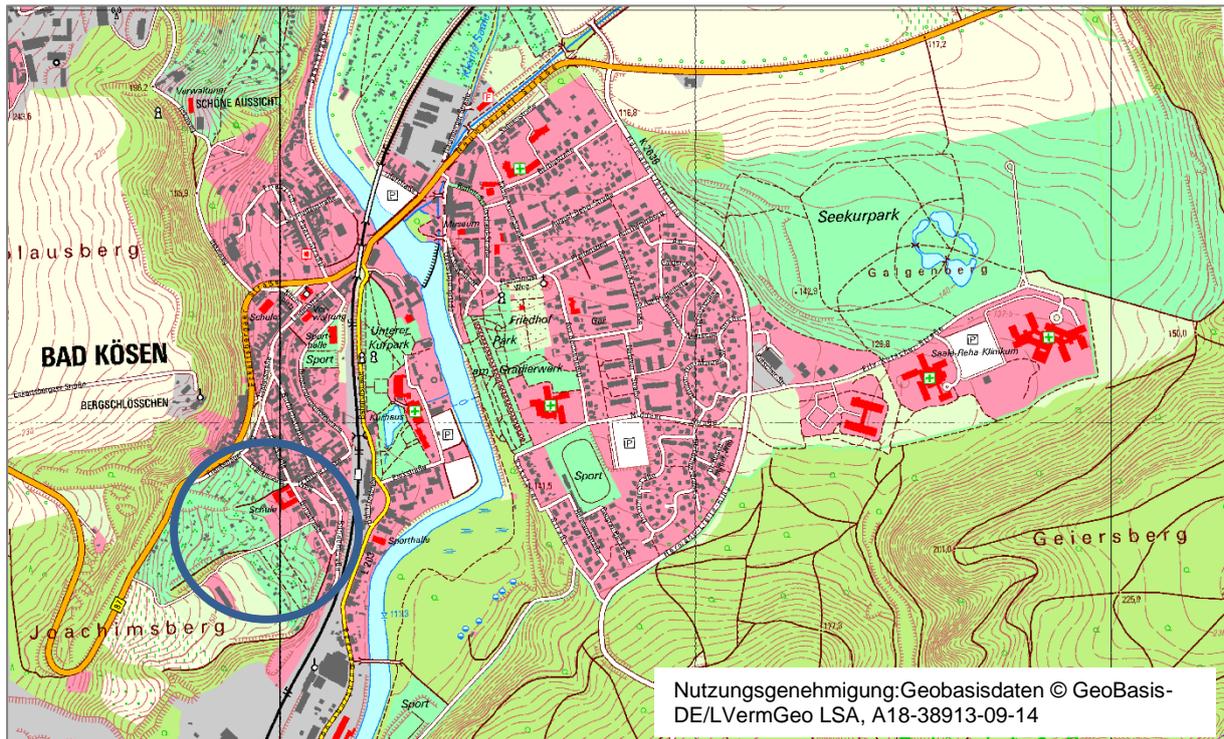




Flächennutzungsplan

Stadt Naumburg (Saale), 10. Änderung



Begründung

Vorentwurf

Mai 2024



**Flächennutzungsplan
Naumburg (Saale), 10. Änderung**

**(Bereich des Bebauungsplans Nr. 603
„Wohngebiet Joachimsberg“ – Bad Kösen)**

Planungsträger:	Stadt Naumburg (Saale) Markt 1 06618 Naumburg (Saale)
Auftraggeber:	WOHNQUARTIER Joachimsberg GmbH Zacharias-Hildebrandt-Straße 73 06618 Naumburg (Saale)
Auftragnehmer:	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel. (03 45) 23 97 72 - 13
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung M.Sc. Stadtplanung Lars Matthias Stadtplanung Dipl.-Agraring. Anke Bäumer Umweltbericht Yvette Trebel Zeichnerische Bearbeitung
Vorhaben-Nr.:	23-504
Bearbeitungsstand:	Vorentwurf

Mai 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform.....	4
1.4	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	5
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2	Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen	7
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
3	BESTANDSAUFNAHME, BEDARFSERMITTLUNG UND PROGNOSE	10
3.1	Bestand	10
3.2	Flächenpotential	10
4	PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG	10
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
5.1	Wohnbaufläche.....	10
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	11
7	FLÄCHENBILANZ	11
TEIL B – UMWELTBERICHT.....		12
8	EINLEITUNG.....	12
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans.....	12
8.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	12
8.3	Weiteres Vorgehen	12



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 Ergänzungsflächennutzungsplans 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, jedoch betraf keines der bisherigen Verfahren den im folgenden betrachteten Bereich der 10. Änderung.

1.2 Planungsanlass

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet Wohnhäuser auf Flächen zu errichten, die bisher als Kleingärten genutzt wurden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als „Grünfläche mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland“ 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 Aufstellung 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 Ergänzungsflächennutzungsplan 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 10. 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, 2023“ (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 2021 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 31.815 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 im Südwesten von Bad Kösen westlich der Saale in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

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, Planfläche liegt 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 Vorbehaltsgebietsfestlegungen 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.

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).

Das Planverfahren zur **Planänderung des REP Halle 2010** wurde bis 30.06.2015 nach dem Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt geführt. Die nachfolgenden Verfahrensschritte wurden seit dem 01.07.2015 nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG) durchgeführt.

Die Verfahrensschritte des Planverfahrens wurden auf der Grundlage des bis 28.11.2017 geltenden Raumordnungsgesetzes geführt. Die Bekanntmachung der Genehmigung der Planänderung des REP Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 erfolgte auf der Grundlage des Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der **REP Halle 2023** enthält keine für das Plangebiet relevanten Änderungen.

Bezogen auf die Thematik der zentralen Orte/ Grundzentren liegt der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle vor. Er ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Bestandteil ist die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Heilbad Bad Kösen. Das Plangebiet des Bebauungsplans 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).

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

Die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Bad Kösen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel Z 28 des LEP-LSA, wonach die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln sind.

Der Wohnflächenbedarf wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ [1] ermittelt. Die Grundlage der Bedarfsermittlung bildete die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde in dem Gutachten nicht beachtet. (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

Für die vorliegende Planung lässt sich feststellen, dass sie im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben erfolgt.

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.

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.

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 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde gelegt, die von einer Abnahme der Bevölkerung bis 2035 um insgesamt ca. 15 % ausgeht. Als Nachfragende für die Bildung von Wohneigentum wurde die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen berücksichtigt. In der Altersgruppe der 30- unter 45-Jährigen wird ein Bevölkerungsrückgang von 39,7 % erwartet, was einen entsprechenden Einfluss auf die Bautätigkeit haben wird.

Das Nachfragevolumen wurde in zwei Varianten berechnet, wobei die erste Variante die Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit abbildet, während die zweite Variante von einem linearen Rückgang der Neubauquote bis 2035 um circa 36 % von 4,9 auf 3,6 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen jährlich ausgeht. Für die Gesamtstadt besteht nach der zweiten Variante dennoch ein Bedarf von insgesamt 209 Wohnungen bis 2030.

Der Standort am Joachimsberg wurde im Gutachten nicht als potenzielle Wohnbaufläche betrachtet. Dennoch kann ihm aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen dem kompakt bebauten Stadtgebiet und der freien Landschaft ein hohes Wohnbauflächenpotenzial zugesprochen werden. (vgl. hierzu Punkt 3.2)

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 10. 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 1).

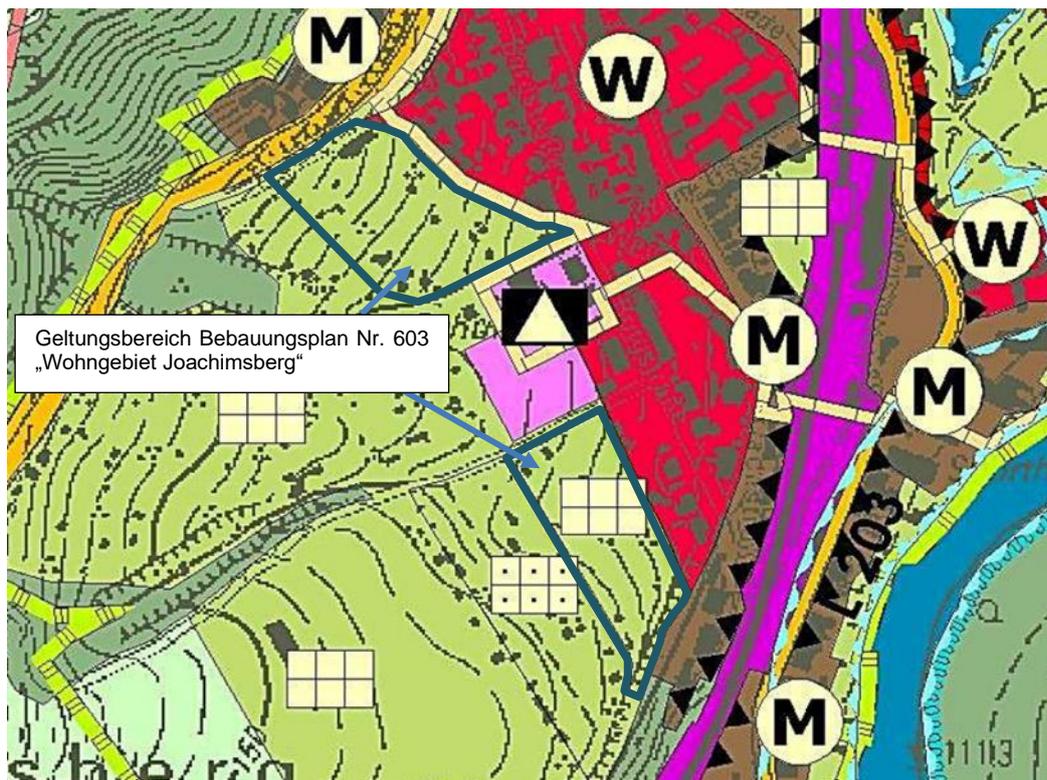


Abb. 1: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015

Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt, wird von der Stadt Naumburg (Saale) parallel zur 10. Änderung des FNP das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ durchgeführt.

Ziel der Planung ist es, für die ortsansässige Bevölkerung Möglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen.

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 „Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland“ dargestellt.

Um dennoch auf den Freiflächen die geplante Wohnbebauung zuzulassen, ist der Flächennutzungsplan demnach in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

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.



3 Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung und Prognose

3.1 Bestand

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden. Die nördliche Teilfläche wird äußerlich über den östlich verlaufenden Fränkenauer Weg erschlossen.

Die südliche Teilfläche ist im Norden an die Burgstraße angebunden.

Auf den beiden Teilflächen des Plangebiets befinden sich bestehende Anlagen für die Nutzung als Kleingärten. Diese werden derzeit nur noch teilweise genutzt.

3.2 Flächenpotential

Der Standort am Joachimsberg wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ vom Jahr 2022 nicht als potenzielle Wohnbaufläche betrachtet.

Jedoch konnte die Kleingartenanlage „Spechstart“ als innerstädtische Potenzialfläche ermittelt werden. Diese hat eine ähnliche Größe wie das Plangebiet auf dem Joachimsberg und soll schnellstmöglich entwickelt werden. Jedoch ist es nicht im Interesse der Pächter die etablierte und gut genutzte Kleingartenanlage mit einem Standort für Wohnnutzung zu überplanen. Da es sich gemäß FNP um eine Grünfläche handelt, müsste demnach zunächst ein Planverfahren eingeleitet werden. Da die Anlage von den Kleingärtnern stark genutzt wird, ist eine entsprechende Umsiedlung erforderlich. Eine kurzfristige Wohnbebauung ist auf Grund des anhaltenden Nutzungskonfliktes nicht realisierbar.

Als Alternative zur Wohnbebauung auf der Fläche der Kleingartenanlage „Spechstart“ kann die Kleingartenanlage am Joachimsberg zur Wohnbaufläche entwickelt werden. Dem Standort Bad Kösen wird neben der Naumburger Kernstadt das höchste Wohnbauflächenpotential zugesprochen. Zudem wurde als Unterziel der Wohnbauflächenentwicklung angeführt, attraktive Standorte in der Kernstadt und Bad Kösen bevorzugt zu entwickeln.

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 weitgehend erschlossene und bisher nicht bebaute Flächen für eine Wohnnutzung vorbereitet werden.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1 Wohnbaufläche

Der vorliegende Vorentwurf der 10. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans weist für den Änderungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine Wohnbaufläche aus.

Die Abgrenzung der Fläche entspricht im Wesentlichen der Flächenausweisung in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“.



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).

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die nordöstlich des Plangebiets bereits vorhandene Wohnbebauung wird im Plangebiet aufgegriffen und erweitert so die städtebauliche Silhouette des Ortsbildes. Hier werden voraussichtlich 1- bis 2- geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen.

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 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,92 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche (in ha)
Wohnbauflächen	1,92 ha
Summe	1,92 ha



Teil B – Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

8 Einleitung

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet Wohnhäuser auf Flächen zu errichten, die bisher als Gärten genutzt wurden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als „Grünfläche mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland“ 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 Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

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

Mit dem Vorentwurf werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

8.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 2 der Begründung, Teil A verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier 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. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, 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.

8.3 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)



- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
 - Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei werden insbesondere auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht werden



LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fassung Januar 2022