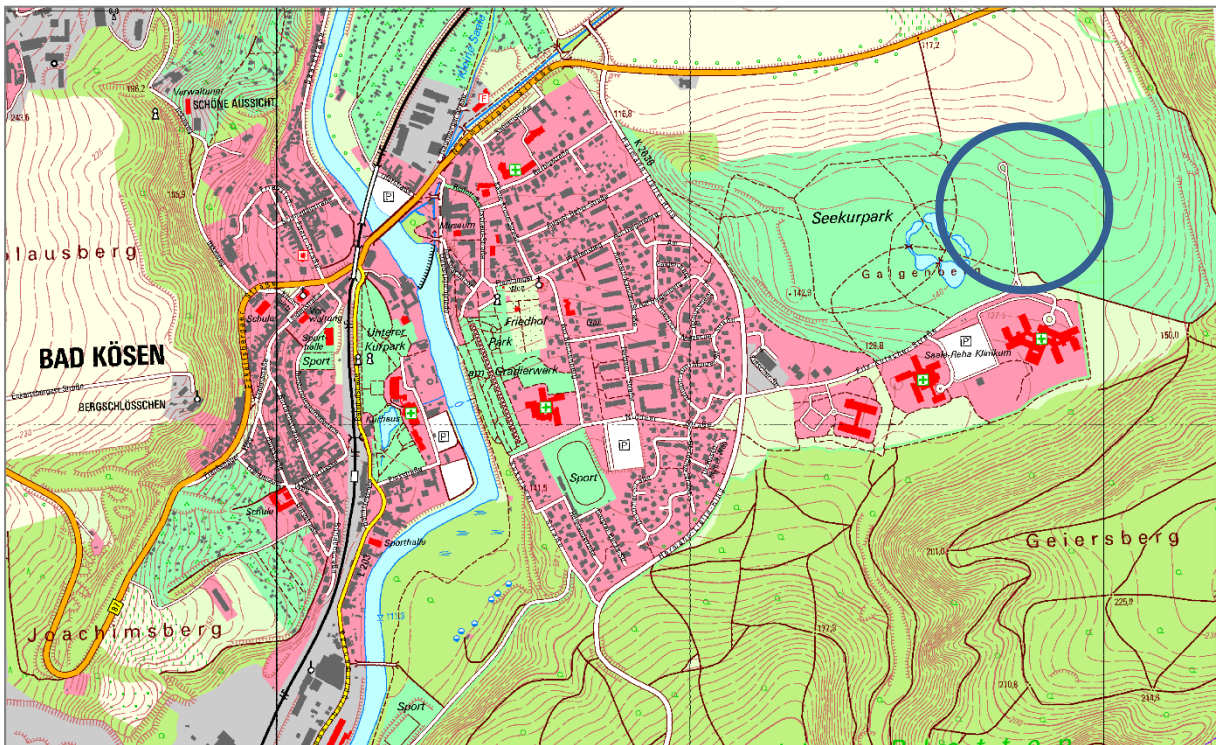




# Flächennutzungsplan

## Stadt Naumburg (Saale), 7. Änderung



## Begründung

### 2. Entwurf

November 2018



**Flächennutzungsplan  
Naumburg (Saale), 7. Änderung**

**(Bereich des Bebauungsplans Nr. 601  
„Wohngebiet am Seekurpark“ – Bad Kösen)**

<b>Planungsträger:</b>	Stadt Naumburg (Saale) Markt 1 06618 Naumburg (Saale)
<b>Auftraggeber:</b>	NBG Grundstücksverwertungs- und Verwaltungs GmbH Barbarastraße 2 06618 Naumburg (Saale)
<b>Auftragnehmer:</b>	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)  Tel. (03 45) 23 97 72 - 0 Fax (03 45) 23 97 72 - 22
<b>Autoren:</b>	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung  Dipl.-Agraring. Anke Strehl Umweltbericht  Yvette Trebel Zeichnerische Bearbeitung
<b>Vorhaben-Nr.:</b>	18-286
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>2. Entwurf</b>  November 2018



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
1.1	Vorbemerkungen .....	4
1.2	Planungsanlass .....	4
1.3	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform.....	4
1.4	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens .....	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2	Sonstige Planungen .....	7
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	9
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BEDARFSERMITTLUNG UND PROGNOSE .....</b>	<b>11</b>
3.1	Bestand .....	11
3.2	Flächenpotential .....	11
<b>4</b>	<b>PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>12</b>
5.1	Wohnbaufläche.....	12
5.2	Sondergebiet „Kur“ .....	12
5.3	Grünfläche.....	12
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>13</b>

### Anlagen:

- Anlage 1 Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans  
Bereich des Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ – Bad Kösen
- Anlage 2 FFH-Vorprüfung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans  
Bereich des Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ – Bad Kösen



## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekanntgemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und des Ergänzungsfächennutzungsplans Naumburg (Saale) dar. Damit liegt eine flächendeckende Überplanung des Gemeindegebietes in den aktuellen Grenzen vor.

Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch, wie auch textlich zusammengeführt.

Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans Naumburg (Saale) hat jedoch keine festsetzende, sondern lediglich eine verkündende Wirkung in Bezug auf die Planinhalte.

Für den FNP wurden nach der Bekanntmachung bereits Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt, von denen die 1. Änderung Rechtskraft erlangt hat.

Keines der bisherigen Verfahren betraf jedoch den im folgenden betrachteten Bereich der 7. Änderung.

### **1.2 Planungsanlass**

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes Wohnhäuser zu errichten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan „redaktionell“ an die aktuelle Kartengrundlage angepasst (DTK 10).

### **1.3 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform**

Die Planänderung wird aus dem seit dem 8. August 2014 rechtswirksamen Ergänzungsfächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 entwickelt, der Eingang in die Neubekanntmachung am 11. Februar 2015 fand (vgl. dazu auch Pkt. 2.3).

Der Teilbereich der vorliegenden Änderung wird in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und in der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 7. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) des LVerMGeo verwendet. Die Stadt Naumburg (Saale) nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „Geobasisdaten DTK10©GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA, A18-8006324-11-8“ ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) versehen.



In der Begründung zur Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit den Erläuterungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan* zu sehen.

#### **1.4 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens**

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 31. Dezember 2016 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 32.784 Einwohner.

Nachbargemeinden sind im Norden die Verbandsgemeinde Unstruttal mit der Stadt Freyburg (Unstrut) sowie Balgstädt und Goseck, im Osten und Süden die Verbandsgemeinde Wethautal mit Schönburg, Wethau, Mertendorf und Molauer Land, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte Gemeinde Großheringen (zur erfüllenden Gemeinde Stadt Bad-Sulza) und die Stadt Dornburg-Camburg sowie im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lanitz-Hassel-Tal.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bad Kösen südlich der Bundesstraße 87 (B 87), die Bad Kösen mit Naumburg verbindet.

## **2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010**

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Entsprechend dem Ziel Z 28 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe (hier Grundzentrum Bad Kösen (auch zukünftig), Planfläche ist innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes sowie Naumburg als Mittelzentrum) als

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

zu entwickeln.

An das Stadtgebiet schließt sich im Süden das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 12 *Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich der Weinbaugebiete* an. Westlich daran schließt sich das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 *Weinregion Saale-Unstrut-Tal* an. Bad Kösen liegt im Übergangsbereich zwischen beiden Vorbehaltsgebieten. Baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten



festlegungen ausgenommen (LEP-LSA 2010, Ziffer 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur). Da es sich um eine bereits baurechtlich gesicherte Fläche handelt, ist das Plangebiet vom Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ ausgenommen.

Die B 87 und die B 88 sind als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

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 sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt.

Bad Kösen wird gemäß Pkt. 5.2.19. Z die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Der Teilraum um Laucha über das Grundzentrum Freyburg, das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Naumburg (einschließlich des Grundzentrums Bad Kösen), die Grundzentren Osterfeld und Teuchern bis zum Mittelzentrum Zeitz einschließlich des Umlandes wird gemäß Pkt. 5.1.3.2.2. Z als ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen festgelegt.

Darin ist Bad Kösen als bestehender Kur- und Erholungsstandort dargestellt. Aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten, der Solegewinnung, zweckentsprechender Einrichtungen sowie einem artgemäßen Ortscharakter für Kuren, zur Heilung, Linderung oder Vorbeugung menschlicher Erkrankungen wird das Heilbad Bad Kösen als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung festgelegt (REP 5.5.8.2. Z).

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft LXI *Teile des Saale-Unstrut-Triaslandes bei Bad Bibra/Naumburg – Saale-Ilm-Platte und Himmelreich bei Bad Kösen*. Ziel ist die Sicherung natürlicher Felsschutthalden und Felsbildungen einschließlich deren charakteristischer Lebensgemeinschaften, angrenzender Trockenrasengesellschaften sowie der Schlucht- und Hangmischwälder. Geeignete Erholungsformen sollen angestrebt sowie Maßnahmen zur verträglichen Erholungsnutzung ermöglicht werden.

Am 22. April 2014 hat die Regionalversammlung beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels des Sachlichen Teilplans „**Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel**“ für die Planungsregion Halle durchzuführen (Beschluss-Nr. III/04-2014). Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) mit der Bekanntgabe der Allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans eingeleitet.

Die Regionalversammlung billigte am 15. August 2018 mit Beschluss IV/20-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen zum zweiten Entwurf nunmehr den dritten Entwurf des Sachlichen Teilplans. Darüber hinaus wurde am gleichen Tag mit Beschluss IV/21-2018 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 ROG beschlossen. Der 3. Entwurf wird voraussichtlich im Zeitraum vom 5. November 2018 bis zum 10. Dezember 2018 offengelegt.



Bestandteil war die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Heilbad Bad Kösen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 601 liegt innerhalb des abgegrenzten Grundzentrums.

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2).

Im Zuge der **Planänderung** sollen einzelne Festlegungen des **REP Halle** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die Offenlage des Entwurfes zur Änderung des REP Halle erfolgte im Zeitraum vom 8. August 2016 bis 4. Oktober 2016.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss-Nr. IV/03-2018 einen neuen Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle einschließlich Umweltbericht vom 30. November 2017 als Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren beschlossen und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus. Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

Der aktuelle zur Änderung des REP Halle enthält keine für das Plangebiet relevanten Änderungen.

Aus den Vorgaben der **Landes- und Regionalplanung** ergibt sich damit als Vorgabe insbesondere die Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes.

## 2.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Naumburg liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg 2028) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 1. November 2016). Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Grundlagen des Konzeptes bildeten u. a. die Daten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung sowie die fachlichen und räumlichen Konzepte der Stadt sowie die im Leitbildprozess entwickelten Leitziele und konkreten Teilziele.

In Teil C des INSEK 2028 „Ziele und strategische Maßnahmen“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Teile A (Analysen, Bewertungen und Prognosen) und B (Leitbild) das neue räumliche Entwicklungsprofil dargestellt. Es beinhaltet die grundsätzliche strategische Ausrichtung der einzelnen Orts- und Stadtviertel.

Das Stadtviertel Bad Kösen Kurstadt wird in Teil C des INSEK dem Raumtyp eines Ortes mit überregionaler Ausstrahlung zugeordnet. Diese Orte sind durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und haben zudem eine große Bedeutung als gehobene Wohnstandorte.



Bad Kösen ist zudem ein Stadtviertel mit gemischter, z. T. gewerblicher Prägung sowie als konsistentes (beständiges) Stadtviertel mit überwiegendem Wohnen ausgewiesen.

Laut Leitbild soll Bad Kösen als Heilbad stärker überregional vermarktet werden.

### **Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung**

Aufgrund der unterschiedlichen Aktualität und daraus resultierenden verschiedenen Zielstellungen der Einzelflächennutzungspläne wurde durch das Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, ein Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ erstellt [4].

Es soll als Grundlage für die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung dienen und bewertet das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial, schätzt die potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ab und stellt diese den verfügbaren Flächen gegenüber.

Der Einwohnerprognose der Stadt Naumburg (Saale) wird die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt, die von einer Abnahme der Bevölkerung bis 2030 um insgesamt ca. 14 % ausgeht. Als Nachfragende für die Bildung von Wohneigentum wurde die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen berücksichtigt. Die Zahl der Einwohner dieser Altersgruppe steigt zunächst bis 2021 leicht an und nimmt danach stetig ab.

Das Nachfragevolumen wurde in drei Varianten berechnet, wobei sich die Stadt mit Beschluss vom 14. Juni 2017 mittelfristig für die Arbeit mit der Variante I (Trend) entschieden hat, die eine Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit darstellt. Das heißt, die Bautätigkeit zwischen 2016 und 2030 bleibt auf dem Durchschnittswert des Zeitraums 2012 bis 2015.

Daraus wird ein Bedarf von 4,59 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen ermittelt, was für die Gesamtstadt einem Bedarf von insgesamt 345 Wohnungen bis 2030 entspricht.

Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde im Gutachten mit einem „*Potenzial von 70 Wohnungen des oberen städtischen Marktsegmentes*“ berücksichtigt (Standort Elly-Kutscher-Straße in Bad Kösen). Für die vorliegende Planung wird aufgrund des sich abzeichnenden Bedarfs von einer Zielgröße von 70 bis max. 85 Wohnungen in Einfamilienhäusern ausgegangen.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Denkmalsbereich des Klosters Schulpforta.

Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt wird erläutert, dass das ehemalige Zisterzienserkloster St. Marien und St. Johannes d. T. in Schulpforte mit Umgebung ein exemplarisches Beispiel einer nahezu ungestört erhaltenen mittelalterlichen, ins 12. Jahrhundert zurückgehenden Klosterlandschaft von nationaler Bedeutung ist, die geprägt wird durch die für das monastische Leben existentielle Ausformung der Landschaft, sei es durch Strukturen des Bauwesens (Wälder, Steinbrüche), durch wasserbauliche Maßnahmen (Dämme zum Hochwasserschutz, Zu- und Abführen von Nutz- und Brauchwasser durch den Bau eines Saalenebenarmes (Kleine Saale), durch landwirtschaftliche Nutzung (Weideland in der Aue, Wiesen- und Heunutzung, Fischzucht, Holzwirtschaft, Weinbau an den süd- und südostseitig exponierten Saalehängen), schließlich auch durch Zeugnisse der klösterlichen Rechtsgeschichte (Galgenberg). Alle einbezogenen Landschaftsteile sind quellenkundlich als klostereigen oder in Beziehung zum Kloster stehend nachweisbar, kulturgeschichtlich und wissenschaftlich besonders wichtig in Bezug auf den Beginn des Weinbaus an Saale und Unstrut im 12. Jahrhundert.



## 2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

### Flächennutzungsplan

Wie bereits ausgeführt, erfolgte am 11. Februar 2015 eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans Naumburg (Saale), die jedoch lediglich eine verkündende Wirkung hat.

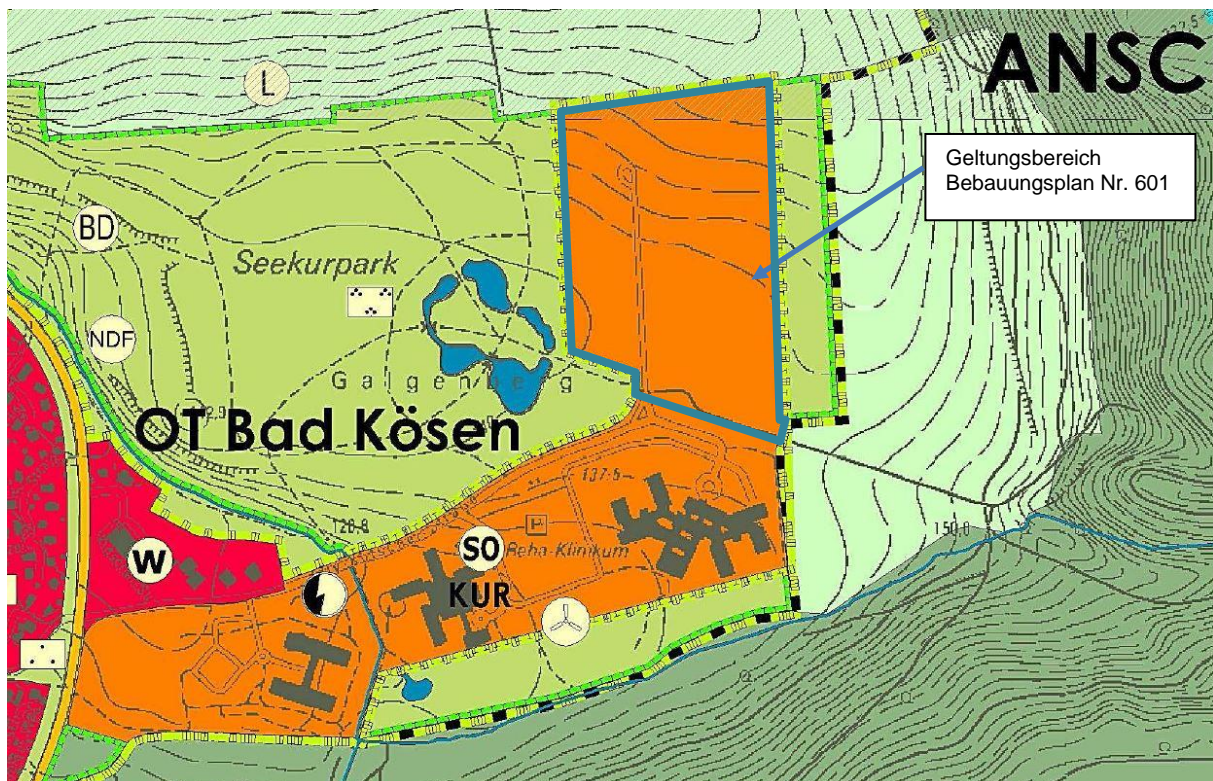
Rechtswirksamkeit besitzt der jeweilige Teilflächennutzungsplan – hier der Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025, der seit 8. August 2014 wirksam ist. Dieser tritt mit Bekanntmachung der 7. Änderung für den Teilbereich, für den die Änderung durchgeführt wird, außer Kraft.

Da es sich nur um einen einzelnen Änderungsbereich handelt, werden die Beipläne nicht angepasst. Da der Bebauungsplan lediglich geändert wird, ergibt sich auch kein Änderungsbedarf für den Beiplan 9.5 (verbindliche Bauleitplanung).

Die Begründungen wurden in der Neubekanntmachung zusammengeführt. Für den Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 Personen/Haushalt bzw. ein Wohnflächenbedarf von 52 m<sup>2</sup> pro Person zu Grunde gelegt. Aufschlüsselungen zu den einzelnen Ortsteilen erfolgten nicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kur“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 1).

Abb. 1: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015





## Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt, wird von der Stadt Naumburg (Saale) parallel zur 7. Änderung des FNP das Verfahren zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ durchgeführt.

Ziel der Planung ist es, für die ortsansässige Bevölkerung Möglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen, die im Stadtgebiet von Bad Kösen nicht bestehen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen dargestellt. Somit muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden.

Aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 601 hat sich ergeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Galgenberg“ für die östlich an die Wohnbaufläche angrenzende Grünfläche aufgehoben werden muss. Diese Fläche wird mit dem vorliegenden 2. Entwurf in den Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP aufgenommen, weil beabsichtigt ist, innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche keine Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft mehr auszuweisen (vgl. hierzu Pkt. 5.3).

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 601 im Parallelverfahren fortgeschrieben bzw. an das Aufhebungsverfahren für diese Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 6 angepasst werden.

## Verfahren

Da die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.

Daher wird ein Vollverfahren nach § 2 ff BauGB mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Verfahren zur 7. Änderung des FNP für den Bereich des „Wohngebietes am Seekurpark“ in Bad Kösen wurde am 13. Juni 2018 durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) eingeleitet.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom April 2018 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) vom 23. Juni 2018 bis zum 25. Juli 2018 erfolgt. Die Auslegung wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich im Naumburger Tageblatt und im Internet auf der Seite [www.Naumburg.de](http://www.Naumburg.de) bekannt gemacht.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Der Gemeinderat hat am 5. September 2018 den Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Juli 2018 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 28. September 2018 bis zum 29. Oktober 2018 in der Stadtverwaltung Naumburg öffentlich ausgelegt. Die berührten



Behörden wurden mit Schreiben vom 7. September 2018 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 21. September 2018 im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 2/2018 und im Internet auf der Seite [www.Naumburg.de](http://www.Naumburg.de).

Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ auf einer Teilfläche als Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) bereits am 3. Juli 2013 gefasst.

### **3 Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung und Prognose**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet war ca. bis 1990 militärisch genutzt. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung hat sich die Flora sukzessiv entwickelt.

In den letzten ca. 5 Jahren hat auf Teilflächen die Bebauung begonnen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurden ein Seniorenwohnpark in Form einer Einzelhausbebauung und ein Servicegebäude errichtet (1. und anteilig 2. Bauabschnitt, vgl. Abbildung 2). Die vorhandenen Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und haben ausnahmslos Walmdächer.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Auch die Erschließungsanlagen wurden überwiegend hergestellt. Die Elly-Kutscher-Straße als Haupterschließungsstraße und die Anliegerstraßen sind im nördlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Lediglich die Deckschicht wurde noch nicht aufgebracht. Ebenso wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde bereits ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist ein Weg vorhanden, der die Verbindung zum angrenzenden Landschaftspark herstellt.

#### **3.2 Flächenpotential**

Der Standort wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ [4] betrachtet (vgl. hierzu Pkt. 2.2). Dieses berücksichtigt das Plangebiet mit einem „*Potenzial von 70 Wohnungen des oberen städtischen Marktsegmentes*“.

### **4 Planungsziel der Änderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben bzw. an diese anzupassen.



Aufgrund der schon seit längerem bestehenden Nachfrage von Einwohnern aus Bad Kösen nach Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern sollen weitere bereits erschlossene und bisher nicht bebaute Flächen für eine Wohnnutzung vorbereitet werden.

## **5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan**

### **5.1 Wohnbaufläche**

Der vorliegende Vorentwurf der 7. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans weist für den Änderungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO überwiegend eine Wohnbaufläche aus.

Die Abgrenzung der Fläche entspricht der Flächenausweisung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ (Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“).

### **5.2 Sondergebiet „Kur“**

Analog den im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten Festsetzungen wird im Süden eine Fläche in den Änderungsbereich einbezogen, deren Ausweisung als Sondergebiet für kurbezogenen Nutzungen beibehalten wird.

Die Einbeziehung in den Änderungsbereich ist erfolgt, da die Fläche im Inneren des Änderungsbereichs liegt.

### **5.3 Grünfläche**

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grünfläche ausgewiesen.

Die östlich an die Wohnbaufläche angrenzende Grünfläche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ liegt, wird mit dem vorliegenden 2. Entwurf in den Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP aufgenommen, weil beabsichtigt ist, innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche keine Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft mehr auszuweisen.

Für das Landschaftsschutzgebiet gilt ein höherrangiges Recht. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen ergeben sich aus der zugehörigen Schutzgebietsverordnung. Weiterer Regelungen bedarf es daher nicht.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.



Die vorliegende Änderung der Bauleitplanung dient der Schaffung ergänzender Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Damit dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der von Familien, auch in Verbindung mit der Schaffung von Wohneigentum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Insofern steht sie den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Gesamtstädtisch wird Bad Kösen als Ort mit überregionaler Ausstrahlung eingeschätzt, dem auch als Wohnstandort eine Bedeutung zukommt (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

Im Übrigen wird mit der Planänderung und der Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die weitgehend bereits vorhandene nördliche Randbebauung zeichnet im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Hier entstehen 1- bis 2-geschossige Einzelhäuser, die sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen. Als landschaftlich naturnahes Gestaltungselement im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bildet der vorgelagerte Erdwall eine prägende, begrünte städtebauliche und Landschaftskante als Raumabschluss. Dieser wirkt gestalterisch positiv auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen. Der Wall wird im parallel zu ändernden Bebauungsplan als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, um seine Erhaltung zu sichern. Darüber hinaus wird über das Pflanzgebot P3 seine Bepflanzung geregelt.

Im Ausgangsbebauungsplan wären hier bis zu 4-geschossige Gebäude zulässig gewesen, die das Ortsbild, auf Grund ihrer Höhendominanz unter Umständen wesentlich beeinträchtigt hätten.

Eine Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Naturgüter wird im zunächst als Anlage angefügten gemeinsamen Umweltbericht vorgenommen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden danach in den Entwurf zur FNP-Änderung übernommen.

## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,7 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche (in ha)
Wohnbauflächen	8,10 ha
Sondergebiet „Kur“	0,50 ha
Grünflächen	2,10 ha
<b>Summe</b>	<b>10,7 ha</b>