgeführt. Es herrschte seitdem ein Planungsstillstand.

Zwischenzeitlich gewonnene Erkenntnisse sind die bei Wiederaufnahme der Entwicklung der Brachfläche an der Rheinstraße zu beachten:

So wurde durch die bisherige Eigentümerin des Grundstückes, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), der Rückbau der militärischen Anlagen auf der Fläche veranlasst. Die vorhandenen Altlasten wurden so beseitigt, dass nicht mit einer unmittelbaren Gefahr für die Umwelt zu rechnen ist.

In diesem Zusammenhang erfolgten im Auftrag der BIMA durch die Firma G.U.T. im Jahr 2014 „Detaillierte Untersuchungen auf der ehemaligen WGT Liegenschaft Kaserne Merseburg“. Ergebnis des Gutachtens ist, dass eine Umnutzung des Standortes zu einem Wohnstandort generell möglich ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Demzufolge ist der Begründung gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen.

Die Flurstücke 884 und 1006 der Flur 10 Gemarkung Merseburg wurden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) an die Merseburger Baugrund GmbH veräußert. Diese beabsichtigt nun, das Plangebiet als Wohnstandort zu entwickeln.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ wird der planerischen Zielstellung der Stadt Merseburg entsprochen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes Merseburg vom 13.02.2015 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Darüber hinaus wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Merseburg (Stand 2013) das städtebauliche Ziel der Wiederaufnahme des Planverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ formuliert. Damit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des begonnenen Ein-/Zweifamilienhausstandortes an der Rheinstraße geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ ist eine funktionelle Ordnung des Standortes südlich der Rheinstraße als Wohnbaustandort unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen an der Rheinstraße vorgesehen.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Ordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Entwicklung einer Baustruktur, die sich in die umgebende Bebauung einfügt
- Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern innerhalb des Stadtgebietes von Merseburg
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung mit Anbindung an das örtliche Straßennetz
- Aufwertung einer innerstädtischen Grünfläche.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Merseburg-West auf einer Rückbaufläche der ehemaligen Kaserne zwischen Geusaer Straße und Rheinstraße und hat eine Gesamtfläche von ca. 7,0 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden von der Bebauung entlang der Rheinstraße,
- im Osten von der Bebauung am Salmweg,
- im Süden von der Bebauung entlang der Fritz-Haber-Straße und
- im Westen von einer Grünfläche mit waldähnlichem Bestand.

Die Grenzen des Plangebietes sind in dem beiliegenden Plan dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke teilweise:

- Gemarkung Merseburg, Flur 10, Flurstück 753, 872, 884, 1006

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 eine Ergänzung des Wohnstandortes an der Rheinstraße unter Berücksichtigung der Umweltbelange. Eine großflächige Zersiedlung der Landschaft wird vermieden, da es sich um eine Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche innerhalb des Stadtgebietes handelt. Damit wird die Stadt Merseburg ihrer Funktion als Wohnstandort gerecht. Die beabsichtigte Planung steht somit 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 schienenengebundenen 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 Flächennutzungsplan [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 sowohl im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 als auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan 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 und am 15.08.2018 die erneute öffentliche Auslegung für die Zeit vom 05.11.2018 bis 10.12.2018 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 innerhalb der Stadt Merseburg unter Berücksichtigung der Umweltbelange entwickelt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Merseburg befindet sich in Aufstellung. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Merseburg (Stand Februar 2015) bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt (Parallelverfahren). Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Das ist wie folgt gegeben:

Abb. 3.1: Auszug 2. Entwurf FNP, Stand Februar 2015



Quelle: [3]

Im Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt [3].

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 dar.

Für das Plangebiet geht der Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg (Entwurf, Stand Februar 2015) von einem Wohnbauflächenpotenzial von ca. 7,9 ha mit ca. 60 Wohneinheiten aus. Dieses dient als Orientierung für die vorliegende Planung mit dem Ziel, attraktive Baugrundstücke in Hochschulnähe für junge Familien, Angehörige der Hochschule und Beschäftigte gewerblicher Unternehmen bereitzustellen.

Weiterhin wird in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan darauf verwiesen, dass der Bereich der geplanten Wohnbaufläche noch nicht aus dem Altlastenkataster entlassen wurde. Im Zuge der Flächenentwicklung sind weitere Untersuchungen bezüglich punktueller Sanierungsmaßnahmen bzw. Anforderungen an die Bauausführung erforderlich.

Der Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans (Stand Februar 2015) 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 ist mit Schreiben vom 25. März 2015 erfolgt. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren sind keine Einwände gegen die beabsichtigten Darstellungen als Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 62 geäußert worden.

Somit ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan beibehalten werden.

Ziel ist die nachhaltige städtebauliche Ordnung des Plangebietes in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und mit den zu erwartenden Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. Da für die unbebauten Flächen ein Ansiedlungsinteresse besteht, welche die Zielstellung der Stadt Merseburg für den Bereich unterstützt und planerischer Regelungen bedarf, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs 3 Satz 1 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

3.3 Sonstige Planungen

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.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil West und wird dem Teilraum West 2 zugeordnet. Dieses Teilgebiet wurde als Umstrukturierungsgebiet mit besonderer Priorität eingestuft.

Im ISEK 2030 wird dargestellt, dass mit der Weiterentwicklung des Gebietes wichtige Entwicklungsimpulse für die Stadt erwartet werden. Folgendes städtebauliches Konzept wird für den Teilraum West 2 und im Besonderen für das Plangebiet dargelegt:

„Das Teilgebiet in Merseburg-West stellt seit den 1990er Jahren einen bedeutenden Entwicklungsschwerpunkt dar. Mit der umfassenden Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestandes der ehemaligen GUS-Streitkräfte ist ein beliebter Wohnstandort entstanden. ... Zudem bietet es seinen Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld mit den zugehörigen Einrichtungen der Nahversorgung und der Möglichkeit der Nutzung von Bildungsangeboten und kulturellen Angeboten der Hochschule. Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Seniorenbetreuung und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig zu erreichen. ... Zur Ergänzung der Entwicklung soll die Entwicklung des geplanten Wohnbaustandortes Rheinstraße wiederaufgenommen werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des begonnenen Ein-/Zweifamilienhausstandortes an der Rheinstraße zu schaffen. Die Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke in Hochschulnähe ermöglicht eine Bindung der Beschäftigten an die Stadt Merseburg als Wohnort und bietet den Vorteil, dass sich intellektuelle und kreative Milieus in das urbane Stadtleben einbringen können.“

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 zu nutzen, um Flächenangebote bereitzustellen. Damit sollen die Bevölkerung in der Stadt gehalten als auch neue Bewohner angezogen werden.

Im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes werden die geplanten Wohnbauflächen dargestellt, die den errechneten zukünftigen Wohnbauflächenbedarf decken sollen. Dazu gehören auch die bisher unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes, vgl. dazu auch Pkt. 3.2.

Somit erfolgt die Planung in Übereinstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030.

Klimaschutzkonzept [5]

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 langfristige Energieverbräuche zu senken.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner aktuellen Struktur als Brachfläche in die Kategorie Restfläche eingeteilt. Umgeben wird das Plangebiet von den Stadtraumtypen Einfamilienhausgebiete, Geschosswohnungsbau und Gewerbe- und Industriegebiete.

Abb. 3.2: Auszug aus Klimaschutzkonzept, Flächenkategorisierung nach Stadtraumtypen



Quelle: [5]

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 standortspezifische 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.“*

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In vorliegender Planung werden unter Punkt 4.3 und 6.2 sowie im zum Bebauungsplan zugehörigen Umweltbericht (Teil B) (die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im Zuge der Entwurfserarbeitung) die Belange der Umwelt beschrieben und bewertet.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 43 wurde durch Aufstellungsbeschluss im Jahr 1998 erarbeitet und liegt in der Entwurfsfassung (3. Entwurf) mit Planungsstand März 2000 vor. Er erlangte jedoch keine Rechtskraft.

Entlang der Rheinstraße wurden zu Beginn der 2000er Jahre auf der Grundlage des § 33 BauGB mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ begonnen und Einfamilien- und Doppelhäuser inkl. verkehrliche und technische Erschließungsanlagen errichtet.

Aufgrund der Insolvenz des damaligen Investors wurden das Bebauungsplanverfahren und die weitere Erschließung nicht fortgeführt. Es erfolgte seitdem ein Planungsstillstand.

Der jetzige Eigentümer der Flächen beabsichtigt, das Plangebiet als Wohnstandort zu entwickeln. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 62 ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43. So wird der südlich direkt an die Rheinstraße angrenzende Bereich (mit einer Tiefe von ca. 25 m bis ca. 30 m) nicht Bestandteil der vorliegenden Planungen sein. Dies betrifft zum Einen die bereits auf der Grundlage des § 33 BauGB an der Rheinstraße überbauten Grundstücke, zum Anderen der noch unbebaute Abschnitt (Baulücke) zwischen den Hausnummern Rheinstraße Nr. 52 und Nr. 78 (ausgeschlossen einer als Straßenverkehrsfläche festzusetzenden Teilfläche im Kreuzungsbereich Lippeweg/Rheinstraße). Dieser Abschnitt soll unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 62 als Wohnbaufläche entwickelt werden. Grundlage dafür bildet der § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Eine Bebauung dieser Freifläche soll in der Form erfolgen, dass sich die entlang der Rheinstraße entstehenden Wohngebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist über die Rheinstraße und die hier anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ ist Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes.

3.5 Verfahren

3.5.1 Grundlagen

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

3.5.2 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Merseburg am 15. Februar 2018 gefasst (Beschluss-Nr.: 27/21 SR/18).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Merseburg am 1. März 2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom Juli 2018 in der Zeit vom 03. August 2018 bis zum 03. September 2018 erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Merseburg Nr. 24 vom 26. Juli 2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Hinweise im Entwurf berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde die Änderung des Geltungsbereiches erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat am die Änderung des Geltungsbereiches sowie den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.:).

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.:). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 884 und 1006 der Flur 10 der Gemarkung Merseburg befinden sich in Privateigentum.

Die anteilig durch das Planvorhaben betroffenen Flurstücke 753 und 872 der Flur 10, Gemarkung Merseburg befinden sich im Eigentum der Stadt Merseburg.

4.2 Bebauung/ Nutzung

Das Plangebiet unterlag in den Jahren 1930 bis 1992 einer Nutzung als Militärkaserne. Ab Mitte der 1990er Jahre erfolgte der oberirdische Rückbau der technischen Gebäude, Reparaturwerkstätten und sonstiger Anlagen. Die vorhandenen baulichen Anlagen aus der militärischen Vornutzung wurden vollständig abgebrochen. Grundstücksbefestigungen und Fundamente blieben jedoch erhalten. Keller und Hohlräume wurden verfüllt.

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und stellt sich aktuell als Brachfläche dar. Es ist

zum überwiegenden Teil durch Ruderalstrukturen, vereinzelte Bäume, Baumgruppen und Buschwerk gekennzeichnet. Darüber hinaus sind einzelne Haufwerke aus Erdstoff und Steine (Überbleibsel der Rückbauaktivitäten) sowie teilversiegelte Flächen (ehemalige Geh- und Fahrwege des Kasernenstandortes) vorhanden.

Im Zuge der Altlastensanierung und des damit erforderlichen Monitorings wurden Messpegel und sonstige Monitoringeinrichtungen im Plangebiet installiert, die teilweise noch zur Überwachung genutzt werden.

4.3 Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die nächstgelegene Einrichtung der sozialen Infrastruktur ist die Kindertagesstätte (Kita) „Buratino“ der SDA Arbeiterwohlfahrt gGmbH in der Otto-Lilienthal-Straße 58a in ca. 700 m Entfernung. Derzeit verfügt die Kindertagesstätte über 200 Plätze. Die Otto-Lilienthal Grundschule in der Otto-Lilienthal-Straße 32a ist die nächstgelegene Grundschule (ca. 700 m). In der Otto-Lilienthal-Straße 32 befindet sich auch der Hort der Grundschule. 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 Albrecht-Dürer-Sekundarschule in der Albrecht-Dürer-Straße 6 sowie das Domgymnasium mit dem Haus in der Albrecht-Dürer-Straße 2 (jeweils ca. 1.200 m).

Soziale Einrichtungen (wie z.B. Seniorenbetreuung, Allgemein-/Facharzt, Therapeuten) sind im Stadtteil Merseburg-West 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 im Stadtteil Merseburg-West in der Joachim-Quantzstraße (Streetballanlage) und westlich des Altenheimes Curanum in der Oeltzschner Straße (Spielplatz). Darüber hinaus sind Spielplätze im Thomas-Müntzer-Park, im Südpark sowie am hinteren Gotthardteich vorhanden. Diese sind fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegenen Sportplätze sind das Stadion am Ottoweg (IMO-Sportplatz) sowie das Stadion am Ulmenweg. Die nächstgelegenen Sporthallen sind die Schulturnhallen der Otto-Lilienthal-Grundschule und des Domgymnasiums. Die Reitsportanlage des Vereins „St. Hubertus“ e.V. befindet sich an der Hans-Grade-Straße auf dem ehemaligen Militärflugplatz. Darüber hinaus sind im gesamten Stadtgebiet Sportanlagen und Vereine angesiedelt, die Freizeitaktivitäten für die verschiedensten Interessenlagen und Altersgruppen anbieten.

Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Geusaer Straße mit dem Stadtteilzentrum West „EKZ am Goldgraben“ (ca. 500 m Entfernung) und das Nahversorgungszentrum in der Oeltzschner Straße/Klobikauer Straße (ca. 1.000 m Entfernung).

4.4 Natur und Landschaft

Die Stadt Merseburg liegt im Übergangsbereich zwischen der Querfurter Platte und dem Halle-Naumburger Saaletal.

Laut Landschaftsprogramm [8] 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.).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungskörpers. Nördlich, östlich und südlich grenzen Bauflächen an (Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen). Lediglich im Westen schließt ein Grünzug an, der einen Übergang in die westlich angrenzende freie Ackerlandschaft darstellt.

Beschreibungen und Bewertungen zu den Naturgütern, zum Landschaftsbild und Schutzgebieten sind dem zur Begründung zugehörigen Umweltbericht (der zur Entwurfsfassung erarbeitet wird) zu entnehmen.

4.5 Geologie, Bergbau und Boden

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt leicht nach Osten hin ab.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Kasernenstandort mit entsprechenden Nutzungen und baulichen Anlagen sowie durch die zwischenzeitlich erfolgten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen ist der Boden sehr stark anthropogen überprägt.

Regionalgeologisch ist das Plangebiet der Struktureinheit der Merseburger Buntsandsteinplatte, einer nordwest-südost streichenden lokalen Sattelstruktur der Schichten des Buntsandsteins, zuzuordnen. Der Buntsandstein wird von saalekaltzeitlichen Kiessanden (Saale-Hauptterrasse), von einem Geschiebemergel und abschließend von Löß und in der Regel aus Löß hervorgegangenen Bodenbildung bedeckt.

Überlagert wird die natürliche Bodenbildung von anthropogenen Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit.

Der gesamte Bereich des ehemaligen Schrottplatzes (Fläche südlich der Wohngrundstücke Rheinstraße 80 bis 90) ist mit einem groben Schotter befestigt worden, der noch aus der Nutzung des Geländes durch die Wehrmacht im zweiten Weltkrieg stammt. Diese Schotterschicht ist dicht gepackt und in der Regel direkt auf den ehemaligen Bodenhorizont aufgebracht und zur Zeit vollständig überwachsen.

Das Plangebiet befindet sich in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BbergG) aufgeführten, großräumig erteilten Bergbauberechtigung:

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.

4.6 Grundwasser und Oberflächenwasser

Der quartäre Grundwasserleiter wird aus Kiesen der Saale-Hauptterrasse gebildet. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5 - 6 m unter der Geländeoberkante. Die generelle großräumige Grundwasserfließrichtung ist nach Ostsüdost bis Südost ausgerichtet.

Das Grundwasser ist gemäß G.U.T-Gutachten [9] nicht nutzbar. Das laufende Grundwassermonitoring ist weiterhin durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne Grundwassermessstellen, die für das Monitoring im Rahmen der Altlastenüberwachung dienen. Im Zuge der Vorhabenumsetzung ist die Erhaltung der vorhandenen Grundwassermessstellen innerhalb (und auch außerhalb) des Plangebietes sicherzustellen.

Das Plangebiet tangiert keine Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete.

4.7 Altlasten/ Altlastenverdacht

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

Das Plangebiet ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) unter folgender Nummer und mit folgenden Informationen registriert:

MDALIS-Nr.:	10640
Bezeichnung (Lage):	Y Kaserne (Geusaer Straße)
Beschreibung/ tatsächliche Nutzung:	rückgebaut, z.T. saniert/ Wohngebiet
Klassifizierung nach § 2 BBodSchG:	§ 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG (Militär/ Rüstung), Teilfläche entlassen
Untersuchungsergebnisse/ Gutachten:	Gefährdungsabschätzung
Im FNP (Entwurf, Februar 2015) dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung:	W; W-Planung; M, Fläche für die Landwirtschaft, Maßnahmefläche
Konflikt ALV – Nutzung:	nein
Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen:	Grundwasserbelastungen
Handlungsbedarf bei Umnutzung:	Vor sensibler Umnutzung – nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung

Die Liegenschaft Kaserne Merseburg wurde bis 1992 von der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) geräumt. Danach erfolgte in mehreren Phasen für diese Liegenschaft die Bewertungen der Altlastenverdachtsflächen sowie entsprechende Sanierungsmaßnahmen.

- Phase I: Erstbewertung
Feststellung von 90 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF), Gliederung der Fläche in drei Teilbereiche (ehem. Waffenmeisterschule, Kaserne und Wohngebiet nördlich der Kaserne)
- Phase IIa: Orientierende Untersuchungen
Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen an ausgewählten Kontaminationsverdachtsflächen (KVF), Empfehlung von Sofortmaßnahmen für 27 KVF, Empfehlung für weitere Untersuchungen der Flächen mit bestätigtem Altlastenverdacht (KF) in der Phase IIb

- Phase IIb: Detaillierte Untersuchung

Weitere Untersuchungen der in der Phase IIa bestätigten Altlastenverdachtsflächen (KF) und Kontaminationsverdachtsflächen (KVF), Errichtung von Grundwassermessstellen, Durchführung von Bodenproben

Parallel zu den Untersuchungen (Phase I, IIa und IIb) erfolgten auf der Fläche Sanierungsmaßnahmen, um die festgestellten Bodenkontaminationen zu beseitigen. Darüber hinaus wurden verschiedenste Gutachten und Bewertungen der Altlastensituation unter Berücksichtigung der erfolgten Sanierungsmaßnahmen erstellt.

Durch die Firma G.U.T. erfolgten im Jahr 2014 „Detaillierte Untersuchungen auf der ehemaligen WGT Liegenschaft Kaserne Merseburg“ [9] (Phase IIb). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Umnutzung des Standortes zu einem Wohnstandort generell möglich ist. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die jetzt innerhalb von Privatgrundstücken (und teilweise bereits durch Einfamilienhäuser bebaut) gelegenen Grundwassermessstellen nicht als Hausbrunnen genutzt werden sollen und eine Nutzung des Grundwassers generell auszuschließen ist.

Im Zuge des Rückbaus und der Sanierung der bestehenden Anlagen konnten bereits nach der Phase IIa (Orientierende Untersuchung) einzelne Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Tab 4.1: aus dem Altlastenverdacht entlassene Flächen

Kontaminationsverdachtsfläche	ehem. Nutzung	Informationen aus dem Gutachten der G.U.T [9]
KVF 78	Tankstelle	Es wurde empfohlen, diese Fläche aus dem Altlastenverdacht zu entlassen. Im Rahmen der Tankbergung wurde ein großer Zweikammertank aus den Zeiten der Wehrmacht geborgen. Durch eine defekte Tankleitung war ein Bodenbereich organoleptisch auffällig, der im Zuge der Tankbergung beseitigt wurde.
KVF 93	Pumpenhaus und Waschanlage mit Leichtflüssigkeitsabscheider	Es wurde kein weiterer Handlungsbedarf gefordert. Der Leichtflüssigkeitsabscheider wurde von abgelagertem Schrott und Müll beräumt und gereinigt. Ein Abriss erfolgte offenbar im Rahmen von Abrissmaßnahmen.
KVF 80-86 (Teilbereiche)	ehem. Schrottplatz	Offensichtliche Kontaminationen sind nicht sichtbar. Der nördliche Teil dieser KVF ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. In den Untersuchungen der Phase II wurden auf der Gesamtfläche Bodenproben auf MKW untersucht. An allen Bohrpunkten wurden im obersten Bereich MKW-Belastungen nachgewiesen; die höchste lag im nördlichen Bereich, der bereits überbaut ist. Die Belastungen waren immer im oberen Bodenbereich zu finden, der als Auffüllung angesprochen wurde. Der Schrottplatz ist mittlerweile vollständig beräumt und die versiegelten Flächen freigelegt und überwachsen. Es ist anzumerken, dass praktisch die gesamte Fläche des ehem. Schrottplatzes mit einer ca. 30 cm mächtigen groben und sehr festen Schotterschicht (Porphy-Bruchsteine bis 30 cm Ø) befestigt ist. Teilweise ist die Fläche betoniert.

Kontaminationsverdachtsfläche	ehem. Nutzung	Informationen aus dem Gutachten der G.U.T [9]
KF 100	Tankstelle, Pumpenhaus mit Waschrampe	<p>Alle festgestellten Bodenbelastungen wurden damit im Wesentlichen beseitigt. Der nördliche Teil ist bereits mit Einfamilienhäusern überbaut (auch Teile der rückverfüllten Grube der Bodensanierung).</p> <p>Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, es fand ein Bodenhaushub statt. Nach Grubenverfüllung wurden im unmittelbaren Umfeld der Bodensanierung noch weitere Untersuchungen durchgeführt. Es wurde nur eine Kontamination des Grundwassers festgestellt und dazu weitere Untersuchungen empfohlen. Die Bodenluftuntersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten.</p>
KVF 114	Fahrzeugwasch- und Pflegerampe	<p>Es wurden keine Schadstoffbelastungen und damit auch kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.</p> <p>Die Rampe und ein zugehöriger Ölabscheider wurden von abgelagertem Schrott und Müll beräumt und gereinigt. Zur Zeit ist die Fläche teilweise mit Erdstoff bedeckt. Die Rampe wurde zurückgebaut.</p>
KVF 115	Tankstelle	<p>Es wurde empfohlen, die Fläche aus dem Altlastenverdacht zu entlassen.</p> <p>Im Rahmen der Tankbergung wurden aus auffälligen Bodenbereichen der offenen Gruben Bodenproben entnommen und auf MKW analysiert. Zwei Bereiche wurden aufgrund der Analyseergebnisse mittels Rammkernsondierung abgegrenzt und im Zuge der Tankbergung beseitigt.</p>

Quelle: [9]

Aus dem Gutachten der G.U.T. [9] geht abschließend hervor, dass alle nutzungsabhängig verdächtigen bzw. auffälligen Bereiche untersucht worden sind. Die Hauptbelastung des Bodens befand sich im Bereich der KF 100 einschließlich der unmittelbar umliegenden Flächen und wurde durch Bodenaushub bereits beseitigt. Ein Teil dieser sanierten Fläche wird bereits durch eine Wohnbebauung genutzt.

Im Gutachten [9] werden folgenden Schlussfolgerungen bzw. Handlungsempfehlungen getroffen:

- Auf den untersuchten Flurstücken liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die ermittelten Gehalte liegen nach den Kriterien der BBodSchV unter den Prüfwerten und größtenteils unter den Bestimmungsgrenzen.
- Nachweisbare Schadstoffe (MKW, PAKO) beschränken sich ausschließlich auf aufgefülltes bzw. umgelagertes Bodenmaterial. Der gewachsene Boden ist schadstofffrei.
- Unter der derzeit bestehenden Zuordnung des Untersuchungsgebietes (Brachland, Wiese) geht von den festgestellten Schadstoffbelastungen keine Gefährdung für Schutzgüter aus. Das gilt für den Wirkungspfad Boden-Mensch, der insbesondere die Schadstoffgehalte in den oberen 10 bis 35 cm des Bodens berücksichtigt und für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.
- Für eine Umnutzung zur Wohnbebauung bestehen auf den untersuchten Flächen keine Beschränkungen. Es müssen bei einer Wohnbebauung generell keine Flächen ausgespart werden.
- Lokal ergibt sich im Untersuchungsgebiet im Falle der Bebauung die Notwendigkeit des Ersatzes der vorhandenen Auffülle. Dabei kommen abfallrechtliche Belange zum

Tragen, die für eine Zuordnung der Auffülle zur Verwertung/Entsorgung erforderlich wird. Das anfallende Material ist als Z2 einzuordnen.

- Die natürlich anstehenden Sedimente des Untersuchungsgebietes sind uneingeschränkt wiedereinbaufähig (Z0).
- Das Grundwasser wird nicht genutzt und ist auch nicht nutzbar. Außerhalb des Untersuchungsgebietes ist weiterhin ein Schadstoffpotenzial als frei mobile Leichtölphase nachweisbar. Das Grundwasser ist mit BTEX und MKW belastet und lagestabil. Eine Nutzung des Grundwassers sollte untersagt werden.
- Die Bodenluft ist im gesamten Untersuchungsgebiet als unproblematisch einzuschätzen. Es wurden keine Hinweise auf flüchtige Schadstoffe (BTEX) gefunden.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes fanden bereits Abstimmungen mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis statt. In diesen Gesprächen kristallisierte sich heraus, dass die Ergebnisse des Gutachtens Detaillierten Untersuchungen (Phase IIB) durch die G.U.T. im Jahr 2014 noch nicht abschließend sind, um auf dem Standort südlich der Rheinstraße die geplante Umnutzung zu einem Wohnstandort zu befürworten. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind weitere Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchzuführen, um erforderliche Maßnahmen zur Altlastensanierung und fachgerechten Entsorgung von zurückzubauenden Auffüllungen und Versiegelungen festzulegen. Auf die Hinweise unter Punkt 6.4.1 wird hingewiesen.

4.8 Kampfmittel

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.

4.9 Archäologie/ Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach jetzigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale sowie keine Bau- und technischen Denkmale gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) bekannt.

4.10 Verkehrserschließung

4.10.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden her über die Geusaer Straße sowie von Norden über die Rheinstraße. Die Geusaer Straße schließt an die Bundesstraße B 91 an. Die Rheinstraße ist über den Lippeweg und die Klobikauer Straße an die B 91 angeschlossen.

Von der B 91 ist nach Norden das Oberzentrum Halle zu erreichen. In südliche Richtung ist über die Anbindung Bundesstraße B 181 das Oberzentrum Leipzig zu erreichen. Die Bundesautobahn A 38 ist über die Bundesstraße B 91 (Anschlussstelle Leuna) zu erreichen.

Das Stadtzentrum ist über die Geusaer Straße zu erreichen.

4.10.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist aktuell nicht vorhanden und ist im Zuge der Bauausführung herzustellen. Die dafür erforderlichen Anbindungen wurden im Zuge der Herstellung der Rheinstraße, der Errichtung der Wohngebäude sowie der erforderlichen technischen Infrastruktur durch die Herstellung von 4 von der Rheinstraße nach Süden abzweigenden Straßenstichen vorbereitet.

4.10.3 Fußwege/Radwege

Da das Plangebiet noch nicht erschlossen ist, sind keine Fuß- und Radwege ausgebildet. Es führen lediglich Trampelpfade durch das Plangebiet, die teilweise auf den ehemaligen Wegeverbindungen des Kasernenstandortes verlaufen und an die das Plangebiet umgebenden Wegeverbindungen anschließen.

4.10.4 Ruhender Verkehr

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

4.10.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Stadtgebiet ist über vier Stadtbuslinien, deren Haltestellen fußläufig erreichbar sind, erschlossen. Die zum Plangebiet nächstgelegenen und fußläufig erreichbaren Haltestellen befinden sich in der Klobikauer Straße (Linie C: Haltestellen Gustav-Adolf-Straße und Siegweg) sowie in der Geusaer Straße (Linie A: Geusaer Straße und Agentur für Arbeit/FH).

4.11 Stadttechnische Erschließung

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

Es wurde jedoch bereits im Zuge der Erschließung des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ die technische Infrastruktur für eine Erschließung des gesamten Gebietes vorbereitet und ausgelegt. Die Leitungsverläufe sind, soweit sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bekannt sind (Stellungnahme der Service Gesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 20. August 2018), in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung von Schutzstreifen bzw. festgelegte Abstände zu den Ver-/Entsorgungsleitungen hingewiesen, die entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten sind. Unterirdische Ver-/Entsorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten.

Die Erschließung kann, je nach Lage vorhandener Anschlusspunkte, von der Rheinstraße von Norden oder über die Geusaer Straße bzw. von der Fritz-Haber-Straße von Süden her in das Plangebiet hinein erfolgen. Dazu sind neue Leitungen zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch Leitungen befinden, die mittlerweile außer Betrieb genommen wurden. Gemäß Stellungnahme der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH vom 20.08.2018 sind diese außer Betrieb befindlichen Leitungen wie „in Betrieb befindliche Leitungen“ zu betrachten. Entsprechende Informationen oder Handlungsempfehlungen dazu sind bei der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH als Dienstleister für die Stadtwerke Merseburg GmbH oder bei den Stadtwerken Merseburg GmbH einzuholen.

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. Ist das im Plangebiet anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** nicht als Brauchwasser zu nutzen, nicht auf den Grundstücken versickerbar oder nicht in Zisternen zu sammeln, wäre die Möglichkeit der Ableitung über das Kanalsystem des AZV zu prüfen und mit dem AZV abzustimmen.

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 Rheinstraße (jedoch außerhalb des Plangebietes) sind Hydranten vorhanden. Im Zuge der Herstellung der Erschließung des Plangebietes sind weitere Hydranten einzuordnen, die im Rahmen der Erschließungsplanung mit der MIDEWA bzw. den zuständigen Behörden abzustimmen sind.

Entsprechend § 13 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.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises Saalekreis liegenden Grundstückes, auf dem überlassungspflichtige Abfälle im Sinne des § 3 AbfS anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Im Rahmen des Anschlusszwanges ist jeder Eigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstückes an die Abfallentsorgung des Landkreises zu verlangen (Anschlussrecht).

Die Straßenprofile und -radien werden so ausgebildet, dass eine Durchfahrt des Wohngebietes mit dreiaxsigem Müllfahrzeug möglich ist.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine **Telekommunikationslinie** der Telekom Deutschland GmbH. Der Verlauf dieser Linie (oberirdisch) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

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

Die zukünftigen Baugrundstücke werden ca. 500 bis 800 m² groß sein. Dies entspricht erfahrungsgemäß dem Wohnbauflächenbedarf im Einfamilienhaussegment 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 Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO
- Stärkung des Stadtteils Merseburg-West und der Gesamtstadt Merseburg
- Festlegung der Bebauungsdichte
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere Natur- und Bodenschutz

- Sicherung der Erschließung.

Zielstellung ist die Entwicklung eines Wohngebietes südlich der Rheinstraße. Über den vorliegenden Bebauungsplan soll die westliche Teilfläche des Plangebietes als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Umsetzung der Ziele sind im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

Die noch bestehende Lücke zwischen Rheinstraße Nr. 52 bis Nr. 78 und nördlicher Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 62 soll, unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 62, als Wohnbaufläche entwickelt werden. Grundlage dafür bildet der § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Eine Bebauung dieser Freifläche soll in der Form erfolgen, dass sich die entlang der Rheinstraße entstehenden Wohngebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist über die Rheinstraße und die hier anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien gesichert. Im Bereich des Lippeweges ist eine Fläche zur verkehrlichen Anbindung der zukünftigen „Wohnbebauung an der Rheinstraße“ vorgesehen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das Plangebiet stellt sich derzeit als grün geprägte Fläche dar. Es hat sich durch Sukzession ein Mosaik aus Gehölzen und Grasflächen entwickelt. Durch Versiegelungen und Ablagerungen ist die Vorprägung dennoch noch deutlich erkennbar. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden auch vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und Entwicklung des östlichen Bereiches als Grünfläche
- Erschließung der Grünfläche durch herzustellende Wegeverbindungen
- Erhalt des im Westen vorhandenen Baumbestandes
- Anpflanzung von Bäumen zur Strukturierung der Bauflächen
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Bauflächen

Mit den städtebaulichen Planungszielen und aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen wird es nicht möglich sein, ein Ausgleichskonzept vollständig im Plangebiet nachzuweisen. Die Kompensation sollte jedoch eingriffsnah und funktionsbezogen erfolgen.

5.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Hauptziele verfolgt:

- Hapterschließung des Plangebietes von Süden her über die Geusaer Straße
- Herstellung von nord-süd-gerichteten Wohnstraßen durch Weiterführung der bereits vorbereiteten Erschließungsstiche in der Rheinstraße
- Berücksichtigung der Erreichbarkeit des Gebietes im Havariefall
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Angebot an Stellplätzen für Besucher
- fußläufige Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr, Fußgänger und Radverkehr

Das Verkehrskonzept sieht eine **Haupterschließungsstraße** vor, die die Geusaer Straße mit der Rheinstraße verbindet. Sie ist im Zweirichtungsverkehr befahrbar, wodurch die Verkehrsdurchlässigkeit des Plangebietes gewährleistet wird. Dabei bilden sowohl die Geusaer Straße als auch die Rheinstraße (mit Anbindung an die Klobikauer Straße und B 91 über den Lippeweg) sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt zum Plangebiet.

Die von der Geusaer Straße kommende Straße winkelt im Plangebiet nach Osten hin ab und führt bis fast an die im östlichen Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche. Hier zweigt die Straße nach Norden ab, winkelt dann nach Osten hin und führt durch die festgesetzte Grünfläche, um im Bereich Lippeweg auf die Rheinstraße zu münden.

Aufgrund der Straßenführung (Abwinkelung und Kurvenausbildung) wird die Attraktivität der Haupterschließungsstraße als Durchgangsstraße bzw. zur Nutzung als Abkürzung zwischen B 91 und Geusaer Straße stark reduziert. Dieser Effekt kann durch verkehrsregelnde Maßnahmen unterstützt werden. Entsprechende Regelungen sind im Verkehrs- und Erschließungskonzept zu treffen sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde (Stadtverwaltung Merseburg) anzuordnen.

Die Haupterschließungsstraße wird so ausgebildet, dass der Begegnungsfall 3-achsiges Fahrzeug / PKW möglich ist. Die Straße wird mit einem straßenbegleitenden Fußweg ausgestattet.

Von der Haupterschließungsstraße zweigen drei nach Norden gerichtete **Wohnstraßen** ab und führen an die bereits in der Rheinstraße angelegten Erschließungsstiche heran. Die Wohnstraßen werden als gemischte Verkehrsfläche sowie als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Diesbezügliche Regelungen erfolgen mittels Verkehrszeichen entsprechend des Verkehrszeichenkataloges 2017 und sind durch die örtliche Verkehrsbehörde anzuordnen. Aufgrund dieser Regelungen ist eine Befahrbarkeit der Wohnstraßen im Zweirichtungsverkehr möglich.

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

Die herzustellenden **Straßenprofile und -radien** werden so ausgebildet, dass eine Durchfahrt des Wohngebietes mit dreiaxsigem Müllfahrzeug und Feuerwehr möglich ist.

Die Haupterschließungsstraße, die Wohnstraßen sowie der die Haupterschließungsstraße begleitende Fußweg sollen nach Herstellung als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden. Damit geht die Straßenbaulast auf die Stadt Merseburg über.

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

Die Rheinstraße selber und die direkt an die Rheinstraße südlich angrenzende Wohnbebauung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Jedoch ist im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung zwischen der Rheinstraße Nr. 52 bis Nr. 78 die Herstellung eines straßenbegleitenden Fußweges von der „S-Kurve“ (Rheinstraße Nr. 78) bis zum Lippeweg sowie die Herstellung einer sicheren Überquerung der Rheinstraße im Bereich Lippeweg geplant.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz durch außerhalb des Plangebietes befindliche Haltestellen der Stadtbus-Linien C und A angeschlossen. Sowohl nördlich des Plangebietes in der Klobikauer Straße (Linie C: Haltestellen Gustav-Adolf-Straße und Siegweg) als auch südlich des Plangebietes in der Geusaer Straße (Linie A: Geusaer Straße und Agentur für Arbeit/FH) befinden sich die Bushaltestellen. Gemäß Stellungnahme der PNVG vom 14.08.2018 ist die Installation einer zusätzlichen Haltestelle im zukünftigen Wohngebiet nicht vorgesehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen wird durch die Festsetzung der Verkehrsflächen sowie die Errichtung von fußläufigen Anbindungen 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. Es erfolgt jedoch keine direkte Festsetzung im Bebauungsplan. Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Besucherparkplätze in den öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der Gewährleistung der reibungslosen Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. integriert. Im Rahmen der Umsetzung und Errichtung der Erschließungs- und Wohnstraßen werden die Besucherparkplätze hergestellt und entsprechend markiert.

5.4 Planungsalternativen

Die Stadt Merseburg verfolgt im Zusammenhang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 das Ziel, vorhandene Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet zu nutzen, um Flächenangebote insbesondere für junge Familien, Hochschulangehörige und Beschäftigte gewerblicher Unternehmen bereitzustellen. Damit sollen die Bevölkerung in der Stadt gehalten als auch neue Bewohner angezogen werden.

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

- Nutzung eines Wohnbauflächenpotenzials als Ergänzung des Siedlungskörpers Merseburg-West
- 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 Flächennutzungsplanes 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. 62. Diese Fläche wurde vormals durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ beplant und auf dessen Grundlage der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 43 bereits erschlossen und bebaut. Daher wurde als Ergebnis der Prüfung das Plangebiet für die bestehende Bebauung als Wohnbaufläche und für die unbebaute Fläche als geplante Wohnbaufläche im Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes dargestellt.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Ein Bedarf an einer gewerblichen Nutzung besteht für das Plangebiet nicht. Auch 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 südlich des Plangebietes an der Geusaer Straße das Stadtteilzentrum West („EKZ am Goldgraben“) sowie nördlich des Plangebietes das Nahversorgungszentrum in der Oeltzschner Straße/Klobikauer Straße.

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

Dabei sind die unter § 1 a Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BauGB genannten Ziele in der Abwägung zu berücksichtigen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden...“.

Es wird mit vorliegendem Bebauungsplan eine Konversionsfläche (Militärbrache) zu einem Wohnstandort entwickelt. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche liegt nicht vor. Der Standort südlich der Rheinstraße ist sowohl im Entwurf des Flächennutzungsplans und als auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Merseburg als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt. Damit wird dem Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Die verkehrlichen Anbindungen für die Entwicklung des Wohngebietes sind bereits vorhanden. Darüber hinaus wurde bereits die technische Infrastruktur im Zuge der Erschließung des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“ für eine Erschließung des gesamten Gebietes ausgelegt.

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 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

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

TF 1.1 Gemäß § 3 BauNVO wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Nr. 1 Wohngebäude; Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen).

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

Das planerische Ziel ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes, um am Standort der Nutzungsform Wohnen den Vorrang zu geben und innerhalb des Gebietes ein besonderes Maß an Wohnruhe zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurden die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche (ehem. militärische Anlagen) handelt, ist das Plangebiet in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) unter der Nummer 10640 registriert. Wie in Pkt. 4.7 der Begründung bereits darauf hingewiesen, sind im Rahmen der Flächenentwicklung zu einem Wohngebiet noch Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchzuführen, um die Altlastenfreiheit nachzuweisen. Erst nach Erbringung des Nachweises der Altlastenfreiheit und Bestätigung durch die zuständige Behörde (Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Saalekreis) ist eine Bebauung der jeweiligen Parzelle innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes möglich. Der Nachweis der Altlastenfreiheit ist auf der Grundlage von unter Pkt. 6.4.1 dargestellten Untersuchungen zu erbringen. Um die Altlastenfreiheit vor Baubeginn des jeweiligen Grundstückes sicherzustellen, wird folgende bedingte Festsetzung getroffen:

TF 1.3 bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Wohnnutzung ist erst zulässig, wenn der Nachweis der Altlastenfreiheit für das zu bebauende Wohngrundstück erbracht und die Untersuchungsergebnisse durch die zuständige Bodenschutzbehörde bestätigt wurden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Eintrag 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 vorhandene Bebauung mit den zugehörigen Zufahrten und Stellplätzen.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten städtischen Bereiches. Ziel ist es, mit der beabsichtigten Planung die im Bereich der Rheinstraße bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen.

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet wird als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen als Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung, die u.a. bis zu zwei Vollgeschosse mit Dachaufbau aufweist.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 26.07.2018, 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. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.“

6.1.3 Bauweise

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

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 in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze, der Straßenbegrenzung sowie zu den im Westen und Osten festgesetzten Grünflächen geführt. Damit ergeben sich auf den Grundstücken ausreichend große Baufelder in denen eine Flexibilität bei der Bebauung (nach städtebaulichen Gesichtspunkten) gegeben ist.

Der zukünftige Überbauungsgrad ist mit den festgesetzten Grundflächenzahlen eindeutig bestimmt.

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 3.1 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 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind 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. Hier dürfen lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sowie nichtüberdachte Stellplätze errichtet werden. Im verbleibenden Bereich dürfen Nebenanlagen im Rahmen der jeweiligen Bauvorschriften errichtet werden.

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.

Darüber hinaus werden Grünflächen festgesetzt und entwickelt, die zum einen als Grüninseln für diesen Stadtteil entwickelt werden sollen und zum anderen im Zusammenhang mit angrenzenden Grünstrukturen stehen.

Nachfolgend werden die grünordnerischen Festsetzungen aufgeführt und begründet.

6.2.1 Grünflächen

Rechtsgrundlage der Festsetzung von Grünflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Im Westen des Plangebietes wird der Erhalt einer vorhandenen Gehölzfläche mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert (vgl. Pkt. 6.2.3 – Fläche E1).

An das Plangebiet grenzt im Westen eine gleichfalls brachgefallene Fläche aus einer früheren militärischen Nutzung an, die lt. FNP als Grünfläche weiterentwickelt werden soll. Insofern wird die Zugänglichkeit für die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche (Fläche E1) von Westen her gesichert. Dazu ist ein Weg von dem bestehenden und direkt an der westlichen Plangebietsgrenze entlangführenden Rad- und Wanderweg herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechendes Wege- bzw. Nutzungsrecht einzuräumen ist.

Der gesamte östliche Bereich des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die hier noch vorhandenen Versiegelungen werden zurückgebaut und durch Rasenflächen und Baum-Strauch-Pflanzungen gegliedert. Die Fläche wird durch Wege erschlossen, die nur in wassergebundener Ausführung hergestellt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Anbindung und Herstellung von Wegebeziehungen mit dem Umfeld auch eigentumsrechtlichen Belange der anliegenden Grundstücke (u.a. Privatgrundstücke an der Fritz-Haber-Straße) zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren wird im Südwesten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich aus der Lage der Verkehrsflächen und der geplanten Grundstücksteilung ergibt. Diese Fläche setzt sich nach Süden entlang der Fritz-Winkler-Straße fort.

6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt zum einen im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung und zum anderen aufgrund der Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen. Diese Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen. Des Weiteren ist eine Festsetzung zum Boden- bzw. Gewässerschutz zu treffen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Plangebietes ist das Grundwasser vorbelastet und darf nicht genutzt werden. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundwassermessstellen werden für das Monitoring im Rahmen der Altlastenüberwachung genutzt und sind nicht als Hausbrunnen zu nutzen.

Die Nutzung des Grundwassers wird generell durch die folgende Festsetzung ausgeschlossen.

TF 4.1 Die Nutzung des Grundwassers wird generell ausgeschlossen.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundwassermessstellen dürfen nicht als Hausbrunnen genutzt werden.

Die Errichtung von Brunnenanlagen zur Grundwasserentnahme ist unzulässig.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann zu Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten führen. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, können im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Zur Prüfung, ob eine Betroffenheit eintreten kann, wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen vorkommender Arten durchgeführt. Die Ergebnisse der Erfassungen sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen (TF 4.2) oder Hinweise (Pkt. 6.4.5) übernommen.

Weitere Ausführungen zu Belangen des Artenschutzes sind Pkt. 6.4.5 zu entnehmen. Der Artenschutzfachbeitrag ist Anlage zur Begründung.

Es werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Nummerierung ist aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen.

TF 4.2 Belange des Artenschutzes

V_{ASB} 3 Vor der Durchführung von Bodeneingriffen (inkl. Entfernung der Grasnarbe) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitats umzusiedeln.

In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgebiet mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) auszuzäunen. Die betroffenen Flächen sind von Strukturen, die den Tieren Versteckmöglichkeiten bieten können (Reisig, Steinhäufen) zu beräumen und ggf. zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind im Vorfeld vorbereitete Ersatzhabitats (A_{CEF} 1) umzusiedeln.

Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch einen Fachgutachter zulässig.

A_{CEF} 1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche sind Zauneidechsenhabitats herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Lesestein- oder Totholzhaufen anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitats ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter an das Fangergebnis nach V_{ASB} 3 anzupassen.

Die Habitats bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Lesestein-, Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eiablageplätzen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden.

Die Habitats sind vor der Fangmaßnahme (V_{ASB} 3) herzustellen.

Die Habitatflächen sind mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen der

Gehölze zu pflegen.

Das Plangebiet weist durch seine Brachenstruktur und die sonnenexponierte Lage mit zahlreichen Versteckmöglichkeiten, u.a. durch Schutt- und Steinhäufen sowie Totholz, eine gute Habitateignung auf. Im Zuge der Begehungen konnten im Zentrum und im Osten des Gebiets einzelne Tiere nachgewiesen werden. Aufgrund der homogenen Strukturierung der Fläche sind Vorkommen der Zauneidechse auch in weiteren Bereichen des Plangebiets nicht auszuschließen. Daher sind, um ein Töten oder Verletzen von Tieren zu vermeiden, Zauneidechsen von den Bau- und Verkehrsflächen abzusammeln.

Im Vorfeld sind daher Ersatzhabitats im Bereich der Grünfläche anzulegen. Auch diese Flächen werden bereits durch Zauneidechsen besiedelt sein. Daher ist die Habitatstruktur hier aufzuwerten, um die Lebensraumeignung zu verbessern und auszudehnen. Es kann aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht abgeschätzt werden, wieviele Habitate notwendig sein werden. Da für diese Maßnahmen ein Fachgutachter eingebunden werden muss, sind die Abstimmungen zum Standort und zur Anzahl jeweils im Ergebnis des Absammelns zeitnah vorzunehmen. Durch den Fachgutachter werden rechtzeitig vor dem Absammeln potenziell geeignete Flächen in der Grünfläche ausgewählt und ggf. notwendige vorbereitende Untersuchungen veranlasst. Die festgesetzte Mindestanzahl der Ersatzhabitats ist vor Beginn des Absammelns herzustellen.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird, auch wenn es sich um eine bereits vollständig überprägte Fläche handelt, mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein. Dieser Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Plangebiet kann eine ökologische Aufwertung nur in geringem Umfang erfolgen. Es sind außerhalb des Plangebietes Maßnahmen notwendig.

Für eine vollständige Kompensation wird dem Bebauungsplan eine Waldumbaumaßnahme im Stadtgebiet zugeordnet.

TF 4.3 Den Baugrundstücken und den sie erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen werden die Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Merseburg, Flur 52, Flurstück 14/4 mit 1.700 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- *Waldumbau in einen naturnahen Laubmischwald mit Anlage eines 5,0 – 6,0 m breiten Waldsaums aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Süden und Westen Wuchshöhe max. 3 - 4 m (Schwarzdorn, Liguster, Hartriegel Schneeball o.ä.)*
- *Anpflanzung von Stieleichen in einer Breite von 3,0 bis 5,0 m an den Waldsaum im Süden angrenzend*
- *Anpflanzung kleinerer heimischer Laubbäume in Gruppen (Elsbeere/Mehlbeere und Hainbuche, Wildobst) auf verbleibenden Flächen.*
- *Schutz der Waldumbaupläche durch einen Wildschutzzaun*

Im Bereich der Halde ist im Süden ein Hybridpappelforst vorhanden. Dieser soll durch eine Waldumbaumaßnahme in einen naturnahen Laubmischwald überführt werden. Der potenziell umzubauende Wald weist eine Fläche von ca. 8.500 m² auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Merseburg.

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt sich noch ein Ausgleichsbedarf von ca. 13.600 Biotopwertpunkten. Das entspricht einer Fläche von ca. 1.700 m².

Die für das Erreichen des Entwicklungsziels notwendigen Maßnahmen orientieren sich an forstfachlichen Anforderungen bzw. Vorgaben. Künftig soll die Waldfläche durch einen Waldsaum eingefasst werden. Zur Halde wird kein Saum vorgesehen, da sich hier weitere Gehölzflächen befinden, die sich sukzessiv entwickelt haben. Künftig werden sich fließende Übergänge ausbilden.

Die Waldumbaumaßnahme soll nach Osten fortgesetzt werden, so dass hier kein Saum notwendig ist.

Es wird empfohlen, die Artenauswahl, das Bepflanzungskonzept und den Verlauf des Zauns rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Zudem ist für Waldetablierung eine mindestens 5jährige Unterhaltungspflege notwendig.

Die Umsetzung dieser externen Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert.

6.2.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Maßnahmenkonzept wird durch folgende grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt.

TF 4.4 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Baum muss bei der Anpflanzung folgende Merkmale aufweisen:

Laubbaum: Stammumfang 10 – 12 cm

Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang 6 cm

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung des jeweiligen Grundstücks durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Diese Festsetzung dient einer starken Durchgrünung des Plangebietes. In der Ausgangssituation sind zahlreiche Bäume und Sträucher innerhalb des als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereiches vorhanden. Im Zuge der Baufeldfreimachung für die Erschließung der Grundstücke und Errichtung der Gebäude werden die Gehölze überwiegend gerodet. Die festgesetzten Baumpflanzungen stellen somit auch einen Ausgleich für diese Gehölzentnahmen dar.

TF 4.5 Auf der als E1 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Gehölzstruktur zu erhalten.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und soll sich sukzessiv entwickeln.

6.3 Verkehrserschließung

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

Die Erschließungsanlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet wird über eine die Geusaer Straße mit der Rheinstraße verbindende Straße erschlossen. Drei von der Erschließungsstraße nach Norden abzweigende Wohnstraßen schließen an die in der Rheinstraße bereits vorhandenen Straßenstiche an.

Die noch zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen werden mit maximalen Breiten von 8,00 m bzw. 6,00 m vorgesehen.

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).

6.3.2 Fußwege/Radwege

Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche für die Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 8,00 m ist die Integration eines 1,25 m breiten Gehweges möglich. Radfahrer werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Fahrbahn geführt.

Die mit einer Breite von 6,00 m festgesetzten Verkehrsflächen der Wohnstraßen werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Bezüglich der zukünftigen Aufteilung der Straßenräume werden keine Festsetzungen getroffen und obliegen der Erschließungsplanung.

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. 3.1 getroffen.

Mit den festgesetzten Verkehrsflächen und Straßenquerschnitten innerhalb des Plangebietes sind die Zufahrten für 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.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6.4 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.4.1 Altlasten/ Altlastenverdacht

Das Plangebiet ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Saalekreises unter der Nummer 10640 als Altlast gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG registriert.

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes sind nachfolgend aufgeführte weiterführende Untersuchungen bezüglich des Nachweises Wirkungspfad Boden-Mensch sowie zur Deklaration der zurückzubauenden Massen durchzuführen.

Wie unter Pkt. 4.7 dargelegt, sind im Rahmen der Entwicklung und Umsetzung der vorliegenden Planungen weitere Untersuchungen bezüglich des Nachweises Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich, um die Altlastenfreiheit der jeweiligen parzellierten Grundstücke nachzuweisen.

Aufgrund von bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen sowie des im Plangebiet vorhandenen heterogenen Untergrundes ist eine Beprobung und Bewertung des gesamten Plangebietes nicht zielführend. Die Beprobung und Bewertung ist engmaschig und parzellenscharf wie folgt durchzuführen:

- Je Baugrundstück sind ein Schurf (2 m tief) und zwei Rammkernsondierungen (bis in den gewachsenen Boden) niederzubringen. Diese Aufschlüsse dienen dem Auffinden verfüllter Hohlräume und Versiegelungen, der Charakterisierung und Beprobung des Auffüllmaterials und des Bodens sowie der Ermittlung der Auffüllmächtigkeiten.
- Je Baugrundstück hat eine repräsentative Untersuchung des Auffüllmaterials zu erfolgen. Dazu sind 2 Mischproben nach LAGA M 20 (Parameter Tab. II.1.2-2+3) zu analysieren. Die Ergebnisse bilden die Grundlage zur Deklaration und Auswahl des Entsorgungsweges. Soll das Material am Standort verbleiben, sind die Analysen nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV Tab. 1.4 Anhang 2) auszuwerten.
- Der gewachsene Boden ist gemäß BBodSchV an 2 Proben, entnommen aus den obersten 20 cm zu untersuchen (Analytik und Nachweis der Altlastenfreiheit bei Rückbau der Auffüllschicht).
- Haufwerke und Versiegelungen/Bausubstanz sind separat zu beproben und zu deklarieren (LAGA TR 20).
- Probenahme und Analytik sind nach folgenden Regelwerken durchzuführen.
 - Gewachsener Boden und Haufwerke sind nach BBodSchV auf die Parameter der Tab. 1.4 Anhang 2 zuzüglich MKW, BTEX, LHKW und PAK zu analysieren.
 - Die Deklaration zur Entsorgung (Haufwerke, Auffüllschicht) hat nach LAGA TR 20 (Parameter Tab. II.1.2-2+3) zu erfolgen. Bauschutt (z.B. Versiegelungen) ist nach LAGA TR 20 (Parameter Tab. II.1.4-1) zu deklarieren.
- Die Untersuchungen sind durch ein sachverständiges Ingenieurbüro durchzuführen und anhand der geplanten sensiblen Wohnnutzung auszuwerten. Vorab sollte für jede zu bebauende Fläche (ggf. Zusammenfassung mehrerer Grundstücke) ein Untersuchungskonzept erstellt (Anpassung an Situation vor Ort) und mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde abgestimmt werden.
Die Reduzierung des vorgegebenen Beprobungsrasters und -umfangs **ist vorab** durch die zuständige Behörde zu bestätigen.
- Die Ergebnisse, deren Auswertung sowie die konkrete Umsetzung auf den Baugrundstücken (Umgang mit Versiegelung, Auffüllschicht und Haufwerken – Nachweis der Altlastenfreiheit) sind der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vor Realisierung zur Bestätigung vorzulegen.

- Alle Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein sachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten. Die ordnungsgemäße Umsetzung der bestätigten Maßnahmen und die fachgerechte Entsorgung von Rückbaumassen sind zu dokumentieren und der Behörde unaufgefordert als Nachweis vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei einer Bebauung des Plangebietes folgendes zu beachten:

- Versiegelungen sind zurückzubauen und nachweislich fachgerecht zu entsorgen.
- Haufwerke sind fachgerecht zu entsorgen (Deklaration nach LAGA); bei beabsichtigtem Verbleib auf dem Grundstück hat eine Analytik nach BBodSchV und der Nachweis der Altlastenfreiheit zu erfolgen.
- Das Grundwasser ist im Plangebiet nicht nutzbar.
- Vorhandene Grundwasserpegel sind zur Überwachung zu erhalten.
- Auf dem Standort ist bei Erdarbeiten ständig mit dem Auffinden von unvorhergesehenen Ablagerungen, verfüllten Kanälen, Gruben oder Bodenkontaminationen zu rechnen.
- Alle Erdarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten.

6.4.2 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)).

6.4.3 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 Saalekreis, Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 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.

6.4.4 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.

6.4.5 Belange des Artenschutzes

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 wurden bereits 2018 Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen durchgeführt, um ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu ermitteln. Diese Nachweise wurden einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Anlage 2). Das Maßnahmenkonzept wurde in den Bebauungsplan als Festsetzungen (vgl. Festsetzung 4.2) und als Hinweise übernommen.

Der Fachgutachter hat folgende Arten bzw. Artengruppen kartiert:

- Brutvögel (Boden- und Gehölzbrüter)
- Zauneidechsen
- Fledermäuse
- Eremit

Im Plangebiet konnten 44 Vogelarten sicher nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um typische Vertreter gebüsch- und baumbestanderer Sukzessionsflächen. Bei einigen Arten, die im Randgebiet erfasst wurden, kann keine sichere Aussage zum Brutnachweis erbracht werden, da sich der Brutplatz außerhalb des Plangebietes befinden kann. Für einige Arten war nicht sicher, ob die Art als Nahrungsgast oder Brutvogel im Gebiet vorkommt. Da diese Arten weder gefährdet noch streng geschützt sind, unterliegen sie keinem über dem allgemeinen Schutz nach Vogelschutz-Richtlinie hinaus gehenden besonderen Schutz. Von den insgesamt erfassten Arten sind 24 Arten gesichert als **Brutvogel** nachgewiesen. Mit Ausnahme des Baumpiepers (RL D Kat. 3) ist jedoch keine Art als gefährdet nach den Roten Listen einzustufen. Es ist auch keine Art in den Anhängen der Vogelschutz- und FFH-Richtlinie verzeichnet. Durch die Innenstadtlage sowie die derzeitige anthropogene Nutzung ist nicht von einer negativen Auswirkung auf das Artenspektrum sowie der Anzahl der Brutpaare

auszugehen. Um eine Gefährdung von Brutvögeln im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen. Das BNatSchG legt in § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Verbotszeiten fest, so dass auf diese in der Vermeidungsmaßnahme V_{ASB} 1 abgestellt wird.

Als Nahrungsgäste kamen Rotmilan und Turmfalke vor, die dem besonderen Schutz nach Vogelschutz-Richtlinie unterliegen, sowie Grünspecht, der gleichfalls besonders geschützt ist nach BNatSchG. Jedoch unterliegen Nahrungsräume nicht dem besonderen Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, so dass eine artenschutzrechtliche Prüfung für diese Arten nicht notwendig war.

Vorkommen von **Zauneidechsen** wurden bereits unter Punkt 6.2.2 dargestellt und Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Zauneidechsen getroffen.

Vor allem in der südlichen Randlage des Plangebietes finden sich zahlreiche Bäume, die durch Höhlungen ein Quartierpotenzial für den **Eremiten** aufweisen. Kontrollen erbrachten aber keine Nachweise. Es konnten jedoch nicht alle potenziell geeigneten Höhlungen kontrolliert werden. Ein eingriffsrelevantes Vorkommen im Plangebiet ist somit nicht auszuschließen. Daher ist eine Kontrolle der zu fällenden Bäume vorzunehmen (V_{ASB} 2).

Insbesondere der Baumbestand im Süden des Plangebietes umfasst zahlreiche Bäume, die ein Quartierpotential für **Fledermäuse** durch Specht- und Fäulnishöhlen sowie abstehende Rindenpartien und ausgebrochene Kronen aufweisen. Im Südwesten befinden sich an der „Carl-Bosch-Straße“ Einzelbäume mit geeigneten Strukturen. Ein eingriffsrelevantes Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann somit nicht ausgeschlossen werden. Daher sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und hier insbesondere bei Baumfällungen Kontrollen der Bäume notwendig. Im Allgemeinen weisen Bäume ab einem Stammdurchmesser von 40 cm geeignete Strukturen auf, so dass mit der Vermeidungsmaßnahme V_{ASB} 2 darauf abgestellt wird.

Auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis aufgebracht:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind Belange des Artenschutzes zu beachten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.

Folgende Hinweise werden ergänzend zur Festsetzung 4.2 gegeben:

- V_{ASB} 1 *Gehölzfällungen sind nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar, zulässig.*
- V_{ASB} 2 *Einer Fällung der Baumbestände mit einem Stammdurchmesser über 40 cm hat eine Kontrolle der Höhlenstrukturen auf Fledermaus- und Eremitvorkommen unmittelbar voraus zu gehen. Zur Ermittlung eines tatsächlichen Besatzes ist eine Nachkontrolle am gefällten Baum erforderlich. Anhand der erhaltenen Hinweise zur Nutzung (auch früheren Nutzung) ist der Umfang zu leistender Ersatzmaßnahmen zu bestimmen.*

Bei Beachtung der Hinweise zum besonderen Artenschutz wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

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, überdachte oder nichtüberdachte Stellplätze 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 Anlage und Errichtung der nichtüberdachten Stellplätze sowie Garagen oder überdachten Stellplätze wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 geregelt.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst ca. 7,0 ha.

Flächenbezeichnung		
Reines Wohngebiet	3,47 ha	
Öffentliche Grünfläche	2,81 ha	
<i>davon mit Erhaltungsgebot</i>		<i>0,22 ha</i>
Straßenverkehrsfläche	0,72 ha	
<hr/>		
Summe Plangebiet	7,00 ha	

9 Planverwirklichung

9.1 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan können die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und Nutzungen erfolgen.

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 sowie die Ausgleichsmaßnahmen 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.

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 jedoch um einen stark vorgeprägten Standort, der jahrzehntelang einer militärischen Nutzung unterlag. Nach Nutzungsaufgabe sind bauliche Anlagen überwiegend zurückgebaut worden und das Plangebiet brachgefallen. Auswirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass bislang unversiegelte Flächen oder nach Rückbau freigestellte Flächen in Anspruch genommen und überbaut werden. Damit gehen Bodenfunktionen sowie Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Im Bereich der östlichen Grünfläche werden aber auch Entsiegelungen von noch vorhandenen ehemaligen Wegen, Stellflächen und sonstigen baulichen Anlagen erfolgen, was sich wiederum positiv auf die Bodenfunktion auswirkt.

Das Ortsbild wird sich durch die neue Bebauung verändern. Die bislang vorhandene Brache wird geordnet und bebaut. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Verminderung von Auswirkungen auf das Ortsbild, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sein werden. Zudem wird der östliche Bereich als Grünfläche gestaltet, der Baumbestand wird als gliederndes Element überwiegend erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt.

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 nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter führen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG verbunden sein. Von der Eingriffsermittlung ausgenommen sind unter Bezugnahme auf § 6 Abs. 1 NatSchG LSA die Flächen, die rechtmäßig bebaut waren. Die

Sukzession der oberirdisch zurückgebauten Flächen hat die vorgegebene Zeitspanne von 25 Jahren noch nicht überschritten (Rückbau ab Mitte der 1990er Jahre). Zudem sind Fundamente, Keller usw. im Boden verblieben, so dass die Eingriffsfläche für das festgesetzte Reine Wohngebiet reduziert werden kann.

Dennoch führt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu einem Ausgleichsbedarf, der innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden kann. Dieser soll extern außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. In das Ausgleichskonzept wird eine Waldumbaumaßnahme integriert und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Tierarten und die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch Hinweise und Festsetzungen zum besonderen Artenschutz vermieden.

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 dargestellten und vorgesehenen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde bereits auf übergeordneter Planungsebene eine Standortauswahl vorgenommen. Zudem handelt es sich um eine Nachverdichtung des Stadtteils Merseburg-West durch eine Um- bzw. Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche, die sich derzeit als Brache darstellt. Ziel ist es, vor allem Familien mit Kindern oder Beschäftigte in der Stadt zu halten bzw. Zuzüge zu generieren. Damit entstehen auch kurze Wege zum Arbeitsplatz. Es bestehen gute ÖPNV-Anbindungen und soziale Einrichtungen sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes wurde so gewählt, das gute Belichtungsverhältnisse gewährleistet sind. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes begrenzt. Die Anlage von gebäudezugehörigen Erholungsgärten sowie der Erhalt der Grünfläche im Osten des Plangebietes besitzen positive Wirkungen auf das Mikroklima.

10.3 Städtebauliche Entwicklung der Kommune

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

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung des Stadtteils Merseburg-West durch Nachnutzung einer ehemaligen Konversionsfläche. 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

Das gesamte Plangebiet und damit auch die einzelnen Baugrundstücke werden durch den Vorhabenträger vermarktet. Das Konzept des Vorhabenträgers baut dabei auf „schlüsselfertiges Eigenheim inklusive Grundstück“. Es werden unterschiedliche Haustypen angeboten, um die individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen der Bauherren zu befriedigen. Dadurch werden im entstehenden Wohngebiet unterschiedliche Baukörper entstehen. Da es sich jedoch um einen Bauträger handelt, sind die einzelnen Haustypen, Bauformen und gestalterischen Mittel aufeinander abgestimmt, was wiederum zu einem harmonischen und abgerundeten Ortsbild beiträgt.

10.5 Verkehr

Durch die Bebauung des Plangebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Ziel ist, ein Erschließungsnetz mit einer Hauptanbindung an die Geusaer Straße herzustellen. Die Haupterschließungsstraße verbindet die Geusaer Straße mit der Rheinstraße, wobei der Anknüpfungspunkt in der Rheinstraße im Bereich des Lippeweges hergestellt wird. Um die Durchlässigkeit und bessere Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten, werden darüber hinaus drei nord-süd-gerichtete Wohnstraßen mit Anbindung an die Rheinstraße hergestellt. Durch die Ausbildung der Wohnstraßen als gemischte Verkehrsfläche und Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird der Verkehr vorrangig über die Haupterschließungsstraße gelenkt und eine Verkehrsberuhigung in den einzelnen Wohnbereichen erzeugt.

Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage und der Ausbildung der Wohnstraßen als verkehrsberuhigter Bereich nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung für die bisherigen und zukünftigen Bewohner der das Plangebiet umgebenden Bebauung wird als vertretbar eingeschätzt, da die Hauptzufahrt in das Wohngebietes von Süden über die Geusaer Straße erfolgt. Durch die Anbindung des Wohngebietes an die Rheinstraße im Bereich Lippeweg erfolgt eine Reduzierung des Gefahrenschwerpunktes „S-Kurve Rheinstraße“ (Bereich zwischen den Hausnummern 45 bis 84).

Lediglich während der Bauphase könnten Beeinträchtigungen aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommen auftreten. Da jedoch die Hauptanbindung des Plangebietes über die Geusaer Straße erfolgt, ist ein erhöhter Verkehr aufgrund Bau- und Zulieferung während der Bauphase nur für die Geusaer Straße zu erwarten.

10.6 Belange der Bevölkerung

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Reines Wohngebiet wird ein weiteres Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt Merseburg geschaffen. Das dient somit dem Ziel, Bewohner in der Stadt zu halten, die ein Eigenheim bauen wollen 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 von Süden über die Geusaer Straße erfolgt, kann dies vernachlässigt werden.

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

B Teil II der Begründung Umweltbericht

(nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB)

11 Einleitung

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes, Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, auf der Fläche der ehemaligen WGT-Kaserne zwischen Geusaer Straße und Rheinstraße planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Für den Wohnungsbaustandort Rheinstraße ist 1998 begonnen worden, einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnungsbau Rheinstraße“) mit dem Ziel aufzustellen, eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorzubereiten. Dieser Bebauungsplan ist bis zum 3. Entwurf geführt worden (Stand März 2000), so dass auf dieser Grundlage entlang der Rheinstraße erste Häuser errichtet werden konnten.

Nunmehr soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans die begonnene Entwicklung in diesem Bereich fortgesetzt und für die Flächen des ehemaligen Kasernengeländes erweitert werden. Mit dieser Planung wird ein bereits hochgradig vorbelasteter Standort nachgenutzt.

Im Bebauungsplan werden folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen:

- Art der Bebauung: Reines Wohngebiet (WR)
- Maß der Bebauung: GRZ von 0,4, maximal zweigeschossige sowie offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
- Grünflächen: öffentlich, teilweise mit Erhaltungsgebot
- Ausgleichsmaßnahmen: Baumpflanzungen auf den Grundstücken
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen als Festsetzungen und Hinweisen
- Externe Ausgleichsmaßnahme
- Straßenverkehrsflächen

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der vorliegenden Begründung, Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil I verwiesen.

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der übergeordneten Regionalplanung ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes. Im Regionalplan für die Planungsregion Halle ist das Plangebiet von keinen zeichnerischen Darstellungen betroffen. Die Stadt Merseburg übernimmt gemäß Regionalplan die Funktion eines Mittelzentrums. Damit verbunden ist auch die Pflicht, ausreichend Wohnraum und Wohnbaufläche in unterschiedlichster Quantität und Qualität vorzuhalten (vgl. auch Ausführungen in Pkt. 3.1). Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Merseburg, der als Entwurf (Stand Februar 2015) vorliegt, ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Pkt. 3.2.).

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren für das Plangebiet nicht.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

12.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen WGT-Kaserne Merseburg. Diese ist nach Nutzungsaufgabe (1992) und oberirdischen Rückbau von Gebäuden (ab Mitte der 1990er Jahre) brachgefallen. Die befestigten Verkehrsflächen, Fundamente und Keller sind noch erhalten und überwiegend wahrnehmbar. Ablagerungen (überwiegend vermutlich Bauschutt) sind teilweise mit einer Ruderalflur bewachsen. Der gesamte Bereich ist daher stark vorgeprägt.

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbebauung, südlich gleichfalls 4-geschossige Wohnblöcke und westlich eine Grünfläche an.

Das Plangebiet wird über die Geusaer Straße erschlossen, die an die Bundesstraße B 91 anbindet. Des Weiteren sind zur nördlich verlaufenden Rheinstraße bereits Anbindungen als Stichstraßen hergestellt.

12.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

12.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Naturräumlich ist das Plangebiet den Stadtlandschaften zuzuordnen [8]. Die potenziell natürliche Vegetation wird für das Plangebiet als subkontinentaler Traubeneichen-Hainbuchenwald ausgewiesen.



Die Vegetation des Plangebietes stellt sich als Ruderalflur in unterschiedlichen Ausprägungen dar, die auf die im jeweiligen Bereich vorherrschenden Bodenbedingungen zurückzuführen sind. Geprägt wird das Gebiet aber durch den Altbaumbestand. Überwiegend sind Pappeln (*Populus hybr.*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) vorhanden. Weiterhin kommen Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), Weiden (*Salix ssp.*), Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *A. platanoides*) sowie Birken (*Betula pendula*) vor. Vereinzelt sind auch jüngere Eichen und Obstgehölze eingestreut. Im Westen verbreitet sich, aus der angrenzenden Grünfläche kommend, Eschen-Ahorn (*Acer negundo*). Hervorzuheben ist die Baumreihe im Süden, die eine Zäsur zur angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Entlang der Carl-Bosch-Straße, die das Plangebiet als Weg quert, sind abschnittsweise alte Pappeln (*Populus hybr.*) und Platanen (*Platanus acerifolia*) vorhanden.

In der Strauchschicht finden sich insbesondere Sämlinge der Baumarten sowie Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Bocksdom (*Lycium barbarum*).

Vereinzelt kommen auch Hundsrosen (*Rosa canina*) auf.

In den Randbereichen zur Rheinstraße weist die Ruderalflur von der Brennessel dominierte ruderale Staudenfluren auf, die auf Stoffeinträge aus den Gärten zurückzuführen sind (zahlreiche Ablagerungen von Gartenabfälle). Begleitend treten neben Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) auch Quecke (*Elymus repens*), Kugeldistel (*Echinops sphaerocephalus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), vereinzelt auch Taumel-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) oder Schwarznessel (*Ballota nigra*) auf.

Überwiegend hat sich jedoch eine von Grasartigen dominierte Ruderalflur entwickelt. Diese wird durchsetzt von Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), vereinzelt Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Beifuss (*Artemisia vulgaris*). Es konnten keine Vegetationsbestände abgegrenzt werden, die aufgrund der vorkommenden Arten als Trocken- oder Halbtrockenrasen einzustufen sind.

Die Abgrenzungen der Flächen sind im Bestandsplan dargestellt.

Bestandsbeschreibung Tiere

In der Vegetationsperiode 2018 erfolgten *faunistische* Sonderuntersuchungen. Diese umfassten, abgeleitet aus der vorhandenen Vegetationsstruktur, folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Reptilien

Die detaillierten Ergebnisse sind Anlage 2 zu entnehmen.

Im Plangebiet konnten 44 Vogelarten sicher nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um typische Vertreter gebüsch- und baumbestanderer Sukzessionsflächen. Bei einigen Arten (Buntspecht, Gartenrotschwanz, Grünfink, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Star), die im Randgebiet erfasst wurden, kann keine sichere Aussage zum Brutnachweis erbracht werden. Vermutlich befindet sich der Brutplatz außerhalb des Plangebietes. Für einige Arten (Aaskrähne, Elster, Grünspecht) war nicht sicher, ob die Art als Nahrungsgast oder Brutvogel im Gebiet vorkommt. Von den insgesamt erfassten Arten sind 24 Arten gesichert als *Brutvogel* nachgewiesen:

Amsel, Bachstelze, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Fitis, Gartenbaumläufer, Gelbspötter, Girlitz, Goldammer, Heckenbraunelle, Kleinspecht, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfmeise, Sumpfrohrsänger, Zaunkönig, Zilpzalp

Mit Ausnahme des Baumpiepers (RL D Kat. 3) ist jedoch keine Art als gefährdet nach den Roten Listen einzustufen. Es ist auch keine Art in den Anhängen der Vogelschutz- und FFH-Richtlinie verzeichnet.

Als Nahrungsgäste kamen Rotmilan und Turmfalke vor, die dem besonderen Schutz nach Vogelschutz-Richtlinie unterliegen, sowie Grünspecht, der gleichfalls besonders geschützt ist nach BNatSchG. Jedoch unterliegen Nahrungsräume nicht dem besonderen Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, so dass eine artenschutzrechtliche Prüfung für diese Arten nicht notwendig war.

Das Plangebiet weist durch seine Brachenstruktur und die sonnenexponierte Lage mit zahlreichen Versteckmöglichkeiten, u.a. durch Schutt- und Steinhäufen sowie Totholz, eine gute Habitategignung für *Zauneidechsen* auf. Im Zuge der Begehungen konnten im Zentrum und im Osten des Gebiets einzelne Tiere nachgewiesen werden. Aufgrund der homogenen Strukturierung der Fläche sind Vorkommen der Zauneidechse auch in weiteren Bereichen des Plangebietes nicht auszuschließen.

Vor allem in der südlichen Randlage des Plangebietes finden sich zahlreiche Bäume, die durch Höhlungen ein Quartierpotenzial für den **Eremiten** aufweisen. Kontrollen erbrachten aber

keine Nachweise. Es konnten jedoch aufgrund der Höhe der Bäume nicht alle potenziell geeigneten Höhlungen kontrolliert werden.

Insbesondere der Baumbestand im Süden des Plangebietes umfasst zahlreiche Bäume, die ein Quartierpotential für **Fledermäuse** durch Specht- und Fäulnishöhlen sowie abstehende Rindenpartien und ausgebrochene Kronen aufweisen. Im Südwesten befinden sich an der „Carl-Bosch-Straße“ Einzelbäume mit geeigneten Strukturen. Ein eingriffsrelevantes Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden.

Nach Aufgabe der vorherigen Nutzungen hat sich eine Ruderalvegetation eingestellt. Eine zeitliche und standörtliche Wiederherstellung vergleichbarer Biotopkomplexe ist in kurzen Zeiträumen (etwa 5 – 25 Jahre) durchaus möglich (BASTIAN/ SCHREIBER, 1994).

Der Gehölzbestand wird von Pionierarten und häufigen Arten dominiert. Die Pappeln zeigen aufgrund des Alters bereits starke Windbruchschäden. Von Westen her wandert Eschen-Ahorn ein, der zu den nicht heimischen Gehölzen zählt. Der ökologische Wert der Bäume und Sträucher liegt insbesondere in der Eignung als Brutplatz für Vögel.

Die Vegetationsschicht ist nicht geschlossen. Offene Bodenflächen sind auch in Bereichen vorhanden, wo keine Versiegelung zu erkennen ist. Jedoch können auch hier Versiegelungen unter der Vegetationsschicht vorhanden sein.

Das erfasste Artenspektrum sowohl für Pflanzen als auch Tiere weist ausschließlich typische Vertreter für diesen Standort auf.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe, Struktur- und Artenvielfalt ist insgesamt gering. Die jahrzehntelange intensive Nutzung des Plangebietes wirkt diesbezüglich noch nach. Zudem sind im Zuge der Abbruchmaßnahmen und Altlastensanierungen fortlaufend Störungen der Sukzession aufgetreten.

12.2.2 Boden / Fläche

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet liegen verschiedene Untersuchungen insbesondere im Hinblick auf die Altlastenerkundung [9] sowie die Baugrundverhältnisse [7, 10] vor.

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zur Struktureinheit der Merseburger Buntsandsteinplatte, speziell dem Merseburger Buntsandsteinsattel, einer von Nordwest nach Südost streichenden lokalen Sattelstruktur der Schichten des Buntsandsteins. Das Plangebiet liegt im Bereich des Sattelkernes. Die Schichten des Unteren Buntsandsteins, speziell der Bernburg-Folge, streichen oberflächlich teilweise unter geringmächtiger quartärer Bedeckung aus. Der Mittlere Buntsandstein setzt sich aus einer Wechselfolge von Sandstein, Ton- und Schluffstein zusammen.

Nutzungsbedingt ist davon auszugehen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Gemäß [10] ist von folgenden Bodenverhältnissen auszugehen:

	Schichtunterkante unter GOK
Auffüllungen/Mutterboden	0,12 – 3,5 m
Lößlehm	1,40 – tiefer 2,0 m
Geschiebemergel	0,40 – tiefer 4,0 m
Fluviatiler Sand/Kies	1,30 – tiefer 4,0 m

Bei den vorhandenen Auffüllungen handelt es sich einerseits um umgelagerte, anstehende Lockergesteine, die aufgrund vorangegangener Bautätigkeiten anthropogen verändert worden sind (regellose Gemenge mit dem am Standort natürlich vorkommenden Lößlehm und kleineren Ziegel-/Holz-/Beton-/Sandresten) und andererseits um Bauwerksreste der ehemaligen Bestandsbebauungen.

Bewertung

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind, bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen, als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind in Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Überwiegend sind im Plangebiet, sofern die Bodenflächen nicht versiegelt sind, Auffüllungen bzw. Mischböden vorhanden. Diese dienen zwar als Standort für Pflanzen, es ist aber keine natürliche Bodenfruchtbarkeit gegeben. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern. Aufgrund der Auffüllungen, deren Zusammensetzung nicht einheitlich ist, ist der Standort insgesamt als naturfern einzuschätzen. Als Bestandteil des Naturhaushaltes und insbesondere des Wasserhaushaltes ist das Plangebiet als naturfern einzuschätzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (Altstandort), die in der Datei der schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten des Saalekreises als Altlastverdachtsfläche (Altstandort) mit der Nr. 10640 (Kaserne Geusaer Straße) registriert ist. Es haben bereits umfangreiche Untersuchungen [9, 10] stattgefunden. Die Ergebnisse sind auch unter Pkt. 4.7 der Begründung aufgeführt. Demnach sind zahlreiche Kontaminations-

verdachtsflächen registriert. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Tanklager, Tankstellen, Flüssigkeitsabscheider, Schrottplätze, Fahrzeugwaschrampen. Im Zuge des Rückbaus sind einige Flächen bereits saniert und aus dem Kataster entlassen worden.

Eine Vorbelastung ist insbesondere für aufgefülltes bzw. umgelagertes Bodenmaterial festzustellen. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wird davon ausgegangen, dass die Schadstoffgehalte in den oberen 10 – 35 cm des Bodens wirken. Aufgrund der Vorbelastung müssen jedoch keine Flächen von einer künftigen Wohnbebauung ausgespart werden.

Auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist beachtlich. Daher sind im Plangebiet Grundwassermessstellen zur Überwachung eingerichtet.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktion auf. Eine Eignung für Siedlung und Erholung ist überwiegend möglich, lokal begrenzt hat jedoch zuvor ein Ersatz der aufgefüllten Stoffe zu erfolgen.

12.2.3 Wasser

Bestandsbeschreibung Grundwasser

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Bei den Erkundungen im Rahmen des Baugrundgutachtens [10] wurde bis zu den Endteufen (2 – 4 m) weder Grund- noch Schichtenwasser angeschnitten.

Im Bereich des Plangebietes bilden die fluviatilen Kiese der Saale-Hauptterrasse den quartären grundwasserleitenden Schichtkomplex und damit den obersten relevanten GWL. Bei bisher durchgeführten Stichtagsmessungen ist die freie GW-Oberfläche im Plangebiet bei tiefer/gleich 6 m unter OK Gelände festgestellt worden.

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Bestandsbeschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes ist das Grundwasser bereits vorbelastet. Dem Grundwasser schwimmt lokal und außerhalb des Plangebietes eine Leichtölphase auf.

Temporär mögliche Schichtwässer, die sich in wasserwegsamen Bereichen innerhalb und über den bindigen Deckschichten bewegen, können je nach hydrologischer Situation bis nahezu Geländeoberkante auftreten und demzufolge neben zeitlich begrenzten Stauwässern örtlich auch Aufweichungen in dem oberflächennah anstehenden, stark wasserempfindlichen Lockergesteinsbereich erzeugen [10].

Auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde bereits hingewiesen. Derzeit wird das Grundwasser nicht genutzt. Das Schadstoffpotenzial ist, auch verursacht durch Quellen außerhalb des Plangebietes, so hoch, dass eine Grundwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung auszuschließen ist.

12.2.4 Klima/Luft

Bestandsbeschreibung

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 Verteilung der Niederschläge im jahreszeitlichen Verlauf ist sehr unterschiedlich. Etwa 45 % der gesamten Niederschlagsmenge fallen von Mai bis August.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes sowie des Umfeldes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist gering, da sich das Plangebiet innerhalb des Stadtgefüges befindet. Im Westen grenzt zwar der freie Landschaftsraum an, Frischluft kann aber nur begrenzt über das Plangebiet in die Innenstadt abgeleitet werden. Als Barriere wirkt die östlich angrenzende Bebauung.

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

12.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Bestandsbeschreibung

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 befindet sich am Stadtrand von Merseburg. Im Norden und Osten grenzen Einfamilienhausbebauung und im Süden Geschosswohnungsbau an. Im Westen wird der Übergang zum Landschaftsraum durch ein Landschaftsgehölz und Acker gebildet.

Die Fläche ist nahezu eben. Sie wird durch überwachsene Ablagerungen und Bäume gegliedert. Die früheren Fahrwege zeugen noch deutlich von der Vornutzung.

Das Plangebiet weist derzeit als erholungsrelevante Strukturen Trampelpfade auf.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt insgesamt für die wohnungsnaher Erholung eine geringe Bedeutung. Auch wenn die Fläche durch Trampelpfade erschlossen ist, dienen diese vermutlich nur als Verbindungswege zu angrenzenden Straßen.

Hervorzuheben ist der Baumbestand, der auch nach außen wirkt und die Vorprägung des Standortes überdeckt.

12.2.6 Mensch

Bestandsbeschreibung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes, als auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der Betrachtung von Bedeutung.

Für die angrenzende Wohnbebauung dient das Gebiet derzeit mit der grünen Kulisse zur Wohnumfeldgestaltung.

Es sind derzeit keine wirtschaftlichen Funktionen auf der Fläche vorhanden.

Der Erholung dienen lediglich die bereits erwähnten Trampelpfade.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet eine Vorbelastung auf, die auf die frühere militärische Nutzung zurückzuführen ist. Altlasten sind überwiegend bereits beseitigt. Bei einer Nachnutzung als Wohnbaustandort sind auf Teilflächen Auffüllungen und Ablagerungen zu beseitigen.

Es sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung, die derzeit vom Plangebiet ausgehen, zu verzeichnen.

12.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet.

12.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Die nahezu vollständige Überprägung des Bodens wirkt sich auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da Pionierarten bzw. Kulturfolger im Plangebiet dominieren.

Das Artenspektrum ist in hohem Maße nutzungsbedingt. Die sich entwickelnden Gehölze bedingen eine zunehmende Vielfalt an Lebensräumen insbesondere für Brutvögel.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Die unversiegelten Flächen tragen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei.

12.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene europarechtlich geschützte Gebiet ist das FFH-Gebiet „Geiselniederung westlich Merseburg“ (DE4637 301) in einer Entfernung von ca. 750 m südlich des Plangebietes.

12.2.10 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet.

Auch weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind nicht vorhanden.

12.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist bereits großflächig anthropogen überprägt. Der natürlich gewachsene Boden ist abgetragen, umgelagert sowie überbaut worden. Auch wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, sind die Bodenverhältnisse überwiegend irreparabel zerstört. Es wird in den Bereichen, in denen noch Versiegelungen vorhanden sind, keine Bodenentwicklung einsetzen. In den anderen Bereichen wird eine Bodenentwicklung erfolgen, die aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des vorhandenen Bodenmaterials, nicht zu natürlichen Böden führen wird.

Das Plangebiet besitzt für Pflanzen und Tiere insofern eine Bedeutung, dass die begonnene sukzessive Entwicklung in Abhängigkeit von der Bodenaufgabe differenziert weiter verlaufen wird. Das ist mit der Entwicklung vielfältiger Strukturen und Saumbereiche verbunden. Die Artenvielfalt vorkommender Brutvögel würde zunehmen, Zauneidechsen und andere Arten des offenen Graslandes (Falter, Heuschrecken) könnten sich zunächst ausbreiten, würden aber mit zunehmender Verbuschung wieder verdrängt werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

13.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden sich ein Reines Wohngebiet sowie eine Grünfläche entwickeln. Das Wohngebiet wird durch Verkehrsflächen gegliedert, die lediglich der inneren Erschließung des Gebietes dienen. Auf den äußeren Erschließungsstraßen wird der Verkehr zu nehmen. Es wird jedoch keine Erheblichkeitsschwelle im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Feinstaub) überschritten.

Da sich im Gebiet eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung entwickelt und auf den nicht zu überbauenden Flächen Hausgärten angelegt werden, erfolgt eine innere Durchgrünung. Es sind innerhalb des Wohngebietes darüber hinaus keine Grünflächen vorgesehen.

Der östliche Bereich wird von einer Bebauung ausgenommen und soll als Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Der Gehölzbestand im Westen bietet Potenzial zur Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes und ist daher zu erhalten.

13.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 4.8). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, dass diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet Gebäude und bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen errichtet werden können. In der Bauphase werden Ablagerungen, Auffüllungen und Versiegelungen beräumt. Baubedingt sind Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Die Bauzeit wird sich jeweils über kurze Zeiträume erstrecken. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme von natürlichem gewachsenem Boden verbunden. Dennoch wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen.

Es gehen damit Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft einher. Das Niederschlagswasser kann weiterhin auf den Wohngrundstücken versickern. Von den Verkehrsflächen wird es gesammelt und abgeleitet. Der zulässige Versiegelungsgrad führt nicht zu Wärmeinseleffekten, da die privaten Gartenflächen bepflanzt werden und somit ausgleichend wirken.

Auswirkungen sind auf die Flora zu erwarten. Im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen wird

der gesamte Gehölzbestand und die Krautschicht im Bereich des Wohngebietes beseitigt. Da es sich dabei überwiegend um Pionierarten handelt (Pappel, Robinie, Birke) sind die Auswirkungen vordergründig für das Landschaftsbild erheblich.

Hinsichtlich der Fauna werden auch künftig nur sogenannte Kulturfolger zu erwarten sein. Belange des Artenschutzes sind insofern betroffen, dass potenzielle Lebensräume in Anspruch genommen werden. Das betrifft den Gehölzbestand, der Lebensraum für Brutvögel, den Altbaumbestand der darüber hinaus Lebensraum für Fledermäuse und Eremit sein kann, als auch die offenen Bodenflächen als Habitat für Zauneidechsen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird eine vollständige Änderung der Außenwirkung des Standortes zu verzeichnen sein. Die noch sichtbaren Hinweise auf die Vornutzung werden im Bereich des Reinen Wohngebietes vollständig beseitigt. Mit den geplanten Straßen, Häusern und Gärten wird sich der Charakter der Fläche nachhaltig ändern.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Diesbezüglich wird mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in den Boden bzw. die Fläche zu verzeichnen sein, da dieser bereits überprägt ist.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten.

Für den Standort besteht insgesamt eine Vorbelastung durch Schadstoffe, die verursacht durch die frühere Nutzung, in den Boden eingetragen worden sind. Mit dem Rückbau von Gebäuden sind diese in diesen Bereichen überwiegend beseitigt worden. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind auf den jeweiligen Grundstücken Untersuchungen notwendig (vgl. Pkt. 6.4.1)

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Dem Bebauungsplan liegt keine Vorhabenplanung zugrunde, so dass Emissionen aus der künftigen Nutzung nicht absehbar sind. Daher wird auf die Festsetzungen mit dem entsprechenden Nutzungskatalog verwiesen. Da ein Reines Wohngebiet entstehen wird, beschränkt sich z.B. der Verkehr auf die Bewohner. Dieser Verkehr erzeugt zwar auch Lärm und Feinstaub, bei überschlägig 43 bis maximal 70¹ neuen Wohneinheiten ergibt sich aber keine Erheblichkeit für diese Wirkungen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die kommunale Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS) geregelt. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

¹ Ermittlung der Wohneinheiten: 34.700 m² WR, Grundstücksgrößen von 500 bis max. 800 m², das ergibt 70 bis 43 Grundstücke

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird voraussichtlich nicht zunehmen. Eine genaue Einschätzung ist aufgrund der vorhandenen Vegetation nicht möglich. Bei einer GRZ von 0,4 wird jedoch sichergestellt, dass mit den privaten Hausgärten ausreichend große Grünflächen entstehen werden, die Auswirkungen auf das Klima mindern.

Die möglichen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu einzusetzenden Techniken noch Stoffen, eine Bewertung dieses Prüfkriteriums ist daher nicht möglich.

14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

14.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

14.2 Schutzgut Mensch

Mit dem Bebauungsplan sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung im Umfeld zu erwarten. Insofern sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig, z.B. Einschränkungen zum Schallschutz.

Es besteht jedoch aus der Altlastensituation im Plangebiet, eine Gefährdung des Menschen über die Wirkpfade Boden-Mensch und Wasser-Mensch.

Aus der Grundwasserbelastung besteht eine Gefahr für die menschliche Gesundheit, so dass als Vermeidungsmaßnahme eine Nutzung von Grundwasser für die Gartenbewässerung nicht zulässig ist (vgl. Festsetzung 4.1).

Des Weiteren ist vor Baubeginn für jedes Grundstück eine Untersuchung zum Nachweis der Altlastenfreiheit des Baugrundes durchzuführen. Unter Punkt 6.4.1 wird dazu die Methodik und das Vorgehen aufgezeigt.

14.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Erhaltungsgeboten,
- der Ausweisung einer Grünfläche
- der Festsetzung zu Baumpflanzungen
- der Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind darüber hinaus Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen sowie Hinweise in Bezug auf Brutvögel im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt worden.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

14.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die zulässige GRZ (0,4) schränkt die Neuversiegelung ein. Das Plangebiet wird durch Verkehrsflächen weiter gegliedert, die Ausbaubreiten orientieren sich dabei am künftigen Verkehrsaufkommen.

Im Hinblick auf den Bodenschutz wird eine Grundwassernutzung z.B. zum Bewässern der Gartenflächen nicht zugelassen. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe in den Boden eingebracht werden. Diese Festsetzung dient auch dem Schutz des Menschen. Die Bewohner kommen somit weder direkt noch indirekt mit belastetem Grundwasser in Berührung.

Vor einer Bebauung der Grundstücke bzw. der Herstellung der Straßenflächen sind Untersuchungen zur Altlastensituation auf den jeweiligen Flächen durchzuführen. Dem Pkt. 6.4.1 sind das Vorgehen und das Untersuchungsziel zu entnehmen.

14.5 Schutzgüter Wasser und Klima / Luft

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit von Wirkungen auf diese Schutzgüter, so dass über die bereits getroffenen Regelungen (vgl. Pkt. 14.2 und 14.4) hinaus keine weiteren Maßnahmen umzusetzen sind.

14.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Hinblick auf den Charakter des Gebietes zu erwarten. Von der vorgesehenen Wohnbebauung sind dahingehend positive Effekte für das Ortsbild zu erwarten, dass sich das neue Wohngebiet in die entlang der Rheinstraße bereits begonnene Entwicklung einfügt. Mit der Beseitigung noch vorhandener Versiegelungen, Ablagerungen usw. werden Hinweise auf die frühere Nutzung beseitigt, was zur Aufwertung des Plangebietes und der Umgebung beiträgt.

Der östliche Bereich wird als Grünfläche gestaltet. Auch hier sind noch Rückbaumaßnahmen für die Gefahrenabwehr und Altlastenbeseitigung notwendig.

Es sind keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass auch keine Maßnahmen notwendig sind.

14.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

14.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Weiterhin wurde ergänzend die Anwendbarkeit von § 6 Abs. 1 NatSchG LSA geprüft, der wie folgt lautet:

„Abweichend von § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist in der Regel kein Eingriff, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden.“

Es wird festgestellt, dass für Teilflächen kein Eingriff vorliegt. Diese Flächen waren rechtmäßig bebaut und die Sukzession dauert noch nicht länger als 25 Jahre an. Diese Flächen sind im Bestandsplan und in der nachfolgenden Bilanzierung gesondert ausgewiesen.

Für die verbleibenden Flächen wird die Eingriffsregelung angewandt.

Um die vorgeschlagenen bzw. vorzuschlagenden grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
	bebaute Fläche i.S. § 6 Abs. 1 NatSchG LSA		14.860	14.860		
	bebaute Fläche i.S. § 6 Abs. 1 NatSchG LSA		14.350	-		
BS	überbaubar nach GRZ (0,4)	0	-	7.952	-	-
VSB	Straßen, Plätze, versiegelt	0	1.500	7.670	-	-
VPX	Wege, Plätze unbefestigt	2	14.170	-	28.340	-
URA	Ruderalflur	14	20.305	-	284.270	-
HTC	Gebüsch	13	4.825	-	62.725	-
	davon Gebüsch in M-Fläche	13		2.550		33.150
	davon Erhaltungsgebot	13		2.200		28.600
PYC	Grünfläche	10	-	22.850	-	228.500
AKC	Fläche außerrh. zul. Grundfläche	6	-	11.928	-	71.568
	<i>Summe Plangebiet</i>		<i>70.010</i>	<i>70.010</i>	<i>375.335</i>	<i>361.818</i>
						-13.517
	<i>externe Ausgleichsfläche (Weißenfelder Straße)</i>					
XXY	Reinbestand, nicht heimisch	8	1.700	-	13.600	-
XQV	Laubmischbestand, heimisch	16	-	1.700	-	27.200
						13.600

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleichsdefizit. Mit den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff nicht kompensiert werden.

Diesem Bebauungsplan wird daher als externe Ausgleichsfläche eine Waldumwandlungsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Fläche an der Weißenfelder Straße in Merseburg, die derzeit mit einem Pappelreinbestand bewachsen ist. Der mit dieser Maßnahme zu erzielende Biotopneuwert führt zu einem vollständigen Ausgleich.

14.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Für den Standort sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans Alternativen geprüft worden. Da es sich um einen Altstandort handelt und die Vorbelastungen aus der vorangegangenen militärischen Nutzung der Entwicklung eines Wohngebietes per se nicht entgegenstehen, ist diese Fläche als Potenzialfläche bewertet worden. Außerdem ist mit der Umsetzung der Bebauung entlang der Rheinstraße bereits eine Entwicklung begonnen worden, die nunmehr mit dem Bebauungsplan fortgesetzt wird.

Weitere Ausführungen sind Pkt. 5.4 der Begründung zu entnehmen.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Ein Bedarf an einer gewerblichen Nutzung besteht für das Plangebiet nicht. Auch 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.

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

Dabei sind die unter § 1 a Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BauGB genannten Zielen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um eine Konversionsfläche mit einer großen anthropogenen Überprägung, die sich in die umgebende Bebauung einfügt und die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Außerdem wird die Stadt Merseburg dem übergeordneten Ziel gerecht, ausreichend Flächen für eine individuelle Wohnnutzung vorzubereiten.

Planungsalternativen bestehen weiterhin hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die GRZ in Reinen Wohngebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,4 festzusetzen und damit eine angemessene Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Auch vor dem Hintergrund der Gestaltung des Wohnumfeldes werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes nicht gemindert.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt und nach Abwägung aller Belange entschlossen, die GRZ für das Reine Wohngebiet mit 0,4 festzusetzen.

14.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus dem vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Aufbauend auf Erfassungen in der Vegetationszeit 2018, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzbeitrag (Anlage 2) dargestellt und sich daraus ergebende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in den Umweltbericht bzw. den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

15.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das jeweilige Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Belange des Umwelt- und Artenschutzes entspricht.

Weiterhin sind die Ergebnisse der Untersuchungen im Hinblick auf Altlasten, die für jedes Grundstück durchzuführen sind, sowie die sich daraus ergebenden Maßnahmen der unteren Abfallbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Aus den Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ergibt sich die Kontrolle der Bäume auf Fledermausquartiere, die durch einen Fachgutachter durchzuführen und zu protokollieren ist. Die Protokolle sind der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben und mit dieser ggf. notwendige Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen abzustimmen.

15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Bebauungsplans soll ein Reines Wohngebiet entwickelt werden. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Teilfläche der ehemaligen Kaserne, die aufgrund dieser Vornutzung bereits stark überprägt ist.

Insbesondere das Schutzgut Boden ist durch Versiegelungen und Schadstoffeinträge nachteilig verändert. Die Gebäude und baulichen Anlage sind zurückgebaut und in diesem

Zusammenhang auch die Altlasten saniert worden. Dennoch sind für die Fläche Grundwasser- und Bodenbelastungen verzeichnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im westlichen Teil planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden. Der östliche Teil soll als Grünfläche entwickelt werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Inanspruchnahme der Flächen und damit der Vegetationsstrukturen zu nennen. Dabei ist unter Berücksichtigung des Naturschutzgesetzes eine Differenzierung hinsichtlich des Eingriffstatbestandes vorgenommen worden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes,
- die Festsetzung einer Grünfläche
- die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den künftigen Grundstücksflächen
- die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme

Des Weiteren werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln aus dem Artenschutzbeitrag in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

15.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

Es wird auf das nachfolgende Quellen- und Literaturverzeichnis verwiesen, dem alle für die Umweltprüfung verwendete Gutachten, Planungen und weitere Literatur zu entnehmen sind. Darüber hinaus sind keine Quellen genutzt worden.

16 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
- [4] Stadt Merseburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung, Hyder Consulting GmbH Deutschland/Stadtentwicklungsamt, Mai 2013
- [5] Stadt Merseburg, Klimaschutzkonzept, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH/PBW – Planungsbüro Wahlbuhl, November 2012
- [6] Stadt Merseburg: Landschaftsplan der Stadt Merseburg, erarbeitet durch Därr Landschaftsarchitekten, 6/2007
- [7] Ingenieurbüro für Baugrund GmbH: Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Versickerung, 21.08.1997
- [8] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts
- [9] G.U.T Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH: Detaillierte Untersuchung (Phase II b) auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft Kaserne, Stand: 26.08.2014
- [10] G.U.T Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH: Baugrundgutachten (Voruntersuchungen), Stand: 26.08.2014
- [11] *habit.art* Ökologie & Faunistik Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand November 2018