

Begründung

**zur Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" der Stadt
Naumburg (Saale)
in der Fassung vom 12.08.2026**

**STADT NAUMBURG (SAALE)
NAHERHOLUNGSGEBIET BLÜTENGRUND
BEBAUUNGSPLAN NR. 701
ENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

12.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. LAGE IM RAUM, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
2.1 Lage im Stadtgebiet	7
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
3.1 Übergeordnete Planungen	9
3.1.1 Landesentwicklungsplan	9
3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	12
3.2 Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)	14
3.3 Sonstige Planungen	14
3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg 2028)	14
3.3.2 Masterplan "Blütengrund"	15
3.4 Planungsrechtliche Situation	16
4. BESTANDSAUFNAHME	17
4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation	17
4.2 Verkehrserschließung	20
4.3 Stadttechnische Erschließung	21
4.3.1 Be- und Entwässerung	21
4.3.2 Löschwasser	21
4.3.3 Elektroenergieversorgung	21
4.3.4 Erdgasversorgung	21
4.3.5 Telekommunikation	22
4.3.6 Müllentsorgung	22
5. PLANUNGSKONZEPT	22
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	22
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	23
5.3 Verkehrskonzept	23
5.4 Planungsalternativen	24
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	25
6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	25
6.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)	25
6.1.2 Sonstiges Sondergebiet "Kanusport"	27
6.1.3 Sonstiges Sondergebiet "Bootsverleih"	28

6.2	Grünflächen	29
6.3	Verkehrsflächen	31
6.4	Wasserflächen	32
6.4.1	Badegewässer	32
6.4.2	Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz	34
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
6.6	Ver- und Entsorgung	37
6.6.1	Trinkwasserversorgung	37
6.6.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	38
6.6.3	Schmutzwasser	38
6.6.4	Niederschlagswasser	39
6.6.5	Energieversorgung	39
6.6.6	Gasversorgung	40
6.6.7	Fernwärmeversorgung	40
6.6.8	Telekommunikation	40
6.6.9	Abfallentsorgung	40
6.7	Brandschutz	41
6.8	Immissionsschutz	41
6.9	Baugrund	42
6.10	Denkmalschutz	43
6.11	Altlasten/Ablagerungen/Kampfmittel	44
7.	FLÄCHENBILANZ	45
8.	PLANVERWIRKLICHUNG – BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	45
8.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	45
8.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	45
8.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	45
9.	DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	46
10.	MAßNHAMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	46
II.	UMWELTBERICHT	47
1.	GRUNDLAGEN / EINLEITUNG	47
1.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	47
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	47
2.	BESTANDSAUFNAHME, ENTWICKLUNGSPROGNOSEN UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	50
2.1	Naturräumliche Einordnung, Geologie	50

2.2	Umweltzustand und Nutzungen	50
2.3	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	51
2.4	Aktueller Zustand der Umwelt- und Naturschutzgüter und Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens	51
2.2	Prognose der Umweltauswirkungen	65
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	66
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	70
2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	70
3.	ZUSATZANGABEN	71
3.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	71
3.2	Überwachung/Monitoring	72
4.	ZUSAMMENFASSUNG DER ZU ERWARTENDEN/WAHRSCHEINLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	72
III.	VERFAHRENSVERMERK	75

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits im Jahr 2006 hatte der Gemeinderat Naumburg (Saale) die Notwendigkeit erkannt, für das Naherholungsgebiet "Blütengrund" eine den gegenwärtigen Anforderungen entsprechende Neuordnung des Erholungswesens im Bereich des Campingplatzes Blütengrund umsetzbar werden zu lassen und am 28.06.2006 beschlossen, für den "Blütengrund" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" (Beschluss GR 29/06) wurde am 07.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Das zwischenzeitlich zum Erliegen gekommene Bebauungsplanverfahren wird nunmehr fortgeführt, um die planungsrechtliche Grundlage für die zukunftsfähige Weiterentwicklung und damit Sicherung von Investitionen am Naherholungsstandort gewährleisten zu können. Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die geplanten Grundstücksnutzungen ist die Überplanung der zum Außenbereich (vgl. § 35 BauGB¹) gehörenden Grundstücksflächen mit einem Bebauungsplan erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und so die Anforderungen an die Entwicklung und Erschließung des Standortes unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften mit Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Saale festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, die einzelnen Nutzungen mit ihren jeweiligen Komponenten in ihrer räumlichen Lage in Form von Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO²) bzw. Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO auszugestalten. Hinzu treten Grünflächen mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen.

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Erbbaupächterin der überwiegenden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und verpachtet das Gelände des Campingplatzes und des Boots- und Fahrradverleih gegenwärtig an einen Dritten. Schon kurz nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet "Saale" ausgegliedert, die Herausnahme am 25.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) veröffentlicht. Auch bereits im Jahr 2006 wurde ein Pachtvertrag für den Campingplatz geschlossen, welcher Investitionen zum Gegenstand hatte, um die Qualität zu verbessern. Doch wurden zwischenzeitlich weder das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung noch die im Pachtvertrag seinerzeit festgehaltenen Maßnahmen durchgeführt bzw. umgesetzt. Damit zeigt sich das Erscheinungsbild des Campingplatzes in Teilen devastiert, zumindest durch ungeordnete bauliche Aktivitäten stark beeinträchtigt, Letzteres mit häufig unklarer Genehmigungslage.

¹ Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. I 2026 Nr. 192)

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Aus dieser für die Stadt insgesamt unbefriedigenden Gesamtsituation heraus ist nunmehr beabsichtigt, ab 2027 das Campingplatzareal neu zu verpachten und mit den bauplanungsplanungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes absehbar eine geordnete städtebauliche Entwicklung entstehen zu lassen, die der Lage und dem damit verbundenen potenziellen hohen Freizeit- und Erholungswert des Standortes gerecht wird. Damit im Zusammenhang ist insbesondere die Lage im Überschwemmungsgebiet der Saale im Hinblick auf die zukünftige Nutzungsartenverteilung in den Blick zu nehmen und abzuwägen, welche Nutzungen in welcher Intensität sich insbesondere mit den fachrechtlichen Vorgaben des Hochwasserschutzes vereinbar zeigen. Der Erhalt der Betriebsfähigkeit und ein hochwassergeschützter, zukunftsfähiger Betrieb des Campingplatzes sollen somit im Fokus des Bebauungsplanverfahrens liegen. Das Areal weist städtebauliche Missstände auf, die es mit Hilfe der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen auf Basis eines ausgewogenen Konzeptes langfristig zu lösen gilt.

Mit den hinsichtlich des Nutzungszwecks differenziert zu treffenden Festsetzungen soll Rechtssicherheit für die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Campingplatzes und der weiteren baulichen Anlagen zu sehenden Nutzungen/Vorhaben am Standort hergestellt werden. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche und sonstige Nutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. D. h., die planungsrechtliche Zulässigkeit im Bestand richtet sich im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Für die Errichtung baugenehmigungspflichtiger Vorhaben im Sinne der BauO LSA³ ist jedoch ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB Voraussetzung und damit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Darüber hinaus ist die Erschließung in verkehrlicher wie infrastruktureller Art über den Bebauungsplan zu regeln. Hierunter fällt auch der mögliche Ausbau bestehender Wege. Somit hat der Bebauungsplan im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen, zu berücksichtigen.

Das Areal des Campingplatzes Blütengrund einschließlich der weiteren, unmittelbar angrenzenden Nutzungen besitzen nach Überzeugung der Stadt Naumburg (Saale) das Potenzial, erneut ein wichtiger Baustein innerhalb einer zukunftsfähigen touristischen Infrastruktur der "Destination Saale-Unstrut" zu werden. Bereits heute, wenn auch in erkennbar ungeordneter Form, stellt der Erholungsstandort Blütengrund mit seiner herausragenden Lage an der Mündung von Saale und Unstrut, einen der wichtigsten Standorte für den Campingtourismus der Region dar.

So soll es mit dem vorliegenden Bebauungsplan gelingen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um mit der Verknüpfung von naturnahem Aufenthalt, sportlichen Aktivitäten und familienfreundlichem Baden eine hohe

³ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2026 (GVBl. LSA S. 316)

Erlebnisqualität zu schaffen, wie sie auch durch das professionelle Tourismusmarketing (Saale-Unstrut Tourismus GmbH) präferiert wird. Aus Sicht der Saale-Unstrut Tourismus GmbH würde die Umsetzung des Bebauungsplanes einen bedeutenden Schritt zur qualitativen Weiterentwicklung des touristischen Angebotes in Naumburg (Saale) und der Gesamtregion Saale-Unstrut darstellen. Es würde zur Umsetzung zentraler Ziele des Tourismus- und Marketingkonzeptes beitragen, die Profilierung als nachhaltige Natur- und Kulturdestination stärken und wäre in der Lage zugleich hohe ökologische und infrastrukturelle Standards zu erfüllen.

Zur konzeptionellen Vorbereitung des hiesigen Bebauungsplanes hat die Stadt Naumburg (Saale) 2024 u. a. ein integriertes Entwicklungskonzept⁴ für den Standort beauftragt, welches mit einer Abschlusspräsentation im Gemeinderat am 29.04.2026 vorgestellt wurde und nachfolgend die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet. Das Fazit des Entwicklungskonzeptes lautet: "Der Blütengrund stellt heute eine Herausforderung durch seinen Widerspruch zum Hochwasserschutz und seinen über Jahrzehnte gewachsenen, teils ruinösen Baubestand dar. Ein reiner Rückbau würde vor allem Kosten erzeugen. Die Entwicklung zu einem lebendigen und qualitativen Tourismus- und Freizeitbaustein von Naumburg (Saale) scheint strategisch sinnvoller und angesichts der Potenziale vor Ort auch aussichtsreich."⁵

Basierend auf dem vorgenannten Entwicklungskonzept ist für die Stadt Naumburg (Saale) keine raumbedeutsame, neue Standortausweitung vorgesehen, sondern die zeitgemäße Entwicklung durch Nachnutzung bzw. Neuordnung eines vorhandenen Standortes in naturräumlich geeigneter Lage und somit die Stärkung eines traditionellen Erholungsstandortes im Nahbereich der Stadt im Sinne seiner bedarfsgerechten Angebotsergänzung.

Damit ist das Gesamtareal des Blütengrunds angesprochen, auf dem sich neben dem Campingplatz ein (ehemaliger) Schwimmteich, der bis 2004 als Naturfreibad für die Öffentlichkeit zur Verfügung stand, und eine gewerblich betriebene Kanu- und Fahrradausleihstation (Saale-Unstrut-Tours) befindet. Ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist das Gelände des Naumburger Kanuclub e. V. sowie eine dem Campingplatz angegliederte Hundefreilauffläche.

2. LAGE IM RAUM, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet mit dem Campingplatz Blütengrund liegt nördlich der Kernstadt von Naumburg (Saale) im landschaftlich reizvollen Saaletal mit einer Fußwegentfernung von 3,2 km zum Zentrum (Markt) der Naumburger Altstadt. Der Bahnhof Naumburg (Saale) ist ca. 2,9 km entfernt gelegen, die

⁴ Machbarkeitsstudie für die Stadt Naumburg (Saale) Campingplatz, © 2025 Lauer + Lebok Architekten PartGmbH, Beschluss Gemeinderat am 29.04.2026

⁵ ebenda, Seite 112

nächste Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit der Bundesstraße 180 (Freiburg – Zeitz) ca. 2 km entfernt.

Des Weiteren ist das Plangebiet über das bestehende gemeindliche Straßennetz erschlossen und an überregionale Rad- und Wanderwegeverbindungen, insbesondere entlang der Saale (Saaleradweg) angebunden. Insgesamt ist der "Blütengrund" als stadtnaher, landschaftsgebundener Freizeitstandort einzuordnen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 13 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt

- *im Norden* durch die Flurstücke 13 und 24/23 (Saale) sowie die Flurstücke 22 und 1/4, Flur 9, Gemarkung Naumburg;
- *im Osten* durch das Flurstück 1/4, Flur 9, Gemarkung Naumburg;
- *im Süden* durch das Flurstück 1/4, Flur 9, Gemarkung Naumburg und des Flurstücks 18/2 (Straßenflurstück), Flur 8, Gemarkung Naumburg und
- *im Westen* durch das Flurstück 16/1 und 16/2, Flur 8, Gemarkung Naumburg.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" zu ersehen. Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber der zum Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) am 22.06.2006 ausgereichten Abgrenzung seinem nordwestlichen bzw. nördlichen Grenzverlauf etwas angepasst, um den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen Rechnung zu tragen und die Grundstücksflächen entsprechend der städtebaulichen Zielstellung hinsichtlich ihrer baulichen bzw. sonstigen Nutzung in den bauplanungsrechtlichen Kontext einbeziehen zu können.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke des Plangeltungsbereiches, mit Ausnahme der Verkehrerschließung im Bereich der Flurstücke 17, 18, Flur 9 und 18/2, Flur 8, Gemarkung Naumburg, befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt Naumburg (Saale) ist Erbbaupächterin des Campingplatzes mit Kanustation (Kanuverleih) und Hundefreilaufplatz und verpachtet das Gelände derzeit an Dritte. Ebenfalls Erbbaupächter ist der Naumburger Kanuclub e. V..

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung und der damit in Verbindung stehenden Aufgaben ist die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum eingestuft (LEP 2010 LSA Ziel Z 37). Nach Ziel Z 37 des LEP 2010 LSA stellen Mittelzentren in Sachsen-Anhalt unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt betont die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System der zentralen Orte weiterzuentwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsraumes übernehmen. In dem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich das Bebauungsplangebiet Nr. 701 außerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums befindet. Diese Abgrenzung ist durch die Regionalplanung der Regionalplanungsgemeinschaft Halle erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, wie auch das Gemeindegebiet der Stadt Naumburg (Saale) selbst, im ländlichen Raum von Sachsen-Anhalt. Der ländliche Raum entspricht den Landesflächen außerhalb der Verdichtungsräume von Halle (Saale) und Magdeburg. Im ländlichen Raum spielt insbesondere die Produktion von Nahrungsmitteln, aber auch deren Veredelung eine wichtige Rolle. Darüber hinaus hat der ländliche Raum eine herausragende Bedeutung als Potenzialraum für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt, welches auch durch die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt wird.

Gemäß Ziel 13 des LEP 2010 LSA ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Auf diese Weise soll er zusammen mit den Verdichtungsräumen zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Diesen, mit dem ländlichen Raum verbundenen Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt wird die Stadt

Naumburg (Saale) mit den vorliegenden Bebauungsplaninhalten gerecht. Die Wiederinwertsetzung des Campingplatzes Blütengrund sowie die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Wassertourismus werden sich positiv zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raumes in Bezug zum Mittelzentrum Naumburg (Saale) auswirken und einen wesentlichen Beitrag zur touristischen Entwicklung im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Weinregion Saale-Unstruttal" (G 142 Nr. 6 LEP 2010 LSA) als Grundsatz der Raumordnung leisten.

Gemäß der Begründung zum Vorbehaltsgebiet Nr. 6 ist die "Weinregion Saale-Unstruttal" das größte nördliche Weinanbaugebiet in Deutschland. Neben diesem Alleinstellungsmerkmal ist die historische Kulturlandschaft von zahlreichen Kulturdenkmälern, vor allem aus der Zeit des hohen Mittelalters, geprägt. Dazu gehören der Naumburger Dom mit seinen weltweit berühmten Stifterfiguren, Klöster, Siedlungen, Burgen und Schlösser ebenso wie Verkehrswege zu Land und zu Wasser sowie der die Landschaft prägende Terrassenweinbau [...].

Zu Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung wird im Landesentwicklungsplan unter Zeile Z 144 LEP 2010 LSA ausgeführt, dass diese Gebiete aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Daher wird festgelegt, diese Gebiete zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus' bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die städtebauliche Zielstellung des hiesigen Bebauungsplanes stellt sich aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) mit den Zielen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr. 6 "Weinregion Saale-Unstruttal" in geeigneter Weise vereinbar dar.

Ebenfalls vereinbar stellt sich der Bebauungsplan in seinen städtebaulichen Entwicklungszielen mit den baukulturellen wie denkmalpflegerischen Zielstellungen des LEP 2010 LSA (G 149) dar. Das Vorhaben zielt auf eine weitere Stabilisierung der touristischen Infrastruktur innerhalb der Kulturlandschaft und vor dem Hintergrund des strukturellen und demografischen Wandels ab. Vor der Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen in freier Landschaft gibt die Stadt Naumburg (Saale) der Wiedernutzung brach gefallener (Siedlungs-) Flächen den Vorrang (G 13 LEP 2010 LSA).

Darüber hinaus sind die im LEP 2010 LSA für den hiesigen Standort nachfolgend genannten Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten bedeutsam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig Bestandteil des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz der Saale (Z 123 LEP). Das Plangebiet befindet sich damit in einem durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 2 WHG⁶ i. V. m. § 99 Abs. 1 WG LSA⁷). Hieraus

⁶ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

⁷ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)

lassen sich für die städtebaulichen Zielstellungen keine grundsätzlichen Widersprüche zur vorgesehenen Nutzung erkennen. Die Einschränkungen werden über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes ausformuliert. Darüber hinaus ergeben sich für den Standort "Naherholungsgebiet Blütengrund" aus dem LEP 2010 LSA keine weiteren freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Überflutungssituation zum Hochwasser 1994.



CIR-Orthofoto zum Hochwasser 1994, Befliegung vom 15.04.1994 im Bereich Blütengrund
Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt 04/2026

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) entwickelt wird und entspricht damit der bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgten landesplanerischen Abstimmung zur baulichen Nutzung des Plangebietes in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Camping/Sport" in Verbindung mit Grünflächendarstellungen sowie einer Wasserfläche dargestellt.

In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung der Stadt Naumburg (Saale) als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend. Die für die landesplanerische Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Land Sachsen-Anhalt zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde stellt fest, dass es sich bei vorliegendem Bebauungsplan aufgrund der Lage im Außenbereich, seiner Größe des Geltungsbereiches sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt.

Hinweis zum Verfahren der Neuauufstellung des Landesentwicklungsplanes:

Der 2. Entwurf des LEP-LSA, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 25 Abs. 1 LPlanG LSA erfolgt ist, umfasst Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkt für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Mit Kabinettsbeschluss vom 24.02.2026 hat die Landesregierung den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt nebst Umweltbericht dem Landtag zur Einvernehmensherstellung gemäß § 8 Abs. 4 LPlanG LSA zugeleitet. Zwischenzeitlich wurde am 24.06.2026 das Einvernehmen zum LEP 2026 LSA im Landtag hergestellt.

Der 2. Entwurf LEP-LSA enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Dagegen sind freiraumstrukturelle Ziele der Raumordnung im Sinne von Vorranggebieten im 2. Entwurf LEP-LSA für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" nicht vorgesehen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 27.05.2010 beschlossene Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten. Laut Überleitungsvorschrift im § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregion fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan Halle wurde am 27.11.2023 genehmigt und am 15.12.2023 bekanntgemacht.

Darüber hinaus wurde 2014 beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP 2010 LSA vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgte daraufhin in einem Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhan-

del". Die Bekanntmachung des Inkrafttretens erfolgte am 28.03.2020 im Amtsblatt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der im Regionalen Entwicklungsplan erfolgten Abgrenzung des Mittelzentrums befindet.

Gemäß REP Halle ist der Naturpark "Saale-Unstrut-Triasland" ein Schwerpunkt für den Erholungstourismus in der Planungsregion Halle. Der Naturpark dient im besonderen Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung (6.18 REP Halle). Dies findet zudem mit der Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung "Naturpark Saale-Unstrut-Triasland, Zone II" (Ziff. 5.7.2 Nr. 11) im REP Halle Ausdruck, welches das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Weinregion Saale-Unstruttal" des LEP 2010 LSA konkretisiert. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes.

Gemäß der Begründung zu den Festlegungen der Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung nach Ziff. 5.7.2 des REP Halle ist in diesen Vorbehaltsgebieten eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung sowie eine Überbeanspruchung der Potenziale von Natur und Landschaft zu vermeiden. Weiter wird ausgeführt, dass bestehende fremdenverkehrs- und erholungswirksame Leistungsangebote aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung für die Region zu sichern sowie unter Wahrung der kulturellen Eigenschaften und des Landschaftscharakters zu erhalten bzw. zu verbessern sind. Die vorhandenen landschaftlichen und kulturellen Potenziale, die markante Fluss- sowie historische Kulturlandschaft, insbesondere geprägt durch die Weinberge, werden aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) mit dem Planungsziel des hiesigen Bebauungsplanes in idealer Weise genutzt.

Unter Ziffer 5.1.4 des REP Halle ist als Ziel die Regionale Entwicklungsachse "Aschersleben – Hettstedt - Lutherstadt Eisleben – Querfurt - Naumburg (Saale) Zeitz – Altenburg – B 180" aufgeführt. Die Wiederbelebung des Naherholungsstandortes "Blütengrund" und die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden wassertouristisch bedeutsamen Einrichtungen führt zu einer positiven Ergänzung der fremdenverkehrs- und erholungswirksamen Angebote der Stadt.

Wie bereits ausgeführt, liegt im Plangebiet das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Saale" (Ziff. 5.3.4.4 Nr. II "Saale" REP Halle) und ist dementsprechend als Ziel der Raumordnung zu beachten. Diese Festlegung erfolgte vor dem Hintergrund der Erhaltung naturnaher Oberflächengewässersysteme sowie der Nass- und Feuchtgebiete bzw. wo erforderlich, deren Wiederherstellung. Dabei sind die abflussverzögernde Wirkung von Auenwäldern sowie der Tal- und Auenbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln, um so zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beizutragen. Gleichzeitig sind die Sicherung der Vielzahl naturschutzrechtlich wertvoller Biotope, wie z. B. feuchte Hochstaudenfluren, Weich- und Hartholzauenwälder und der nachhaltige Schutz von Lebensräumen für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten im Auenbereich sicherzustellen.

Darüber hinaus findet der Standort "Blütengrund" aufgrund seiner Lage und bisherigen Nutzung in der Touristischen Markensäule des Landes Sachsen-Anhalt "Blaues Band" Berücksichtigung. Aus regionalplanerischer Sicht ist in diesem Gebiet eine Überbeanspruchung der Potenziale von Natur und Landschaft ebenso wie die Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu vermeiden. Auf eine wesentliche bauliche Erweiterung wird zugunsten der naturräumlichen Gegebenheiten verzichtet. Auf die Ausführungen zum Landesentwicklungsplan wird verwiesen.

Eine fundierte Auseinandersetzung und damit der Nachweis für die Vereinbarkeit der Planungen mit den regionalplanerischen Zielen erfolgte bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

3.2 Flächennutzungsplan Naumburg (Saale)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist mit Bekanntmachung am 21.12.2009 wirksam geworden und erhielt eine Neubekanntmachung nach § 6 Abs. 6 BauGB am 11.02.2015. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Camping/Sport" sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hundesportplatz", "Bolzplatz" und "Bootshaus" dar. Darüber hinaus ist der Badeteich als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Badeplatz" Darstellungsgegenstand des Flächennutzungsplanes. Ergänzend werden per Signatur die Parkplatzflächen gekennzeichnet.

Für diese Darstellungen erfolgen im vorliegenden Plangeltungsbereich die Festsetzungen von Sondergebieten, privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan kann im Hinblick auf die geplanten Nutzungen somit vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

3.3 Sonstige Planungen

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Naumburg 2028)

Im Maßnahmen-/Projektkatalog mit hoher Priorität bis zum Jahr 2020 war bereits 2016 die Sanierung des Campingplatzes Blütengrund unter dem Handlungsfeld/Leitziel 2 "Wirtschaft und Tourismus" prioritär aufgeführt. Die Zielstellung korrespondierte mit dem Tourismuskonzept Naumburg (Saale), welches im Rahmen der touristischen Infrastruktur die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Masterplan "Blütengrund" vorsah. In gleicher Weise wurde auch die Neuordnung des Fährbereichs Blütengrund mit entsprechender Dringlichkeit eingeordnet.

Über das Leitziel 2 wird im Handlungsfeld "Landschaftsraum und Klima" darauf orientiert, dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Landschaftsverbrauch reduziert, eine Zersiedelung verhindert und womöglich versiegelte Brachflächen rückgebaut werden sollen.

Zitat:

"Zentral ist der Schutz der für Naumburg (Saale) typischen Landschaftsräume, die Erhaltung der klimawirksamen Zwischenräume im Stadtumlandübergang sowie der Retentionsräume der Flussauen. Des Weiteren sollen auch ökologische Nischen als Teil einer vielfältig gestalteten Kulturlandschaft erhalten werden. [...] Als Teil des Naturparks Saale-Unstrut-Triasland sind eine nachhaltige touristische Nutzung von Fluss- und Uferlandschaft und eine Aufwertung und verbesserte Verknüpfung des Wegenetzes mit touristischen (Infrastruktur-)Angeboten sinnvoll." Widersprüche hierzu erwachsen aus den Zielen des vorgelegten Bebauungsplanes nicht.

3.3.2 Masterplan "Blütengrund"

Die Erarbeitung des Masterplans "Blütengrund" wurde von einer öffentlichen Planungswerkstatt mit Trägerbeteiligung der Akteure im Blütengrund und interessierten Bürgern im Jahr 2008 begleitet. Eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung hatte sich ebenfalls mit dem Blütengrund befasst. Am 14.09.2009 hat der Gemeinderat die Umsetzung von Projekten aus dem Masterplan beschlossen. Grundlage hierfür war die Projektliste des Masterplan, in der die Maßnahmen nach kurz-, mittel- und langfristig eingestuft waren. Im Ergebnis wurde ein Planwerk vorgelegt, dass die grundsätzliche Orientierung für die vertiefende Erarbeitung weiterer Einzelprojekte und damit die Entwicklung des Blütengrundes aufgezeigt hat.

Als eine wesentliche Leitlinie wurde formuliert:

"Das Ziel für den Blütengrund besteht in der Entwicklung eines sanften Tourismus'. Dabei sind sowohl die Bedürfnisse der Bewohner nach Ruhe und Erreichbarkeit als auch die wirtschaftlichen Notwendigkeiten der touristischen Betriebe sowie des Hochwasser- und Naturschutzes angemessen in Ausgleich zu bringen. [...] Der Blütengrund erfährt eine grundlegende Neuordnung der touristisch relevanten Infrastruktur im Mündungsbereich der Flüsse sowie im Bereich des Campingplatzes, verbunden mit einer Neueröffnung des Naturbades Blütengrund. [...]."

In vorstehender Lesart greift der Bebauungsplan die Thematik in seinem Geltungsbereich auf. Widersprüche zeigen sich vorliegend nicht. Das Entwicklungskonzept für den Campingplatz Blütengrund⁸ nimmt auf den Masterplan Bezug und detailliert ihn im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

⁸ Machbarkeitsstudie für die Stadt Naumburg (Saale) Campingplatz, © 2025 Lauer + Lebok Architekten PartGmbB

3.4 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Plangeltungsbereich zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB vom 11.02.2015 vor. Er stellt, wie unter Kapitel 1.3 benannt, Sonderbauflächen, Grün- und Wasserflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen dar. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Form von Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO bzw. § 11 BauNVO präzisiert die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale). Die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für den vorliegenden Teil des Stadtgebietes Naumburg (Saale) und damit das vorliegende Plangebiet im Besonderen, erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes Naumburg (Saale).

Die Bebauungsplanung ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Hochwasserschutz sowie weitere natur- und ggf. artenschutzrechtliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Die Bebauungsplanung greift den naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Naumburg (Saale) den Bebauungsplan im sogenannten Regelverfahren nach BauGB auf. Die Umweltprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes abschließend nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" wird wie vorge nannt aus dem Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) entwickelt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Grundstücksnutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorliegenden Standort nicht zulässig. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soll verbindliches öffentliches Baurecht, d. h. Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf er nach Abschluss des Planverfahrens keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die vorgelegte Bebauungsplanung entspricht den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit Blick auf die Flächennutzungsplanung.

Neben dem Kapitel zum Wasserrecht wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die, für die Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geführt.

Der Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" ist einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die Nachbarschaften mit den hier zulässigen Freiraumnutzungen im Uferbereich der Saale sowie der dazu hergerichteten Verkehrserschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

4. BESTANDSAUFNAHME⁹

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner naturräumlichen Lage hohe Qualitäten für Freizeit- und Erholung und ist attraktiv für wassersportliche und wassertouristische Betätigungen, aber auch für das Radwandern sowie den Aufenthalt in der Kulturlandschaft ganz allgemein. Nachfolgend wird zu den gegenwärtig etablierten Nutzungen eine Einschätzung des Bestandes vorgenommen. Diese basiert auf Vor-Ort-Begehungen und der Auswertung des in der Stadt Naumburg (Saale) hierzu vorhandenen Schrifttums.

Campingplatz Blütengrund

Das landschaftsräumlich großzügig angelegte Areal des Campingplatzes mit dem zentral gelegenen Badegewässer macht auf den ersten Blick einen guten atmosphärischen Eindruck. Ausgehend von der im Westen an die Gemeindestraße Blütengrund angrenzenden Zufahrt wird das Gelände über ringförmig angelegte Wege erschlossen. Diese strukturieren gleichzeitig das Innere der Anlage und schaffen eine übersichtliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche. Zentrale Einrichtungen, wie Rezeption, Sanitäranlagen, Gastronomie und Technikbereiche, konzentrieren sich im nördlichen und westlichen

⁹ unter Verwendung von Auszügen aus Machbarkeitsstudie für die Stadt Naumburg (Saale) Campingplatz, © 2025 Lauer + Lebok Architekten PartGmbH

Teilbereich, während sich die Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile sowie Mietunterkünfte locker in die durchgrünte Freifläche einfügen. Der zentral gelegene See bietet umlaufend Aufenthaltsbereiche und prägt maßgeblich den Eindruck der Gesamtanlage.



Lageplan Campingplatz Blütengrund Bestand

Quelle: Machbarkeitsstudie für die Stadt Naumburg (Saale) Campingplatz, © 2025 Lauer + Lebok Architekten PartGmbH

Das Gewässer ist ein künstlich angelegter, beinahe rechteckiger, grundwasserspeiseter See innerhalb eines Geländetrichters. Bis zur Einstellung des regulären Badebetriebes im Jahr 2004 war der See und der ihn umgebende Campingplatz Treffpunkt für Alt und Jung aus Naumburg (Saale) und Umgebung. Die umgebenden Rasenflächen wurden und werden als Grün- und Liegeflä-

chen durch die Nutzer des Campingplatzes aufgesucht, wenngleich das Gewässer heute als Aufzucht- und Angelgewässer durch den örtlichen Angelverein genutzt wird. Das Gewässer hat sich, zumindest in Teilen, zu einem Biotop entwickelt. Integriert ist auch heute noch die historische Sprungplattform auf massiven Betonfundamenten. Ein Betonsteg verläuft vom Südufer aus in den See und trennt zusammen mit einer vermutlich künstlich angelegten Sandbank ein kleines Nebenbecken innerhalb des Sees ab. Der Eindruck stellt sich insgesamt als pflegebedürftig und in Teilen verwildert dar.

Zu den baulichen Anlagen im Bereich des Campingplatzes zählen ruinöse Gebäude, marode technische Infrastrukturen, teilweise vermüllte Grundstücksteile sowie eine nicht genehmigte Grünschnittdeponie. Hinzu tritt partiell die Verwilderung der Außenanlagen. Dies alles führt dazu, dass gegenwärtig eine verminderte Nachfrage zu verzeichnen ist und die latent vorhandene Qualität des Areals nahezu vollständig unter Wert genutzt anzusehen ist.

Im Norden grenzt ein parallel verlaufender Rad- und Wanderweg ("Saaleradweg") an den Campingplatz und trennt diesen gleichzeitig vom Saaleufer. Ein hier bestehender Zugang zur Saale soll auch zukünftig, im Ergebnis der städtebaulichen Planung, erhalten bleiben.

Naumburger Kanuclub e. V.

Nordwestlich angrenzend befindet sich das Areal des Naumburger Kanuclubs. Der wassersportorientierte Verein besitzt eine lange Tradition am Standort, bereits seit den 20er Jahren befand sich hier ein Bootshaus. Der Kanuclub besteht seit 1951 am heutigen Standort. Das Bootshaus wurde zwischenzeitlich in hochwasserangepasster Bauweise (auf Stelzen) errichtet und dient als Vereinsraum, zur Bootslagerung, beinhaltet aber auch Sanitäranlagen und eine Küche. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt über geschotterte Wege. Die Nutzung der Grünflächen erfolgt, insbesondere im Rahmen wassersportlicher Veranstaltungen als Zeltwiese bzw. für Caravanstellplätze in der Wassersportsaison. Ebenso erfolgt das Abstellen der Pkw und Bootstrailer der Vereinsmitglieder in diesem Bereich.

Kanuverleih Saale Unstrut Tours

Ebenfalls im Nordwesten grenzt an den Campingplatz Blütengrund das Areal des Kanuverleihs Saale Unstrut Tours an. Hierbei handelt es sich um ein gewerblich betriebenes Unternehmen, welches mit dem Kanu, Fahrrad oder als Wanderung Touren im Naturpark Saale-Unstrut anbietet. Das Unternehmen besteht seit 1998 und bietet neben Tages- und Mehrtagestouren auf und an Saale und Unstrut ein breites Angebot für die Kundenwünsche im Hinblick auf die Saale-Unstrut-Region. Das Gelände beinhaltet neben einem Servicegebäude und einem Werkstattbereich Freiflächen für das Abstellen von Boottrailern, Leihfahrrädern und Kfz. Ferner ist ein Informationspunkt über die Saale-Unstrut-Region Bestandteil des Betriebsgeländes.

Der Kanuclub und der Kanuverleih nutzen jeweils eigene Anlegestellen im Bereich des Saaleufers, nördlich des Plangeltungsbereiches gelegen, wobei Saale Unstrut Tours eine öffentliche Kanuanlegestelle mitbenutzt.

Die Flächen außerhalb des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Saale", wozu auch die östlich und südlich überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zählen, welche an das Plangebiet angrenzen, genauso wie der westlich angrenzende auwaldartige Gehölzbestand. Durch die Bewirtschaftung der südlich und westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen resultieren temporär Emissionen durch landwirtschaftliche Verkehre sowie die Bodenbearbeitung, welche jedoch nicht geeignet sind, den Erholungswert der im Bebauungsplangebiet gegenständlichen Nutzungen zu beeinträchtigen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Bestand an baulichen Anlagen und Freianlagen umfangreiche Maßnahmen erfordert, um die Zielstellung einer attraktiven und zukunftssicheren Tourismusdestination im Bereich Blütengrund zu verwirklichen. Hierbei ist insbesondere Augenmerk auf den potenziellen Konflikt zwischen Hochwasserschutz und baulicher Entwicklung zu richten. Insbesondere im Bereich des Campingplatzes wurde dies im Rahmen des vorstehend benannten Entwicklungskonzeptes in angemessener Weise berücksichtigt.

4.2 Verkehrserschließung

Die im vorhergehenden Kapitel genannten Destinationen werden über die Gemeindestraße Blütengrund verkehrlich erschlossen. Diese verläuft ausgehend von der Brückenstraße bis zum Saaleradweg im unmittelbaren Uferbereich und besitzt hier eine auch für größere Fahrzeuge ausgebaute Wendeanlage. Hier von ausgehend schließt sich der Zugang zur Personenfähre an, die als touristisches Verkehrsmittel von Frühjahr bis Herbst eine kurze Verbindung zum gegenüberliegenden Saaleufer für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Von der Gemeindestraße Blütengrund zweigen im Südwesten des Plangebietes gut ausgebaute Parkplätze für Busse und Pkw ab. Es besteht jedoch gegenwärtig kein Linienverkehr des örtlichen ÖPNV, so dass Touristen vom Bahnhof mindestens 2,9 km und von der Haltestelle "Siedlungsstraße" noch 1,8 km zu Fuß bis zum Plangebiet zurücklegen müssen.

Auch mit dem Fahrrad oder E-Bike ist der Blütengrund gut erreichbar. Hierzu bietet sich neben der Gemeindestraße Blütengrund auch die Anfahrt über den Saaleradweg an. Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Wege in befestigter und unbefestigter Form. Darüber hinaus gibt es teilbefestigte Stellplatzflächen, welche im Rahmen der Nutzungsanforderungen in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplanes in der Vergangenheit angelegt wurden.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be- und Entwässerung

Das Plangebiet besitzt seit 2012 eine zentrale abwassertechnische Erschließung, welche über eine Druckleitung das in den unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Schellsitz zuführt. Die Zuleitung zum Schmutzwasserpumpwerk (gemeinsam genutzte Grundstücksentwässerungsanlage) erfolgt über Leitungen aus den Bereichen der im Plangebiet befindlichen Nutzer. Für die Abwasserleitungen bestehen grundbuchlich gesicherte Rechte. Sie werden im bekannten Umfang Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zurzeit im Trennsystem, d. h. es erfolgt die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, wobei der AZV Naumburg lediglich das Schmutzwasser der zentralen öffentlichen Abwasseranlage zur Reinigung zuleitet. Das Niederschlagswasser versickert an Ort und Stelle. Das Oberflächenwasser von den jeweiligen Verkehrsflächen im Plangebiet kann ebenfalls ungehindert im Seitenbereich der Wegeverläufe versickern.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches das Plangebiet im Bereich des Straßenzuges Blütengrund tangiert. Von hier aus sind die gegenwärtig bestehenden Nutzungseinheiten des Bebauungsplanes trinkwasserseitig erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Technischen Werke Naumburg (TWN). Die bestehenden Grundstücksanschlüsse sind seitens der Eigentümer und auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung in Abstimmung mit den TWN bedarfsgerecht zu erweitern.

4.3.2 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung steht gegenwärtig der Badensee und die Saale als Entnahmemöglichkeit zur Verfügung. Inwiefern die Löschwasserversorgung hierdurch ausreichend abgesichert werden kann, ist in Abhängigkeit von der einzelgrundstücksbezogenen Nutzung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das auf dem Grundstück des Campingplatzes anliegende Mittelspannungsnetz der MITNETZ Strom mbH mit einer Kundenstation, welche im Plangebiet nachrichtlich übernommen wurde. Die Netzspannung beträgt 20 kV, die Netzanschlusskapazität 100 kVA für gewerblichen und sonstigen Bedarf.

4.3.4 Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig keine für Hausabschlüsse geeigneten Erdgasleitungen.

4.3.5 Telekommunikation

Im Bereich der Gemeindestraße Blütengrund befindet sich eine Telekommunikationstrasse. Von dieser ausgehend werden die einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb des Bebauungsplanes telekommunikationsseitig durch oberirdisch geführte Leitungsverläufe angebunden. Die Breitbandanbindung an das Internet erfolgt über Satellit.

4.3.6 Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – Anstalt des öffentlichen Rechts (AW SAS - AÖR) abgesichert. Für gefährliche Abfälle (Problemabfälle), resultierend aus möglichen gewerblichen Nutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Zur Entsorgung gefährlicher Abfälle steht ganzjährig der Wertstoffhof Naumburg zur Verfügung.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aufbruch- und Aushubabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung entsprechend KrWG¹⁰ zuzuführen.

Es besteht für das Plangebiet Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Spätestens seit dem Jahr 2006 versucht die Stadt Naumburg (Saale) den Freizeit- und Erlebnisbereich am "Blütengrund" zu revitalisieren. Ausdruck dessen sind zahlreiche konzeptionelle Vorarbeiten, wie z. B. der Maserplan Blütengrund oder die aktuell vorliegende Machbarkeitsstudie "Campingplatz Blütengrund", welche diese Feststellung unterstreichen. Die Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht für die neu strukturierte Nutzungskulisse in Verbindung mit der Bewahrung bestehender, etablierter Nutzungen am Standort, stellt sich trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet der Saale als eine vernünftige städtebauliche Zielstellung für die Stadt dar. Verträgliche Nachbarschaften mit den Umgebungsnutzungen können in jedem Fall gewährleistet werden.

Mit der Neugliederung des Campingplatzes besteht die Chance, auch im interkommunalen Vergleich mit Destinationen ähnlicher Art eine wirtschaftlich tragfähige Freizeitnutzung zu entwickeln. Die Machbarkeitsstudie zum Campingplatz Blütengrund befindet, dass die Lage des Campingplatzes aufgrund des sich auf dem Platz befindlichen Sees, der reizvollen Lage an Radwegen,

¹⁰ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Kanustrecken und der unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt Naumburg (Saale) für ein breites Interessenspektrum potenzieller Nutzer, wie z. B. für Familien, Kulturcamper und Tagesausflügler, eine hohe Attraktivität besitzen wird.

Eine hohe Nachfrage ist bei Verwirklichung der planungskonzeptionellen Vorstellungen sehr wahrscheinlich. Insofern liegt es für die Stadt Naumburg (Saale) auf der Hand, für die Ausgestaltung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ein hohes Maß an Flexibilität, in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete und Freiflächen, unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Erschließung, Baustruktur, bei Beachtung der besonderen naturräumlichen Lage, zu gewährleisten. Über entsprechend zu nutzende Freiräume soll die adäquate landschaftsräumliche Integration in die weiteren angrenzenden Flächennutzungen erfolgen. Die zusätzlich zum Campingplatz etablierten Nutzungen Kanuclub und Kanuverleih sollen in ihrem Bestand gesichert und Möglichkeiten zur Eigenentwicklung erhalten.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Über zeichnerische und textliche Festsetzungen sollen grünordnerische Inhalte der Planung abgesichert und die Randbedingungen für die Eingrünung und Durchgrünung der Freizeit- und Erholungsanlagen festgelegt werden. Dabei ist die Freiflächennutzung im Sinne der Aktivitäten der einzelnen Nutzer am Standort Blütengrund entsprechend zu gewichten. Ebenso ist die Insellage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Saale" stets im Blick zu behalten, weswegen nachfolgende Kernpunkte für die grünräumliche Standortentwicklung stehen:

- offenhalten der landschaftlichen Bezüge, Anbindung an die Umgebung,
- planerische Sicherung von erhaltenswerten Gehölzbeständen im Plangebiet,
- Schaffung bzw. Beibehaltung von wertgebenden Übergangszonen zu angrenzenden Freiraumnutzungen,
- Einbindung in die Umgebung durch angepasste Nutzungsformen innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe bezüglich der Umweltschutzgüter, wie auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sind innerhalb des Plangeltungsbereiches zu realisieren.

5.3 Verkehrskonzept

Für eine gesicherte Erschließung ist die Zuwegung zum Plangebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauO LSA öffentlich-rechtlich zu sichern. Vorliegend ist der Straßenzug Blütengrund die planimmanente Hapterschließung für das gleichnamige Freizeit- und Erholungsgebiet. Die Verkehrserschließung ist öffentlich gewidmet und

soll in ihrer Dimensionierung grundsätzlich erhalten bleiben. Zukünftig sind Möglichkeiten zu prüfen, das Plangebiet über den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anfahren zu können. Diese Regelungen entziehen sich jedoch den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes.

5.4 Planungsalternativen

Alternative Freizeit- und Erholungsstandorte vergleichbarer Art, noch dazu in über Jahrzehnte vorgeprägter Form, finden sich im Stadtgebiet Naumburg (Saale) nicht. Dies bezieht sich auch auf das recht große, zusammenhängende Flächenangebot für Freizeit- und Erholungsnutzungen, welches bei Neubegründung anderen Ortes eher hinsichtlich der zu bewältigenden Konflikte problematischer zu bewerten wäre. Damit ist die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes für den Standort Ausdruck des verantwortlichen Handelns der Stadt Naumburg (Saale), eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Standortentwicklung unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange, hier insbesondere mit Blick auf die wasserrechtlichen, in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

Darüber hinaus spielt das gehobene öffentliche Interesse in Verbindung mit der Verfügbarkeit [geeigneter](#) Grundstücksflächen für die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanung in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen für die Stadt Naumburg (Saale) eine Rolle. Zudem sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung bereits am vorliegenden Standort gegeben. Damit soll der Standort den Ansprüchen freizeit- und erholungsbezogener, wie auch tourismuswirtschaftlicher Abläufe durch eine angemessene Erreichbarkeit und Ausstattung gerecht werden können.

In Bezug auf Zu- und Abfahrtsrelationen wurde der vorliegende Standort in der Vergangenheit bereits soweit ertüchtigt, dass ausreichend dimensionierte Verkehrsanlagen vorhanden sind. Es kommt bei der beabsichtigten Neustrukturierung des Gesamtareals, auch bei vollständiger Ausschöpfung der über die Bebauungsplanung offerierten Nutzungspotenziale, weder zum Verlust wertvoller Bodenfläche, noch resultieren artenschutzrechtlich nicht kompensierbare Eingriffe oder immissionsschutzrechtliche Spannungen.

Mit der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung im Zusammenhang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) für das im Bebauungsplan gegenständliche Areal stellt sich die durch den Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung als so in dieser Form gewollt dar.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung werden im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" Teilflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen als "Campingplatz" und "Wochenendplatz" gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus dem erholungszweckbezogenen Nutzungsumfang einschließlich des Freizeitwohnens und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1-6 benannt.

Dabei besitzt der Begriff der Erholungsnutzung keine nutzungsspezifische Legaldefinition, woraus resultierend der gewollte Nutzungskontext Eingang in die textlichen Festsetzungen findet. Der zulässige Nutzungsumfang wird für die jeweiligen Sondergebiete differenziert festgesetzt, um so den Ausgangsrahmenbedingungen am Standort und der jeweils gewollten städtebaulichen Entwicklung entsprechen zu können. Innerhalb der Sondergebiete "Campingplatz" und "Wochenendplatz" sind Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO LSA¹¹) zulässig. Um für diese Bereiche die Erschließung sicherzustellen, wird die Realisierung entsprechender Zuwegungen ebenfalls zugelassen. Darüber hinaus erfolgen, auch aufgrund der naturräumlichen Lage, Festsetzungen zu Kfz- und Trailerstellplätzen sowie der Möglichkeit der Herrichtung einer barrierefrei begehbaren Uferpromenade.

Da innerhalb des Sondergebietes "Campingplatz" durch die Stadt Naumburg (Saale) die Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen nicht für das Dauercamping gewollt ist, erfolgt eine Regelung, welche das Camping durch einen ständig wiederkehrend wechselnden Personenkreis als Zulässigkeitsmaßstab zum Gegenstand hat. Die Festsetzung korrespondiert mit der touristischen Bedeutung des Campingplatzes Blütengrund und der hier zu verzeichnenden Nachfragesituation, u. a. bezugnehmend auf den Masterplan "Blütengrund".

Im Sinne einer standortadäquaten Ausgestaltung des Sondergebietes "Campingplatz" werden ergänzend zu den Regelungen der CWVO LSA Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die eine zeitgemäße und am Markt nachgefragte Nutzungskombination von Dienstleistungs-, Service- und Wohnnutzungen beinhalten und so die ganzjährige Nutzbarkeit des Campingplatzes gewährleisten sollen. Hierzu gehören neben kulturellen und sportlichen Nutzungszwecken auch das Angebot hinsichtlich des Handelns von Waren mit den Sortimenten täglicher touristischer Bedarf.

¹¹ Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.07.2006 (GVBl. LSA 2006, S. 412), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.09.2013 (GVBl. LSA, S. 477)

Das Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Hierzu besteht nach Prüfung durch die Stadt Naumburg (Saale) aufgrund der naturräumlichen und infrastrukturellen Rahmenvoraussetzungen im Plangebiet keine Basis. Jedoch wird das Wohnen in Verbindung mit der betrieblichen Nutzung für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber als zulässig festgesetzt. Hiermit reagiert die Stadt auch auf sicherheitsrelevante Anforderungen in Verbindung mit dem ganzjährig zulässigen Betrieb des Campingplatzes.

Im Hinblick auf die Nutzungen im Sondergebiet "Wochenendplatz" ist es aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) erforderlich, abweichend von der CWVO LSA, die Errichtung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen in Form von Mobilheimen oder festen Holzhäusern mit einer leicht vergrößerten Grundfläche als zulässig festzusetzen. Auch hier spielt die Nachfragesituation für die Stadt Naumburg (Saale) eine wesentliche Rolle, die im Hinblick auf die Nutzung sogenannter Tiny-Häuser im SO "Wochenendplatz" im Bebauungsplan aufgegriffen werden soll.

Schließlich ist mit Blick auf die besondere Lage der Sondergebiete im Überschwemmungsgebiet der Saale die Errichtung von baulichen Anlagen in einer dem Hochwasserabfluss angepassten Bauweise in den Blick zu nehmen. Dies erfolgt sowohl für die Haupt- als auch Nebennutzungen, sofern diese stationär errichtet werden sollen. Zu weiteren Ausführungen, die Hochwassersituation betreffend, wird auf das Kapitel 6.4.2 verwiesen. Damit wird es jedenfalls möglich, die Neuerrichtung von Sanitäreinrichtungen und Anlagen zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen im Plangebiet abzusichern.

Die Größenangaben zur baulichen Inanspruchnahme entsprechender Grundflächen resultieren aus der Machbarkeitsstudie zum Campingplatz "Blütengrund". Die CWVO LSA ist Gegenstand des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzung. Insofern gehört zu jedem Standplatz im Bereich des Campingplatzes oder im Bereich des Sondergebietes "Wochenendplatz" für jedes genutzte Freizeitwohngelände ein Kfz-Stellplatz. Darüber hinaus stehen für Tagesbesucher bzw. Gäste von Veranstaltungen im Bereich des Campingplatzes im Zufahrtsbereich Stellplätze für den motorisierten wie nicht-motorisierten Verkehr zu Verfügung. Über eine entsprechende Festsetzung wird dafür Sorge getragen, dass Stellplätze ausschließlich dem Nutzungszweck der Sondergebiete zugeordnet errichtet werden. Die Neuerrichtung von Garagen ist im Plangebiet aufgrund der Zweckbestimmung der Baugebiete nicht zulässig.

Um den naturräumlichen Charakter des Gebietes zu sichern, wurden die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. In diesem Sinne wird geregelt, dass für den Fall des Abgangs ein adäquater Ersatz erfolgt. Durch diese gewählte Vorgehensweise wird sichergestellt, dass der naturräumliche Charakter des Campingplatzes und Wochenendplatzes "Blütengrund" gewahrt bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die naturräumliche Lage mit ihren bestehenden Umgebungsnutzungen und gibt im Hinblick auf die Grundflächen der baulichen Anlagen zum Camping- und Freizeitwohnen, in Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit baulicher Anlagen den angemessenen Entwicklungsrahmen vor.

Auf das Festsetzen von Grundflächenzahlen wird verzichtet. Auch hier gilt neben den sondergebietsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die CWVO LSA als zu beachtende Grundlage bei der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Hinweise:

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB insbesondere die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Demgemäß sind lt.

- § 13 Abs. 1 BGG LSA¹² bauliche Anlagen, Wege, Plätze und Straßen nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten,
- § 49 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei, ebenso sind auch Stellplätze und WC-Anlagen für Menschen mit Behinderung barrierefrei zu errichten,
- § 9 der CWVO LSA zugunsten von Menschen mit Behinderungen, insbesondere für Rollstuhlbenutzer auf Campingplätzen für je 100 Standplätze mindestens ein Waschplatz sowie eine Dusche und eine Toilette zugänglich und benutzbar vorzuhalten. Zu beachten sind ebenfalls die DIN 18040-1 – Barrierefreies Bauen für öffentlich zugängliche Gebäude und die DIN 18040-3 - Barrierefreie Planung und Ausstattung von öffentlich zugänglichen Verkehrs- und Freiräumen (öffentlicher Verkehrsraum), um sicherzustellen, dass der Campingplatz für alle Gäste zugänglich und nutzbar ist.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet "Kanusport"

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kanusport" festgesetzt. Zulässig sind sämtliche, der vereinsbezogenen Ausübung des Kanusports dienenden Anlagen, Lagerflächen für Boote, Übernachtungsmöglichkeiten für Kanusportler, aber auch die Durchführung von Veranstaltungen im Sinne des Vereinslebens sowie eine erholungsbezogene Nutzung von Freiflächen. Es versteht sich nahezu von selbst, dass auch die Anlage der erforderlichen verkehrlich-techni-

¹² Behindertengleichstellungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 584), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2019 (GVBl. LSA, S. 85)

schen Erschließungsanlagen des Vereinsgeländes in Verbindung mit den Landlagerplätzen für die Sportboote notwendige Voraussetzungen darstellen, den Kanusport in zeitgemäßer Form ausüben zu können.

Hinzu tritt das für die Vereinsnutzung notwendige Gebäude als Vereins- bzw. Bootshaus. Diese bauliche Anlage befindet sich bereits im Bestand. Darüber hinaus ist das Abstellen von Kfz und Boottrailern der Vereinsmitglieder bzw. ihrer Gäste zulässig, ohne dass hierfür geometrisch definiert Stellplatzflächen festgesetzt werden.

Es ist der Stadt Naumburg (Saale) jedoch wesentlich festzusetzen, dass sämtliche Flächen außerhalb der überbaubar zu nutzenden Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Fahrwegen, als Rasen- bzw. Schotterflächen herzustellen sind. Damit ist es das Ziel, dass sich der Versiegelungsgrad im SO "Kanusport" gegenüber der Bestandsituation allenfalls unmerklich erhöht, da für das vorliegende Sondergebiet die städtebauliche Zielstellung der Stadt Naumburg (Saale) hauptsächlich darin besteht, die bereits hergestellten Nutzungsverhältnisse in bauplanungsrechtlicher Form abzusichern.

Ferner ist es möglich, im SO "Kanusport" Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten und Wohnwagen (Campingwagen) für Kanusportler anbieten zu können, um bei vereinszweckgebundenen Veranstaltungen auch zukünftig mit entsprechendem Zuspruch rechnen zu können. Außerhalb der Durchführungszeiten entsprechender Kanuwettbewerbe sollen die Flächen, wie bislang auch, als Spiel- und Liegewiese zu Erholungszwecken den Mitgliedern des Naumburger Kanuclubs zur Verfügung stehen. Im Winter besteht hier bei Bedarf die Möglichkeit der Nutzung als Winterlager für Kanus auf Trailern.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die textliche Festsetzung im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen verwiesen. Mit der einzelobjektbezogenen Definition der baulichen Nutzung als zulässige bauliche Anlage greift die Stadt Naumburg (Saale) die vorhandene bauliche Struktur auf. In Verbindung mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung besteht eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit rund um das vorhandene Gebäude, um ggf. erforderliche An- oder Umbauten zu ermöglichen.

Um den naturräumlichen Charakter des Baugebietes weiterhin zu sichern, werden die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. In diesem Sinne wird geregelt, dass für den Fall des Abgangs ein adäquater Ersatz erfolgt. Durch die gewählte Vorgehensweise wird sichergestellt, dass der freiflächenbetonte Charakter des Vereinsgeländes des Kanuclubs Naumburg gewahrt wird.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet "Bootsverleih"

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Bootsverleih" festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung für

das Gelände, welches durch die Firma "Saale Unstrut Tours" zum gegenwärtigen Zeitpunkt genutzt wird, festgesetzt. Zulässig ist die gewerbliche Vermietung von Booten für den Wassertourismus sowie von Fahrrädern zur touristischen Nutzung. Für diese Nutzungen bestehen auf dem Grundstück bereits bauliche Anlagen in Form eines Servicegebäudes sowie Sanitäranlagen. Diese baulichen Anlagen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Sie erhalten eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes.

Darüber hinaus sind Kfz- und Trailerstellplätze sowie Wende- und Rangierflächen, die sich aus dem Nutzungszusammenhang im Sonstigen Sondergebiet als notwendig zeigen, Gegenstand der zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der naturräumlichen Lage wird darüber hinaus geregelt, dass die Herstellung von Kfz- und Bootstrailerstellplätzen in ungebundener Bauweise zulässig ist. Das bedeutet, dass Wende- und Rangierflächen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes durchaus auch in einer gebundenen Bauweise anteilig herzustellen zulässig sind. Mit diesem Festsetzungskontext wird im Wesentlichen der vor Ort anzutreffenden Bestandsituation entsprochen. Die Stadt Naumburg (Saale) geht davon aus, dass sich der Versiegelungsgrad infolge der Bebauungsplanfestsetzungen nicht wesentlich erhöht.

Um den naturräumlichen Charakter des Gebietes weiterhin zu sichern, werden die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. In diesem Sinne wird weiterhin geregelt, dass für den Fall des Abgangs ein adäquater Ersatz erfolgt. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass der freiflächenbetonte Charakter des Betriebsgeländes gewahrt wird und durch den zurückhaltenden Umfang an weiteren städtebaulichen Regularien dem Wunsch des Betreibers nach flexibler Gestaltung seines Betriebsareals in angemessener Weise Rechnung getragen werden kann.

6.2 Grünflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch seine besondere Lage am Zusammenfluss von Saale und Unstrut im Überschwemmungsgebiet der Saale und zum Teil sehr hochwertigen Baumbestand gekennzeichnet. Die bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit dem Freibad im Blütengrund angelegten Rasenflächen werden entsprechend dem Entwicklungskonzept "Blütengrund"¹³ in unterschiedliche Funktionsbereiche gegliedert und dem Sondergebiet "Campingplatz" nutzungsbezogen zugeordnet. Damit finden Spiel- und Sportbereiche einschließlich eines Hundefreilaufplatzes ausreichend Fläche für freizeit- und erholungsbezogene Betätigungen, wie großräumige Liegewiesen um das zentral

¹³ Machbarkeitsstudie für die Stadt Naumburg (Saale) Campingplatz, © 2025 Lauer + Lebok Architekten PartGmbB

gelegene Gewässer, welches zukünftig als Badegewässer wieder zur Verfügung stehen soll, aber auch der Gewässerzugang zur Saale im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferbegleitgrün".

Die Großzügigkeit der Flächenkulisse soll auch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in kleinteilig zergliederte Nutzungsbereiche aufgeteilt werden. Insofern erfolgen lediglich Festsetzungen zur Grünflächennutzung in grundsätzlicher geometrischer Zuordnung, die Ausgestaltung derselben ist dem Betreiber des Campingplatzes bzw. der Stadt Naumburg (Saale) als Erbbauberechtigte mit eigentumsgleichen Rechten vorbehalten. Die abschließend unter Kapitel 6.1.1 gegebenen Hinweise sich auch bei der Ausgestaltung der Grünflächen sinngemäß zu beachten.

Neben den Nutzungen im Hinblick auf freizeitsportliche Betätigungen und die mit dem Gewässer im Zusammenhang stehenden Badenutzungen wird im nördlichen Teilbereich ein Teil der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferpark" festgesetzt. In diesem Bereich soll die landschaftsräumliche Gestaltqualität Oberhand erlangen und im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen ein weniger von touristischer Nutzung durchdrungener Grünflächenanteil etabliert werden. Dieser korrespondiert mit einer Regenerationszone des Badegewässers und kann in Kombination mit der Uferpromenade im Bereich des Sondergebietes SO "Campingplatz" zu einer insgesamt für das Plangebiet hochwertigen landschaftsräumlichen Kulisse werden.

Im südöstlichen Bereich des Badegewässers wird eine weitere Fläche unter natur- und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten vom Badebetrieb ausgenommen, da sich insbesondere hier ein Amphibienhabitat beheimatet fühlt. Näheres hierzu wird im Umweltbericht ausgeführt.

In der Südostecke des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine anteilige Grünfläche als Zeltplatz festgesetzt. Die als Zeltwiese im Entwicklungskonzept bezeichnete Grünfläche soll die Möglichkeit bieten, das Aufstellen von Zelten zum vorübergehenden Aufenthalt für Nutzergruppen zu ermöglichen, die nicht auf die sonstigen, überwiegend dem Motorcaravanklientel zuzuordnenden Bereiche des Campingplatzes angewiesen sind. Einen, wenn auch nicht rechtsverbindlichen Eindruck von der Anlage der Fläche für den Zeltplatz, gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel. Der Stadt Naumburg (Saale) ist es wichtig zu betonen, dass die Zeltwiese Bestandteil des Angebotes im Bereich Camping/Wochenendplatz Blütengrund ist und ein weiteres Element zu dessen Diversifizierung darstellt und damit kein Zeltplatz, der auf eine eigenständige externe Erschließungsoption angewiesen ist, entstehen soll.

Schließlich werden im Kontext der Grünflächenfestsetzungen ein Hundefreilaufplatz und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesen Bereichen besteht u. a. Entsiegelungspotenzial und Potenzial für eine weiter entwickelbare Biotopstruktur, welche in diesem Zuge auch in der Lage ist, naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse aus dem Bebauungsplangebiet aufnehmen zu können. Der

Hundefreilaufplatz ist als mesophiles Grünland auszubilden und soll für die Gäste mit Hund abseits der sonstigen freiflächenbezogenen Spiel- und Freizeitnutzungen umzäunt werden.

6.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die bestehende Gemeindestraße "Am Blütengrund" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie endet im Nordwesten des Plangebietes mit einer Wendeanlage im Vorbereich des Saaleradweges. Diese öffentlich gewidmete Straße ist die Zufahrtssituation und alleinige Erschließung für die Baugebiete und Grünflächen des Plangebietes. Die für die festgesetzten Nutzungen innerhalb der Baugebiete und Grünflächen bestehenden Erschließungserfordernisse können vollständig über diese Straßenrelation abgedeckt werden. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich verkehrsrechtlich angeordnet.

Wendemöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bestehen mit der Wendeanlage im Norden bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken. Erforderliche Zuwegungen für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienste sind in ausreichendem Umfang gewährleistet. Kraftfahrzeugverkehr als Zufahrtsverkehr zu den jeweiligen Baugebieten ist nur in deren Nutzungszusammenhang entsprechend der Zweckbestimmung notwendig.

An die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als für die Öffentlichkeit nutzbare Abstellflächen für den ruhenden Verkehr, als Fuß- und Radweg bzw. Fußweg festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den im Bestand hergestellten Verkehrsanlagen einschließlich der zugehörigen Anlagen zur Oberflächenwasserbeseitigung/-versickerung. Die Integration der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Erholungsstandortes Blütengrund geboten, insbesondere auch, um eine geordnete Erschließung für die Freizeit- und Erholungsnutzungen im Plangebiet vorzugeben.

Im Bereich der Wendeanlage ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um hier die Flüssigkeit und Leichtigkeit des An- und Abfahrverkehrs sicherstellen zu können. Der gegenwärtig bestehende Zu- und Abfahrtsbereich zum Naumburger Kanuclub im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Kanusport" bleibt hiervon unberührt. Die räumlichen Verhältnisse werden aufgrund des Maßstabs des Bebauungsplanes in einer Nebenzeichnung nachvollziehbar wiedergegeben.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann (zukünftig) über den Buspark- und -wendeplatz erfolgen. Hierbei sind ausreichende räumliche Verhältnisse gegeben, die die Integration von entsprechenden Haltestellen – respektive Wartebereichen ermöglichen und so in Zukunft eine zusätzliche Qualität in der Erreichbarkeit des Plangebietes darstellen könnten. Hierzu bedarf es außerhalb des Bebauungsplanverfahrens einer Abstimmung mit der PVG Burgenlandkreis mbH sowie des Burgenlandkreises als ÖPNV-

Aufgabenträger. In der Folge wäre die Beantragung der Linien- bzw. Fahrplanänderung beim Burgenlandkreis/Straßenverkehrsamt als ÖPNV-Genehmigungsbehörde erforderlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gilt im Bereich der Sondergebiete "Campingplatz" und "Wochenendplatz" die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Dort ist geregelt, dass interne Erschließungswege eine Breite von 5,50 m aufweisen müssen. Eine Breite von nur 3,00 m ist zulässig, wenn ausreichende Ausweichstellen und Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr vorhanden sind. Der Ausbaustandard ist so zu wählen, dass die Wege für die Feuerwehr befahrbar sind. Die vorhandenen internen Erschließungswege sollen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise stark verändert werden. Sie sind, wie bislang auch, überwiegend in ungebundener Bauweise herzustellen.

Hinweis:

Die Zuwegung zu den Sondergebieten "Campingplatz" und "Wochenendplatz" soll generell bezüglich ihrer Breite, des Ausbaustandards und der Kurvenradien so ausgestaltet sein, dass die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich ist und sie den verkehrlichen Anforderungen des Erschließungsbereiches in angemessener Form gerecht wird.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird insoweit Rechnung getragen, dass notwendige Stellplätze (je 1 Stellplatz pro Camping- bzw. Freizeitwohneinheit) innerhalb der Sondergebiete zugelassen werden. Im Rahmen des Bauantrages werden der Nachweis und die Zuordnung der erforderlichen Stellplätze zu erbringen sein. Generell gilt, dass die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen versickerungsfähig, d. h. in ungebundener Bauweise, ähnlich den bestehenden Flächen auf dem heutigen Gelände, herzustellen sind. So wird in angemessener Weise der naturschutzrechtliche Eingriff minimiert.

6.4 Wasserflächen

6.4.1 Badegewässer

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen des (ehemaligen) Badegewässers werden als private Wasserfläche festgesetzt. Die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelte Wasserfläche erhält die zukünftig durch die Stadt Naumburg (Saale) als Erbbaupächter gewollte Zweckbestimmung "Badesee". Neben der zukünftigen Nutzung als Badesee werden unter Arten- und Biotopschutzaspekten zwei Teilflächen des Gewässers als vom Badeseebetrieb zukünftig auszunehmen festgesetzt, da hier die natürliche Gewässerregeneration durch entsprechende Pflanzengesellschaften bewirkt bzw. den artenschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen werden soll.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Wasserfläche sind keine Nutzungsdifferenzierungen hinsichtlich etwaiger Einbauten oder ge-

stalterische Vorgaben für Strandabschnitte bzw. die zwingend erforderlich einzuhaltende Wasserspiegellage verbunden. Diese Elemente werden flexibel im Rahmen der Nutzung des Gewässers als Badesee durch den Betreiber/ Eigentümer festzulegen sein.

Obwohl es sich vorliegend nicht um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, ist es dennoch über die anstehenden Grundwasserstände beeinflusst und somit bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im und am Gewässer der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Die Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises formlos zu beantragen. Die Ausführung der Arbeiten bspw. zur Demontage der baulichen Anlagen im Gewässerbereich sind schriftlich darzulegen. Sofern erforderlich ergehen im Rahmen der Gewässeraufsicht Anordnungen zum Rückbau gemäß § 100 WHG. Bei Neubauvorhaben haben den Antragsunterlagen Informationen über die Art und Weise der Bauausführung, Material, Größe und Lage des herzustellenden Bauwerks beigefügt zu werden. Es sind u. a. bemaßte Lagepläne einzureichen.

Da es sich nicht um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, besitzt der Badesee keinen Gewässerrandstreifen. Das Gewässer befindet sich nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale (s. u.). Die festgesetzte Wasserfläche zeigt den Wasserstand zum Zeitpunkt der Vermessung nach Lage und Höhe.

Hinweis zur Gewässerbenutzung:

Das Befahren des Sees ist gemäß § 29 Abs. 2 WG LSA für motorbetriebene Boote, auch ohne Verbrennungsmotor, bei der unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

Zwei Teilbereiche der Wasserfläche werden mit der Umgrenzungssignatur "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Bereiche sind zum Schutz der Fauna von allen unnötigen Störungen freizuhalten. Zum Schutz der Fauna, insbesondere der Amphibien im Plangeltungsbereich, werden Baumaßnahmen im Bereich des zu schützenden Schilfgürtels innerhalb der Brut- und Setzeiten, also vom 01. März bis 15. Juli, ausgeschlossen. Weiterhin wird für die Zeitspanne, in der die Amphibien zu ihren Laichplätzen wandern, die Errichtung von Schutzzäunen entlang der betroffenen Wege vorgesehen.

Hinweis:

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen kann es unumgänglich sein, dass gesetzlich geschützte Biotope beeinträchtigt werden. In diesem Fall kann bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG¹⁴ gestellt werden. Eine Ausnahme kann genehmigt werden, wenn

¹⁴ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, d. h., wenn das geschützte Biotop wiederhergestellt oder gleichwertig ersetzt werden kann. So muss das hergestellte Biotop in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten bzw. beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmen. Darüber hinaus muss wahrscheinlich sein, dass sich in absehbarer Zeit unter eigenverantwortlichem Zutun des Eingriffsverursachers ein etwa gleichwertiges Biotop entwickeln kann.

6.4.2 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

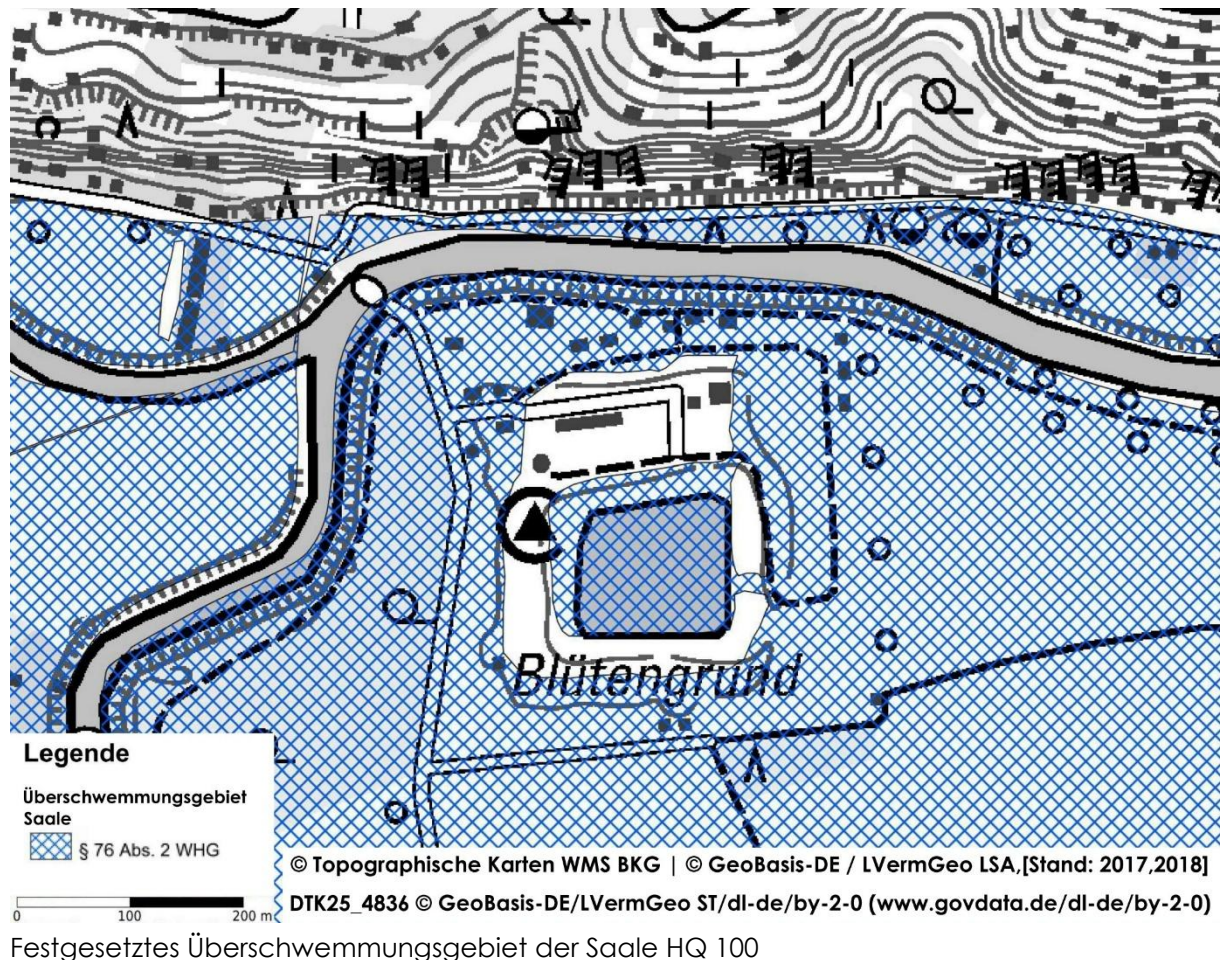
Trinkwasserschutzgebiet

Im Plangeltungsbereich verläuft die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes STWSG 0109 "Naumburger Bleichwiesen". In diesem Bereich, welcher den westlichen Teil des Bebauungsplanes erfasst, gelten die einschlägigen Regelungen der TrinkwV¹⁵. Für die Stadt Naumburg (Saale) sind keine Einschränkungen im Rahmen der über den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zur Wahrung der Belange des Trinkwasserschutzes hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ableitbar.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Saale. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 überdeckt das Plangebiet, mit Ausnahme von Teilbereichen, welche dem HQ 200 (Hochwasserrisikogebiet) zuzurechnen sind sowie einigen hochwasserfreien Bereichen. Gegenwärtig wird an einer Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes fachbehördlich gearbeitet, welche jedoch noch keine Rechtsverbindlichkeit besitzt. Insofern ist für die Festsetzungen des hiesigen Bebauungsplanes das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale mit seinen auf der nachfolgenden Abbildung dargestellten Abgrenzungen verbindlich. Die Abgrenzung zum HQ 100 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

¹⁵ Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, 2)



Im Rahmen von Baumaßnahmen im gegenwärtig festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind Ausnahmen nach dem Wasserhaushaltsgesetz durch die untere Wasserbehörde erforderlich. Die Stadt Naumburg (Saale) hat darauf geachtet, dass Gebäude und bauliche Anlagen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend außerhalb der Abgrenzung HQ 100 vorgesehen werden. In Vorabstimmungen mit der unteren Wasserbehörde wurden Genehmigungen für die Errichtung von neuen Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes in Aussicht gestellt. Dies gilt auch für den Abbruch bestehender Bausubstanz innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Sofern neu zu errichtende bauliche Anlagen das Überschwemmungsgebiet berühren, können diese unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG durch die untere Wasserbehörde genehmigt werden. Wichtig ist hier, dass der Verlust an verlorengehenden Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Das bedeutet, wenn ein Gebäude abgebrochen wird, muss die Kubatur erfasst und dem Neubau gegenübergestellt werden. Hydraulische Berechnungen sind für diese Fälle nicht erforderlich.

Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass bauliche Anlagen, wenn sie außerhalb des Überschwemmungsgebietes, jedoch im Hochwasserrisikogebiet errichtet werden, diese hochwasserangepasst ausgeführt werden. Darüber

hinaus ist für den Campingplatz ein einfacher Hochwasseralarmplan im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erarbeiten, welcher in der Anmeldung öffentlich einsehbar gehalten wird.

Sofern für die Nutzung des Badesees eine Nachspeisung mit Grundwasser über einen Brunnen erforderlich wird bzw. Einleitungen von Wasser aus dem Badesees in die Saale erfolgen sollen, ist dies bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Leitungsverbindung zwischen Badesees und Saale ist historisch vorhanden und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Über den Zustand der Leitung ist der Stadt nichts bekannt. Hier besteht vor Inbetriebnahme Prüferfordernis hinsichtlich etwaiger Nutzbarkeit.

Hinweis:

Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet der Saale besteht die Gefahr erhöhter Erosionen bei Hochwasser. Es kann dadurch zu stärkeren Erosionen bspw. im Bereich der in ungebundener Bauweise hergestellten Stellplätze kommen. Aus diesem Grund sollten Vorkehrungen gegen entsprechende Schäden durch Überschwemmung getroffen werden. Aus bodenschutzrelevanter Sicht sind bezüglich der Oberflächenentwässerung die Vorgaben der §§ 1, 4 und 7 BBodSchG in Verbindung mit § 8 BBodSchV¹⁶ und Anhang 4 zu beachten, d. h. Bauausführung, Funktion der Straße, Plätze und Wege so zu gestalten, dass es nicht zu schädlichen Bodenveränderungen wegen Wassererosion kommt bzw. die Möglichkeit reduziert wird.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes "Campingplatz" und im Bereich von Grünflächen werden die Verläufe von bestehenden Leitungstrassen zur Primärserschließung gesichert. Sie umfassen Leitungsverläufe der Abwasser-, Trinkwasser- und energetischen Infrastruktur einschließlich Pump- und Trafostation. Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird zunächst lediglich verhindert, dass diese Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Die Leitungsrechte werden zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Eine weitere Sicherung von Geh- und Fahrrechten innerhalb der sonstigen Sondergebiete bzw. privaten Grünflächen stellt sich für die Stadt Naumburg (Saale) im Bereich des Gewässerzugangs (Saale) als erforderlich dar. Dieses Gehrecht verläuft im Bereich der hier als Uferbegleitgrün festgesetzten privaten Grünfläche und zeichnet den bereits heute vorhandenen Gewässerzugang nach. Hier ist die Stadt Genehmigungsinhaberin einer Schwimmsteganlage am Saaleufer. Darüber hinaus ist die Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Plangeltungsbe- reich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

¹⁶ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation für den Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Die gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann mit Anschluss an die im angrenzenden Straßenraum der Gemeindestraße "Am Blütengrund" befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur zusätzlich zur bereits vorhandenen in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend neu zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das jeweilige Vorhaben objektspezifisch zu beurteilen.

Neben der ingenieurtechnischen Wegeausbauplanung im Sondergebiet "Campingplatz" einschließlich dem Sondergebiet "Wochenendplatz" sowie der hieran angrenzenden privaten Grünflächen wird ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für die leitungsgebundene Infrastruktur Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich sein. Für die Sonstigen Sondergebiete SO "Kanusport" und SO "Bootsverleih" stellt sich aus gegenwärtiger Sicht dieses Erfordernis aufgrund der im Wesentlichen erfolgten Überplanung des Bestandes nicht.

In den weiteren Bereichen des Bebauungsplanes ist die ingenieurtechnische Planung zur Überprüfung bei den zuständigen Versorgungsträgern einzureichen. Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Dabei sind Ver- und Entsorgungsleitungen möglichst gebündelt zu verlegen. Dies gilt auch für die sicherzustellende Breitbandversorgung.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

6.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches das Plangebiet in der Straße "Am Blütengrund" tangiert. Von hier aus ist es in die Bereiche der neu zu bebauenden Teilflächen zu führen und entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Versorgungsträger sind hier die Technischen Werke Naumburg (TWN). Mit diesen ist ein Erschließungsvertrag erforderlich abzuschließen. Die notwendigen Grundstücksanschlüsse sind seitens der Eigentümer bzw. Pächter auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung mit den TWN abzustimmen.

Die Erfordernisse laut Trinkwasserverordnung hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 der

TrinkwV muss durch den Unternehmer/Inhaber bzw. den betreffenden Trinkwassernutzer (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

6.6.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im angrenzenden Straßenraum des Straßenzuges "Am Blütengrund" bzw. innerhalb der Sondergebiete vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Eine Inanspruchnahme des Badesees zu Zwecken der Löschwasserbereitstellung ist nicht vorgesehen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Der Grundsatz für Camping- und Wochenendplatzgebiete muss eine Ergiebigkeit von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden entsprechen. Sollte das öffentliche Hydrantennetz nicht ausreichen, sind unter Beachtung des Löschbereiches von 300 m zusätzliche Löschwasserentnahmestellen (bspw. im Bereich der Saale) vorzusehen. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Naumburg (Saale) bereitzustellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Burgenlandkreises ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA¹⁷ und DVGW Arbeitsblatt 405¹⁸). Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

6.6.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der abwasserseitigen Erschließung erfolgt eine Zuleitung über Freispiegelleitungen zur zentral im Plangebiet gelegenen Abwasserpumpstation. Von dieser erfolgt die Entsorgung über mit Leitungsrechten gesicherte Leitungsverläufe des Abwasserdruckleitungssystems zur Kläranlage in Schellsitz.

Das Plangebiet verfügt über eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung im Bestand. Für Erweiterungen, wie bspw. im Bereich SO "Wochenendplatz" sind entsprechende Leitungsverläufe der Abwasserpumpstation zuzuführen. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Vorhaben im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" sind im Zuge der Umsetzung desselben zwischen Vorhabenträger und dem Abwasserzweckverband Naumburg (AZV) zu klären.

¹⁷ Bauvorschriftenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 08.06.2006 (GVBl. LSA 2006 S. 351), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2026 (GVBl. LSA S. 235)

¹⁸ Festlegungen zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung bedarf zumindest für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen einer Entwässerungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV Naumburg zeitgleich mit dem bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

6.6.4 Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet ist vorrangig am Ort zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Rahmenbedingungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterbreitet. In diesem Zusammenhang weist die Stadt auf das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) hin, wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Dahingehend wird aufgrund der topografischen Situation eine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in bereits hergestellte Retentionsanlagen erfolgen können. Gegebenenfalls sind Anlagen dieser Form zusätzlich auch im weiteren Plangeltungsbereich vorzusehen, um eine ordnungsgemäße Verbringung des Niederschlagswassers zu erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Hinweis:

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 47 WHG der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels technischer Anlagen erfüllt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 WHG und bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

6.6.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz, ausgehend von der im Plangebiet befindlichen Trafostation, abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind grundsätzlich in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Gegebenenfalls benötigte Erweiterungen, in Abhängigkeit des vorhandenen Anschlussumfangs, sind mit den Technischen Werken Naumburg (TWN) abzustimmen.

6.6.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann mangels vorhandener Leitungsinfrastruktur vorliegend nicht erfolgen. Allerdings befinden sich auf dem Campingplatz einige Flüssiggastanks zur Versorgung der Bungalows oder Mobilheime. Auf dieser Basis wäre ggf. eine Versorgung als Einzellösung oder als Gemeinschaftslösung für mehrere Stellplätze oder Mobilheime möglich.

6.6.7 Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung des Plangebietes kann mangels vorhandener Leitungsinfrastruktur vorliegend nicht erfolgen.

6.6.8 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich im Straßenzug "Am Blütengrund" zur Versorgung der im Plangeltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete gegebenenfalls erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinweis:

Für Leitungen und Anlagen der Technischen Werke Naumburg (sofern es sich um Anschlussleitungen der Sparten Strom bzw. Wasser für das entsprechende Grundstück handelt), die sich nach der Erschließung in Privateigentum bzw. nicht öffentlich gewidmeten Flurstücken/Flächen befinden, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch notwendig.

6.6.9 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Siedlungsabfällen wird durch die vom Burgenlandkreis beauftragte Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS - AÖR) abgesichert. Für gefährliche Abfälle (Problemabfälle), resultierend aus möglichen Gewerbenutzungen, sind die Erzeuger selbst verantwortlich. Für gefährliche Abfälle (Problemabfälle) aus privaten Haushaltungen ist die AW SAS - AÖR zuständig. Zur Entsorgung gefährlicher Abfälle steht ganzjährig der Wertstoffhof Naumburg zur Verfügung. Es wird ein "Fahrzeug für gefährliche Abfälle (Problemabfälle)" mit bestimmten Touren eingesetzt. Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Aufbruch- und Aushubabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung entsprechend KrWG zuzuführen.

Auch die Eigentümer gewerblich genutzter Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang entsprechend der gültigen Abfallbeseitigungssatzung. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Burgenlandkreis zu überlassen sind sowie von

gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

6.7 Brandschutz

Die Erfordernisse zum vorbeugenden Brandschutz für Camping- und Wochenendplätze sind in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO LSA) geregelt. Insbesondere ist im Verhältnis der Stellplätze die Einhaltung und Sicherung von Brandschutzschneisen erforderlich. Die erforderlichen Feuerlöscher und Löschwasserentnahmestellen sind bereitzustellen. Hierüber ist auf dem Gelände ein Lageplan auszuhängen, so dass jeder Nutzer des Platzes sich über die Brandschutzeinrichtungen informieren kann. Gleiches gilt sinngemäß für die beiden Sonstigen Sondergebiete SO "Kanusport" und SO "Bootsverleih" im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter Kapitel 6.6.2 verwiesen.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG¹⁹, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Immissionsbeitrages einwirken. Um bereits im Vorfeld Immissionskonflikte bei der Nutzung der Sondergebiete "Campingplatz" und "Wochenendplatz" auszuschließen, wurde festgesetzt, dass die Sonstigen Sondergebiete SO "Kanusport" und SO "Bootsverleih" auf die Schutzansprüche entsprechend der städtebaulichen Orientierungswerte für Campingplatzgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005²⁰ Rücksicht zu nehmen haben.

Die geräuschintensive Nutzung mit Immissionsbeiträgen oberhalb campingplatztypischer schalltechnischer Orientierungswerte wurde auf 3 Tage pro Jahr tagsüber und nachts begrenzt. So kann davon ausgegangen werden, dass

¹⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

²⁰ Schallschutz im Städtebau

z. B. Tanz- oder Musikveranstaltungen als seltene Ereignisse anzusehen sind und insofern von allen Anliegern hingenommen werden. Zudem bleibt es den Campingplatznutzern unbenommen in Kenntnis der sicherlich im Vorfeld veröffentlichten Veranstaltungen in den benachbarten Sondergebieten ihren Stellplatz entfernter zu wählen, so dass aufgrund der Entfernung dann nicht mehr mit Störungen zu rechnen ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit als gewahrt angesehen. Damit stehen einer Fortentwicklung im Sinne der Diversifizierung von Erholungsnutzungen im Plangebiet aus Sicht der Stadt Naumburg (Saale) keine relevanten Immissionswirkungen entgegen. Auch von den sonstigen, weiter entfernten Straßen oder Schienenwegen sind weder aus den derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen auf das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005 Beiblatt 1 genannten Orientierungswerte für Campingplatzgebiete führen würden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Bereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3a Abs. 5 BImSchG. Die Lage des Plangeltungsbereiches erfordert im Sinne von § 50 BImSchG keine Berücksichtigung von Auswirkungen, die durch schwere Unfälle in Betriebsbereichen (§ 3a Abs. 5 BImSchG) hervorgerufen werden. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG Satz 1 zu beachten sind, liegen nicht vor. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 BImSchG unterfallen, befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ebenfalls nicht.

6.9 Baugrund

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Bebauungsplanes wird auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteines gebildet, die potenziell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) im Planungsbereich und der näheren Umgebung (> 1.000 m) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, so dass u. a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

Im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Hierzu erforderliche Informationen in Bezug auf die hydrogeologischen Standortbedingungen im Vorhabengebiet stehen in den folgenden Datenbanken frei zum Abruf bereit:

- Daten zum wasserwirtschaftlich genutzten, oberen Grundwasserleiter sind im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/> veröffentlicht. Dort sind beispielsweise Daten zu Grundwasserhöhen, Grundwasserisohypsen, Grundwasserbeschaffenheiten und zur flächenhaften Grundwasserschütztheit recherchierbar.
- Eine Übersicht der Wasserschutzgebiete des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht das Landesamt für Umweltschutz (LAU) unter <https://lau.sachsen-anhalt.de/boden-wasser-abfall/trinkwasser/wasserversorgung-downloads/wsg-kataster>.

Hinweis:

Das LAGB weist darauf hin, dass sämtliche geologischen Untersuchungen nach § 8 Geologiedatengesetz gegenüber dem LAGB anzeigepflichtig und die korrespondierenden geologischen Daten (Nachweis-, Fach-, Bewertungsdaten) im gesetzlich bestimmten Umfang (vgl. §§ 8-10 GeolDG) übermittlungspflichtig sind. Einzelheiten können auf der Webseite des LAGB unter <https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/geologiedatengesetz-1> ersehen werden.

6.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Naumburg (Saale) keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt. Die bauausführenden Firmen sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.11 Altlasten/Ablagerungen/Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt Naumburg (Saale) keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA²¹ zum BBodSchG²² bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die unteren Bodenschutzbehörde zu informieren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Naumburg (Saale) nicht. Unabhängig davon, können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

²¹ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002 S. 214) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

²² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund", Naumburg (Saale)	14,55 ha	100,00%
Sondergebiete, die der Erholung dienen: SO "Campingplatz" SO "Wochenendplatz"	5,97 ha 0,40 ha	41,03 % 2,75 %
Sonstige Sondergebiete: SO "Kanusport" SO "Bootsverleih"	0,67 ha 0,19 ha	4,60 % 1,31 %
Verkehrsflächen: öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	0,45 ha 0,56 ha	3,09 % 3,85 %
Grünflächen: private Grünflächen	4,45 ha	30,59 %
Wasserflächen: Wasserfläche Badensee	1,86 ha	12,78 %

8. PLANVERWIRKLICHUNG – BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich ist für öffentliche Erschließungsanlagen nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²³

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

der Umlegung,
der vereinfachten Umlegung oder

²³ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

der Enteignung

in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

9. DER STADT NAUMBURG (SAALE) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Da die Realisierung der festgesetzten Vorgaben zur Grundstücksnutzung im Bebauungsplan auf Erbpachtflächen der Stadt Naumburg (Saale) erfolgt, werden ihr keine Kosten entstehen. Maßnahmen innerhalb weiter verpachteter Grundstücke oder Grundstücksteile erfolgen durch die jeweiligen Grundstückspächter.

Erschließungsbeitragserhebungen durch die Stadt Naumburg (Saale) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" sind ausgeschlossen.

10. MAßNHAMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Naumburg (Saale) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Umweltinformationen wurden berücksichtigt. Für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die als unselbstständiges Verfahren Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Sie wird abschließend nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im hiesigen Umweltbericht dargestellt.

1. GRUNDLAGEN / EINLEITUNG

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Naumburg (Saale) plant die städtebauliche Neuordnung des Campingplatzes am Blütengrund, der hinsichtlich Ausstattung, Organisation und Erschließung gemäß heutiger Anforderungen und Bedürfnisse modernisiert werden soll. Mit einbezogen werden der vor Ort ansässige Kanu-Club und der gewerbliche Bootsverleih. Dafür soll der Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Grundlagen schaffen und baurechtlich absichern, Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen. Dem Bebauungsplan voraus gingen verschiedene Bemühungen zur Aufwertung des Blütengrundes sowie ein Masterplan von 2008. Mit Stand 2025 liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die sich konkret mit den Entwicklungschancen des Campingplatzes beschäftigt hat. Die Studie hat mehrere Zukunftsszenarien entworfen, von denen die Stadt Naumburg (Saale) zwei Varianten für umsetzbar hält, die stufenweise durchgeführt werden können. Der Bebauungsplan soll dafür die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen (vgl. hierzu auch Teil I, Kap.3).

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Naumburg (Saale) berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft²⁴
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{25, 26}
- Schutz des Bodens^{27, 28}
- Schutz von Kulturgütern²⁹

²⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁵ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

²⁶ DIN 18005

²⁷ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

²⁸ Baugesetzbuch (BauGB)

²⁹ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Gemäß geltendem Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA) besitzt die Stadt Naumburg (Saale) den Status eines Mittelzentrums. Das Gelände am Blütengrund befindet sich zwar außerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums, hat aber in Bezug auf Naherholung und Tourismus wegen seiner Lage besondere Bedeutung. Ein attraktiver Campingplatz kann einen wesentlichen Beitrag zur touristischen Entwicklung im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Weinregion Saale-Unstruttal" (G 142 Nr. 6 LEP 2010 LSA) als Grundsatz der Raumordnung leisten. Zu Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung wird im Landesentwicklungsplan unter Ziele Z 144 LEP 2010 LSA ausgeführt, dass diese Gebiete aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig Bestandteil des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz der Saale (Z 123 LEP). Das Plangebiet befindet sich damit in einem durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 2 WHG³⁰ i. V. m. § 99 Abs. 1 WG LSA³¹). Weitere landesplanerische Festlegungen wurden für den Blütengrund nicht getroffen.

Gemäß REP Halle ist der Naturpark "Saale-Unstrut-Triasland" ein Schwerpunkt für den Erholungstourismus in der Planungsregion Halle. Der Naturpark dient im besonderen Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung (6.18 REP Halle). Dafür nimmt der Regionalplan die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung "Naturpark Saale-Unstrut-Triasland, Zone II" (Ziff. 5.7.2 Nr. 11) vor, mit dem das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Weinregion Saale-Unstruttal" des LEP 2010 LSA konkretisiert wird.

Im geltenden REP wird weiter ausgeführt, dass bestehende fremdenverkehrs- und erholungswirksame Leistungsangebote aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung für die Region zu sichern sowie unter Wahrung der kulturellen Eigenschaften und des Landschaftscharakters zu erhalten bzw. zu verbessern sind. Gemeint sind die vorhandenen landschaftlichen und kulturellen Potenziale, hier besonders die markante Fluss- sowie historische Kulturlandschaft mit den Weinbergen.

Der Regionalplan übernimmt die landesplanerischen Vorgaben zum Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Saale" (Ziff. 5.3.4.4 Nr. II "Saale" REP Halle). Diese Festlegung erfolgte vor dem Hintergrund der Erhaltung naturnaher Oberflächengewässersysteme sowie der Nass- und Feuchtgebiete bzw. wo erforderlich, deren Wiederherstellung. Dabei sind die abflussverzögernde Wirkung von Auenwäldern sowie der Tal- und Auenbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln, um so zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beizutragen. Gleichzeitig sind die Sicherung der Vielzahl naturschutzrechtlich wertvoller Biotope, wie z. B.

30 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

31 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)

feuchte Hochstaudenfluren, Weich- und Hartholzauenwälder und der nachhaltige Schutz von Lebensräumen für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten im Auenbereich sicherzustellen.

Für den Niederungsbereich der Saale sind im Ökologischen Verbundsystem des Burgenlandkreises (ÖVS BLK 2006) unter der Biotopverbundeinheit 195 Kern- und Entwicklungsflächen dargestellt. Hauptsächlich sollen die in Gewässernähe noch vorhandenen wertgebenden Strukturen erhalten sowie auf den intensiven Landwirtschaftsflächen extensivere Nutzungsformen etabliert werden. Letzteres betrifft die Acker- und Grünlandflächen im westlichen und südlichen Umfeld des Campingplatzes. Das Plangebiet wurde 2006 aus dem LSG ausgegliedert.

Der Schutzzweck des Naturparks "Saale-Unstrut-Triasland" dient:

- der Erhaltung und Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume in der Saale-Unstrut-Triaslandschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen und damit als eine seiner Lebensgrundlagen;
- der Entwicklung der Saale-Unstrut-Triaslandschaft zu einem Naturpark, in dessen Naturraum mit seinem komplexen Lebensraumgefüge die natürliche Entwicklung, die schutzzielbezogene Landschaftspflege und die nachhaltige Nutzung der Naturressourcen beispielhaft gewährleistet sind.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung),
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur,
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sowie Erhaltung von Lebensräumen,
- Erhaltung der landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen,
- landschaftsbildgerechte Gestaltung von Freiflächen, Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze.

2. BESTANDSAUFNAHME, ENTWICKLUNGSPROGNOSE UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Naturräumliche Einordnung, Geologie

Gemäß der Landschaftsgliederung in Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet der Landschaftseinheit 2.5 Halle-Naumburger-Saaletal zuzuordnen. Die von Süden kommende Saale ist bis zu 100 m tief in die Schichtstufenlandschaft des Muschelkalks eingesenkt. Besonders im Saaletal sind es die Prallhänge der Talmäander mit den Felsbildungen. In Naumburg herrscht noch der Muschelkalk vor, dann folgen flussabwärts vom Buntsandstein geprägte Landschaften. Unterhalb der Mündung der Unstrut in die Saale, wo sich der Blütengrund befindet, beginnt ein Talabschnitt mit starken Hochwasserereignissen. Über den Gesteinen des Buntsandsteins stehen quartäre Kiese der Saale an, die im Blütengrund von schluffigen Auesedimenten mit einer Mächtigkeit von ca. 4 m bedeckt sind.

2.2 Umweltzustand und Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher als Campingplatz, als Grundstück für den ortsansässigen Kanu-Club und durch einen privat betriebenen Bootsverleih genutzt. Die verschiedenen Nutzer haben ihr Gelände jeweils mit Zäunen eingefriedet. Ein großer Teil der vorhandenen baulichen Anlagen besteht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100). Das betrifft alle drei gegenwärtigen Nutzer. Das mit Rasen und Bäumen begrünzte Gelände und das Gebäude des Kanu-Clubs wirken gepflegt; der Bootsverleih hat auf seinem Grundstück mehrere Gebäude in Holzbauweise errichtet, die Abstellflächen für die Bootsanhänger sind geschottert.

Die zahlreichen, sehr verschiedenen Betriebs- und Beherbergungsgebäude des Campingplatzes sind seit den 1960er Jahren bis Mitte der 2000er entstanden. Einige waren bereits mehrmals vom Hochwasser betroffen und haben Schäden erlitten, diese Gebäude befinden sich nach wie vor in einem baulich schlechten Zustand, bei anderen rührt der Verfall vom Materialverschleiß, Bauweise und Alter her. Schadstoffbehaftete Baumaterialien an Fassaden und Dächern sind vorhanden. Eine genaue Schadstoffbeprobung der baulichen Anlagen des Areals steht noch aus. Nicht mehr genutzt werden können einige Übernachtungsbungalows sowie ein großes Sanitärgebäude und der Pavillon, der früher als Gaststätte und für Veranstaltungen genutzt wurde.

An der Westseite des Campingplatzes, im Umfeld der Rezeption, wurden seit der Inbetriebnahme verschiedene kleine Anlagen und Gebäude für Freizeitaktivitäten errichtet. Das ehemalige Kino wird als Werkstatt und Lager genutzt, die Minigolfanlage wurde abgebaut, die meisten Spielgeräte auf der davon südlich gelegenen Fläche ebenfalls. Die kleine überdachte Freibühne ist inzwischen baufällig, der ehemalige Zuschauerbereich wird zum Abstellen und Lagern genutzt.

Auf dem gegenüberliegenden Saalehang stehen innerhalb der Weinberge einige Wohnhäuser und Gebäude die vornehmlich als Betriebsstätten durch die Winzer genutzt werden, oberhalb des Fähranlegers befindet sich eine Gaststätte mit großzügigem Freisitz.

Die Biotopausstattung im Plangebiet ist hauptsächlich durch regelmäßig gemähte Rasenflächen mit einem raumgliedernden Baumbestand und einem großen, nahezu quadratischen Teich (ehemals Badeseesee) geprägt. Es sind viele ältere und auch sehr große Laubbäume vorhanden, die das Gelände strukturieren und zu allen Seiten eingrünen. Auf dem Campingplatz gibt es mehrere Bereiche für Dauercamper, die teils wie Kleingartenanlagen anmuten. Das Gelände hat eine hinreichende Wegestruktur, wobei die zentralen Erschließungswege hauptsächlich mit Schotter ausgeführt wurden, die Zufahrt und der Eingangsbereich mit Anmeldung, Gastronomie etc. sind mit Betonsteinpflaster befestigt, am Pavillon am nördlichen Seeufer wurden auch große Betonplatten verwendet. Im Süden des Areal, außerhalb der Umzäunung, befindet sich eine voll ausgebaute Verkehrsfläche, die als Busparkplatz genutzt werden kann sowie eine Stellplatzanlage für Pkw die nach Süden von einem Gehölzstreifen begrenzt wird.

Die Schutzgüter sind aufgrund der bereits seit den 1960er Jahren andauernden Nutzung überprägt, aber noch funktions- und leistungsfähig. Das Bodengefüge ist anthropogen verändert, im gesamten Gelände wurden Auffüllungen vorgenommen. Der ehemalige Badeteich ist ein künstlich angelegtes Gewässer, was besonders der Ufergestaltung anzusehen ist.

2.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Wenn das Vorhaben zur Modernisierung des Campingplatzes nicht durchgeführt wird, bleiben die aktuell bereits schadhaften Gebäude dem weiteren Verfall überlassen, das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Campingplatzes würden sich weiter verschlechtern. Wenn die Nutzung gänzlich aufgegeben wird, würden die bisher offenen Rasenflächen zunehmend von Ruderalvegetation besiedelt, im weiteren Verlauf der natürlichen Sukzession würden die Flächen verbuschen. Nicht unwahrscheinlich wäre, begünstigt durch die abgeschiedene Lage, dass bei ausbleibender regulärer Nutzung, wenn nicht permanent Personen anwesend sind, illegale Nutzungen, Müllablagerungen, Diebstahl oder Vandalismus auftreten.

2.4 Aktueller Zustand der Umwelt- und Naturschutzgüter und Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" wird auf einem seit den 1960er Jahren für die Freizeitnutzung gestaltetem Areal entwickelt, das gegenüber dem Ursprungszustand deutlich verändert wurde. Das gesamte Terrain mit Campingplatz, Kanu-Club und Bootsverleih ist anthropogen überformt und hebt sich sichtbar von der Umgebung ab. Besonders deutlich zeigt sich

das am ehemaligen Badensee, einem künstlich geschaffenen "Naturschwimmbad". Da das Gelände an allen Seiten von Gehölzstrukturen eingefasst ist, wird der umgebende Naturraum der Saaleau nicht beeinträchtigt und auch auf die historische Kulturlandschaft mit den Weinhängen ergeben sich keine störenden Wirkungen. Im Sinne der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch die freie Landschaft zählt, erfolgt hier keine wesentliche Zustandsveränderung.

a) Fläche

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 14,55 ha, neben dem Campingplatz beinhaltet er auch das direkt am Saale-Ufer gelegene Gelände des "Naumburger Kanu-Club e. V." von 0,67 ha und dessen südlichen Nachbarn, den Bootsverleih "Saale-Unstrut-Tours" auf 0,19 ha sowie einen Busparkplatz im Westen an der Zufahrtsstraße und im Süden eine Stellplatzanlage für Pkw, beide zusammen machen 1,01 ha aus.

Die o. g. Bereiche werden in die städtebauliche Gesamtsituation mit einbezogen, sind aber nicht direkt von der Planung betroffen, die vorhandenen Flächen und Nutzungen sollen in erster Linie in ihrem Bestand gesichert werden.

Der eigentliche Campingplatz wird durch die beiden SO "Campingplatz" und "Wochenendplatz" mit zusammen 6,37 ha, private Grünflächen von 4,45 ha und den Badensee als Wasserfläche von 1,86 ha abgebildet.

Umweltauswirkungen

Der Plangeltungsbereich umfasst nur bereits für Wassersport, Tourismus und Erholung genutzte Flächen und vorhandene Verkehrsflächen, es kommt nicht zu neuen Flächenzugriffen oder "Landschaftsverbrauch". Die Verkehrsflächen sind bereits hochgradig versiegelt, lediglich die Pkw-Stellplätze sind in Teilbereichen wasserdurchlässig befestigt, was durch den Bebauungsplan nicht geändert wird. Der Kanu-Club verfügt über ein hinreichend großes Gebäude, Wege und Abstellfläche. Das Gelände des Bootsverleihs ist bereits nahezu vollständig mit Schotter befestigt und verfügt über mehrere Gebäude. Der Bebauungsplan sieht für beide Bereiche nur in sehr geringem Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vor, zusätzliche Umweltauswirkungen sind davon nicht zu erwarten.

Das Campingplatzgelände ist mit einer ausreichenden Wegestruktur ausgestattet, durch die Neuorganisation wird es zu Veränderungen der Wegeführung kommen, insgesamt ist aber keine Zunahme stark befestigter Wege oder Plätze zu erwarten. Der Bebauungsplan nimmt für alle zukünftigen Gebäude (einschließlich der aus dem Bestand heraus weiter nutzbaren) explizite Grundflächenfestsetzungen vor. Der Gesamtumfang soll sich gegenüber dem aktuellen Bestand nicht vergrößern, zusätzliche Umweltauswirkungen durch Flächenverbrauch kommen nicht zustande.

b) Mensch, Gesundheit, Erholungs- und Freizeitfunktionen

Der Blütengrund bietet wegen seiner einzigartigen Lage und der vorhandenen Biotopausstattung besonders gute Bedingungen für die naturorientierte, landschaftsbezogene Erholung, Wassersport und sanften Tourismus. Am Saaleufer verläuft ein stark frequentierter Fuß- und Radweg, hier besteht ein öffentlicher Wasserzugang und auch die Möglichkeit mit der Fähre auf die andere Uferseite überzusetzen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Saale läuft der Saale-Unstrut-Radweg. Ungünstig ist die fehlende Anbindung an den ÖPNV.

Der Campingplatz selbst verfügt mit dem ehemaligen Badeteich über eine weitere "Attraktion" (die reaktiviert werden könnte) und hat ebenfalls einen Zugang zur Saale. Die etwas abgeschiedene Lage bringt als Vorteil das weitgehende Fehlen von Störungen durch Lärm von Straßen oder der Bahnstrecke mit sich. In der Nachbarschaft sind keine geräuschintensiven Gewerbe vorhanden, die Nachbarschaft zu Bootsverleih und Kanu-Club ist verträglich, dortige Aktivitäten finden tagsüber statt, nächtliche Ruhe ist gewährleistet. Empfindliche Wohnnutzungen, auf die ggf. die Nutzer der Wassersportangebote und die Besucher des Campingplatz Rücksicht nehmen müssten, sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Die Attraktivität des Campingplatzes hat in den letzten Jahrzehnten immer mehr abgenommen, Hochwasserschäden wurde nur teilweise beseitigt, der gesamte Gebäudebestand ist veraltet und teilweise nicht mehr nutzbar, wurde aber nicht zurückgebaut. Bei den Bauten aus der DDR-Zeit wurden teilweise Materialien verwendet, mit denen heute nicht mehr zulässige Schadstoffbelastungen einhergehen. Das Gelände entspricht nicht mehr dem heute geforderten Standard, zudem sind in der Region modernere Anlagen entstanden, die verschiedene Serviceleistungen anbieten, teils auch durchgehend gastronomische Angebote. Am Blütengrund besteht derzeit nur ein saisonales Cafe/Bistro, das nächstgelegene Restaurant befindet sich am gegenüberliegenden Ufer.

Trotz der Defizite, zu denen auch zu zählen ist, dass der Badeteich gegenwärtig nicht als solcher genutzt werden kann, erfährt der Campingplatz wahrscheinlich wegen seiner einmaligen Lage und der guten Eingrünung nach wie vor Zuspruch, was auch von den jährlich wiederkehrenden Dauercampern und anderen "Stammgästen" herrührt.

Umweltauswirkungen:

Mit der geplanten Neustrukturierung und zeitgemäßen Ausstattung des Campingplatzes wird der Standort als touristisches Ziel attraktiver, Freizeit- und Erholungsfunktionen werden aufgewertet. Es ist vorgesehen die marode Bausubstanz in den hochwassergefährdeten Bereichen sukzessive abzutragen und nur noch an Standorten außerhalb der HQ 100 Zone zu bauen. Damit verbessert sich das gesamte Erscheinungsbild und es könnte eine standortspezifische, neue unverwechselbare Atmosphäre geschaffen werden. Wenn wie geplant

ein zentrales Gebäude mit Gastronomie und Veranstaltungsräumen gebaut wird, wird der Campingplatz auch für Tagesgäste und Einheimische attraktiv, ganz besonders, wenn auch der Badesee wieder ertüchtigt wird.

Mit der Umsetzung der Planung ändert sich die grundsätzliche Nutzung des Areals nicht. Mit der Etablierung eines attraktiven Gastronomiebetriebes, der ggf. für Feierlichkeiten oder kulturelle Angebote genutzt werden kann, kann es gelegentlich zu zeitlich begrenzten Lärmeinwirkungen kommen. Erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm- oder Luftimmissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Für die auf der anderen Saalseite gelegenen Gebäude und Nutzungen ergeben sich keine Einschränkungen.

c) Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die folgenden Angaben zur Vegetation sind im Wesentlichen dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) der Planungsgruppe Landschaft³² entnommen, die im Folgenden meist wortgleich, teilweise zusammengefasst wiedergegeben werden. Der vollständige LBP mit Text und Karten ist Bestandteil der Planunterlagen.

Das Plangebiet liegt in der Saale-Aue, wo als potentielle natürliche Vegetation ein Stieleichen-Ulmen-Auenwald anzunehmen ist. Naturnahe Waldgesellschaften sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Aue auf minimale Reliktbestände reduziert, häufiger geblieben sind große Altbäume, meist Eichen wie auf der "Eichenwiese" westlich der Zufahrtsstraße. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich Acker und Grünland. Der Plangeltungsbereich ist durch die seit den 1960er Jahren stattfindende Nutzung stark anthropogen überprägt.

Den Großteil des Plangeltungsbereiches nimmt der Campingplatz ein. Der Kanu-Club und der Bootsverleih befinden sich im nordwestlichen Geltungsbe-
reich, sie umfassen zusammen nur rd. 0,86 ha. Die Fläche des Bootsverleihs ist fast vollständig befestigt, dort stehen nur einzelne wertgebende Altbäume (Eschen). Das Vereinsgelände des Kanu-Clubs dagegen ist überwiegend unbebaut, das Vereinshaus ist umgeben von einer intensiv gepflegten, mit alten Laubbäumen und neu gepflanzten Obstgehölzen bestandenen Außenanlage.

Der Campingplatz am Blütengrund hat aufgrund der weitläufigen Wiesenflächen und dem überwiegend alten Baumbestand insgesamt einen parkartigen Charakter. Die Infrastruktureinrichtungen befinden sich überwiegend im Norden: Einfahrt und Pkw-Stellplätze, Gastronomie mit Außenbereich, Sanitäranlagen, Bungalows und auch aus der Nutzung genommener Gebäudebestand (zentrales Sanitärgebäude, Pavillon). Eine geschotterte Ringstraße nördlich und nordöstlich des Teichs dient der Erschließung. Gecamppt werden kann auf regelmäßig gemähten Wiesenflächen (Scherrasen), die von Bäumen gesäumt

³² Planungsgruppe Landschaft Landschaftsarchitekten und Stadtplaner (Verf.): Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand Juli 2026

und locker überstanden sind. Den Baumbestand im Norden bilden überwiegend heimische Laubbäume (u. a. Eiche, Esche, Berg-Ahorn, Winter-Linde), aber auch standortfremde Laub- oder Nadelbäume (u. a. Fichte, Silber- und Säulen-Pappel, Trauerweide, Eschen-Ahorn) sind regelmäßig beteiligt. Von besonderem naturschutzfachlichem Wert sind im Norden die alten und mächtigen Laubbäume, die meisten davon Eichen oder Eschen unweit der nördlichen Grundstücksgrenze sowie die Altbäume entlang der westlichen Gebietsgrenze.

Im Nordosten des Geländes haben sich Dauercamper etabliert, die zum Teil kleingartenartige Strukturen mit feststehenden Bauten, Zäunen, Hecken und Gärten aufgebaut haben.

Die Flächen westlich und südlich des Teiches sind nicht durch Straßen erschlossen. Im Westen stehen zum Teil alte Einzelbäume locker auf Scherrasen, an der Grundstücksgrenze auch als Baumreihen. Die Spielplatzflächen in diesem Bereich sind für eine Nutzung gesperrt oder wurden, wie der Minigolfplatz, abgebaut. Mehrere kleinere, verfallende Gebäude finden sich dort.

Der südliche Bereich des Campingplatzes ist durch Unternutzung und unzureichende bzw. fehlende Pflege geprägt. Anstatt der für das Gelände prägenden Einzelbäume stehen hier dichtere und verbuschte Gehölzbestände. Dazwischen einzelne nicht oder kaum mehr genutzte Gebäude, darunter auch ein Wohngebäude mit verwildertem Garten. Es gibt mehrere weniger intensiv genutzte Wiesenflächen, darunter die Hundewiese. Südlich des ehemaligen Badeteiches stehen ein paar Dauercamper. Im Südosten wird eine große Fläche für die Lagerung von Grünabfällen verwendet, dort hat sich eine Brennesselflur entwickelt. Eine große, weitgehend baumfreie Campingwiese (Scherrasen) liegt zwischen dieser Lagerfläche und der geschotterten Ringstraße.

Den ehemaligen Badeteich im Zentrum des Campingplatzes umläuft eine Dammschüttung, die den Charakter einer Liegewiese mit wenigen Bäumen hat. Gepflasterte Fußwege aus der Zeit der Schwimmbadnutzung sind dort noch in Teilen erkennbar aber weitgehend überwachsen. Nach Aufgabe der Badenutzung wurden die Uferbereiche weniger frequentiert, so dass sich im Süden Ufergehölze (Bruchweide, Pappel) etabliert haben und an mehreren Stellen Ufervegetation aus Schilf oder Strandsimse aufwächst. Im Teich befindet sich die Ruine der historischen Sprungplattform, im Südwesten ist noch ein alter Betonsteg vorhanden. Die zur Abtrennung eines Flachwasserbereichs aufgeschütteten Landzungen sind noch vorhanden.

Im Südwesten, außerhalb des umzäunten Geländes, sind dem Campingplatz zwei Parkplätze zugeordnet, die nach Süden durch einen Gehölzstreifen aus vornehmlich heimischen Laubgehölzen eingegrünt sind. Nach Osten zu den Landwirtschaftsflächen hin, wurden zur Eingrünung des Geländes Pappeln angepflanzt, die von einem durchgehenden Gehölzstreifen (verschiedene Laubgehölze) unterwachsen sind, der sich nach Süden bis zur Stellplatzeingrünung fortsetzt.

Habitatfunktion

Die Angaben zur örtlichen Fauna sind im Wesentlichen den dafür von der Bösch GmbH^{33 34 35} erstellten Gutachten sowie der bereits durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) vorgenommenen Zusammenfassung entnommen, die im Folgenden meist wortgleich, teilweise gekürzt oder ergänzt wiedergegeben werden. Die vollständigen Artenschutzfachuntersuchungen sind Bestandteil der Planunterlagen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für folgende Arten bzw. Artengruppen eintreten könnten:

- Fledermäuse
- Reptilien: Zauneidechse
- Amphibien

Daher wurden für diese Arten bzw. Artengruppen vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die aus der Kartierung gewonnenen Ergebnisse wurden in den Gutachten bewertet und hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit der relevanten Arten durch den Bebauungsplan geprüft. Soweit es den Gutachtern notwendig erschien, wurden Empfehlungen gegeben, wie durch geeignete artspezifische Maßnahmen Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen vermieden werden können.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu dem Schluss, dass die potenzielle Betroffenheit von Europäischen Vogelarten n. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) sehr gering ausfällt und die in der "Liste der auf Einzelebene zu betrachtenden Vogelarten" (Artenschutzliste Sachsen-Anhalt 2018) nicht oder nicht in prüfungsrelevanter Anzahl im Gelände vorhanden sind und somit eine Einstufung in Gilden (brutplatzbezogen) möglich ist. Auf eine gesonderte artenspezifische avifaunistische Untersuchung wurde daher verzichtet.

Habitatbäume

Im Westen des Campingplatzes wurden zwei Habitatbäume (Quartierbäume) erfasst, beide stehen an bzw. nahe der Grundstücksgrenze. Es handelt sich um eine Esche und eine Weide, die beide eine Spechthöhle aufweisen. In der Esche konnte Anfang Juli 2025 der Große Abendsegler nachgewiesen werden, Ende August war die Höhle nicht besetzt.

³³ Bösch GmbH Büro für Ökologische Studien und chemische Analysen (Verf.): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhaben Campingplatz Blütengrund, Naumburg, März 2025

³⁴ Bösch GmbH Büro für Ökologische Studien und chemische Analysen (Verf.): Faunistische Kartierungen Amphibien & Zauneidechsen zum Vorhaben Campingplatz Blütengrund, Naumburg, September 2025

³⁵ Bösch GmbH Büro für Ökologische Studien und chemische Analysen / Dipl.-Ing. Michael Franz, Sachverständiger für Fledermauskunde: Erfassung von Fledermausvorkommen im Zuge der Planungen zur Sanierung und Umgestaltung des Campingplatzes Blütengrund nordwestlich von Naumburg, Oktober 2025

Säugetiere

Das Gelände wird von Fledermäusen für Transferflüge und zum Teil als Jagdrevier genutzt. Es konnten vier Arten nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaut- und Wasserfledermaus. Quartierbeziehungen der erfassten Arten zu den Gebäuden konnten nicht festgestellt werden. Die Gebäude bieten wegen ihrer geringen Höhe für die Fledermäuse kaum Schutz vor Prädatoren wie Katzen oder Mardern. Der Keller des Pavillons zeigte keine Spuren von Besiedlung. Im Sommer 2025 wurde der Große Abendsegler in einem der o. g. Quartierbäume nachgewiesen.

An Saale und Unstrut ist ein Vorkommen von Fischotter und Biber bekannt. Aufgrund der vollständigen Umzäunung des Geländes ist die Nutzung des Areals durch die Arten auszuschließen und folglich keine Beeinträchtigung durch die geplante Sanierung des Campingplatzes zu erwarten.

Weitere zu prüfende Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden dort keine geeigneten Lebensräume.

Reptilien

Das Gelände weist grundsätzlich für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen auf, bei den Begehungen konnten jedoch weder Zauneidechsen noch andere Reptilienarten nachgewiesen werden.

Amphibien

Im ehemaligen Badeteich konnten drei Amphibienarten nachgewiesen werden: Erdkröte, See- und Teichfrosch. Für die drei genannten Arten konnte eine erfolgreiche Reproduktion bestätigt werden, wobei die Laichhabitats der Erdkröte sich im Röhrichtbestand des nordöstlichen Uferbereiches konzentrierten. Für Seefrosch und Teichfrosch wird vermutet, dass sie die südlichen Ufer und die dortigen Gehölzbestände als Winterhabitat nutzen. Alle drei Arten unterliegen dem besonderen Schutz gemäß § 7 Nr. 13 BNatSchG, jedoch nicht dem strengen Schutz nach § 7 Nr. 13 BNatSchG. Die Erdkröte wird in der Roten Liste Sachsen-Anhalts in der Vorwarnliste eingestuft.

Die nachgewiesenen Arten kommen mit der Fischprädation in Laichgewässern zurecht. Wegen der Nutzung als Aufzuchtgewässer des Angelvereins herrscht ein erhöhter Fischbesatz. Für empfindlichere Amphibienarten wie z. B. Laubfrosch oder Kammmolch ist das Gewässer in seinem derzeitigen Zustand nicht als Reproduktionsstätte geeignet.

Libellen

An der Saale sind Nachweise der Asiatischen Keiljungfer und der Grünen Flussjungfer verzeichnet. Beide Libellenarten reproduzieren in Fließgewässern und besitzen daher keinen Bezug zum Vorhabengebiet.

Für weitere Libellenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie stellt der Teich auf dem Campingplatz entweder kein geeignetes Reproduktionshabitat dar oder es existieren in weitem Umkreis keine Nachweise.

Eine Betroffenheit streng geschützter Libellen durch die geplante Entwicklung ist nicht gegeben.

Vögel

Das avifaunistische Artenspektrum ist geprägt von gehölzbrütenden Arten, in geringerem Umfang können auch Höhlen- und Nischenbrüter sowie Röhrichtbrüter und Wasservögel vorkommen. Allen (potenziell) vorkommenden Vogelarten ist gemein, dass es sich um störungsunempfindliche Kulturfolger handelt. Verschiedene Arten könnten den Campingplatz und die Strukturen am Saaleufer auch nur sporadisch als Teilhabitat oder zur Nahrungssuche nutzen. Es ist davon auszugehen, dass Arten der "Liste der auf Einzelebene zu betrachtenden Vogelarten" (Artenschutzliste Sachsen-Anhalt 2018) im Gelände nicht oder nicht in prüfungsrelevanter Anzahl vorkommen.

Bei Ortsbegehungen 2025 wurde am Pavillon unterhalb des Daches (Rondell mit Freisitz) ein Rauchschwalbennest festgestellt und ein Grünspecht beobachtet, der wahrscheinlich in den Alteichenbeständen westlich des Campingplatzes brütet. Am Teich wurde ein Blässhuhn beobachtet. Das Röhricht wäre potentiell Habitat für den Rohrsänger, der allerdings nicht bestätigt wurde, auch keine anderen Wasservogelarten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten und Tiergruppen finden im Gelände des Bebauungsplanes keine geeigneten Habitat- und Fortpflanzungsbedingungen.

Umweltauswirkungen:

Für die vorhandene Vegetation kommt es nur punktuell zu Veränderungen, der Charakter der Anlage mit ausgedehnten Rasenflächen und großem Baumbestand bleibt erhalten. Im Zuge der Neuorganisation des Campingplatzes werden Gebäude und Befestigungsflächen rückgebaut und durch Neues ersetzt. Insgesamt soll es wegen der Hochwasserschutzbestimmungen nicht zu einem Anstieg der Flächeninanspruchnahme kommen. Nur südlich des Teiches wird eine bisherige Grünfläche erstmalig in Anspruch genommen. Verluste an Biotopstruktur durch neue Wege und Gebäude können durch die vorgesehene Neugestaltung von Grünflächen und Entwicklungsflächen ausgeglichen werden. Einzelbaumverluste lassen sich durch Ersatzpflanzungen im gesamten Areal kompensieren. In den für das südliche Plangebiet festgesetzten Biotopentwicklungsflächen lässt sich die ökologische Wertigkeit und Biodiversität verbessern, ebenso durch die Festsetzung der beiden Röhrichtzonen im Randbereich des Gewässers und die "Amphibienschutzfläche".

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Planung mit entsprechenden (vorgezogenen) Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen natur- und artenschutzrechtlich vereinbar ist.

d) Boden³⁶

Der Blütengrund befindet sich in der Saaleaue, hier mündet die Unstrut in die Saale, der geologische Übergang vom Muschelkalk im Süden zum Buntsandstein des Mittleren Saaletals ist bereits vollzogen. In den Talauen der Saale kommen als Bodentypen hauptsächlich Auenlehm-Vega und Vegagley vor. Unter dem vorwiegend schluffigen holozänen Auenlehm stehen Kiese und Sande an. Die Böden sind im gesamten Gelände durch künstliche Auffüllungen bis zu 1,60 m anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen:

Der Bebauungsplan muss die Hochwasserschutzbestimmungen befolgen und erlaubt daher Bebauung nur in den Überschwemmungsfreien Bereichen, dafür werden explizite Grundflächen festgesetzt und Maßgaben zum Wegebau und sonstigen Befestigungsflächen (überwiegend versickerungs- und verdunstungs-offen) getroffen, die insgesamt nicht mehr Versiegelung ermöglichen als im Bestand.

Für das Schutzgut Boden kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit durch zusätzliche Bodeninanspruchnahme, durch die Umstrukturierung des Campingplatzes kommt es teilweise zur räumlichen "Umverteilung" von offenen und befestigten Böden.

e) Oberflächengewässer, Grundwasser, Wasserfunktion

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Saaleaue und beinahe vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100). Vier höhergelegene Teilbereiche liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes (vgl. Teil I Kap. 6.4.2). Die Saaleaue ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2023) als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt. Die Flussniederungen sind für den Hochwasserrückhalt und –abfluss zu erhalten, hochwasserbegünstigende bzw. –beschleunigende Nutzungsänderungen sollen vermieden werden. Von Westen reicht die Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes "Naumburger Bleichwiesen" (STWSG0109) bis in den Plangeltungsbereich.

Die beiden Flüsse Saale und Unstrut verlaufen außerhalb des Plangebietes. Der ehemalige Badeteich ist ein 1967 als "Naturschwimmbad" künstlich hergestelltes Gewässer. Er befindet sich in einem aufgeschütteten Geländetrichter, hat aber Kontakt mit dem Grundwasser. Die Nutzung wurde wegen schlechter Wasserqualität 2004 eingestellt. Seitdem wird der Teich vom Angelverein

³⁶ Planungsgruppe Landschaft Landschaftsarchitekten und Stadtplaner (Verf.): Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand Juli 2026

Naumburg e. V. als Aufzuchtgewässer genutzt und hat einen entsprechend hohen Fischbesatz.

Der Grundwasserstand in der Aue unterliegt starken Schwankungen. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde der Grundwasserpegel bei ca. 100,60 m NHN angenommen, dies entsprach zum Zeitpunkt der Messung am 16.10.2025 der Höhe des Wasserspiegels im Teich/ehemaligen Badensee. Der Campingplatz liegt auf einer Höhe von ca. 104 m NHN und der Grundwasserstand damit rund 3,50 m unter Geländeoberkante.

Da der ehemalige Badeteich hauptsächlich vom Grundwasser gespeist wird, kommt es im Jahresverlauf zu Änderungen in der Uferzone und Schwankungen der Wassertiefe. Schwankungen des Wasserspiegels von über einem Meter im Jahresverlauf sind dabei nicht unüblich. Das Gewässer hat eine Fläche von rund 1,60 ha, die sich jedoch durch den variierenden Wasserspiegel ebenfalls im Jahresverlauf verändert.

Die Machbarkeitsstudie zum Blütengrund beinhaltet auch eine Variante mit Wiedernutzbarmachung des Teiches als private Wasserfläche "Badensee". Wesentlich dabei ist die Sicherung einer ausreichenden Wasserqualität: Eine zum Schwimmen geeignete und ohne technische Wasseraufbereitungsanlagen herzustellende Wasserqualität soll besonders durch die Filter- und Reinigungswirkung bestimmter Uferpflanzen erreicht werden. Für deren störungsfreien und sinnvollen Einsatz sowie deren grundsätzlichen Erhalt muss allerdings ein schwankungsfreier Wasserspiegel des Sees sichergestellt werden.

Diese Sicherstellung eines gleichbleibenden Wasserniveaus soll durch die Entnahme von Grundwasser (bei Niedrigstand) und Einleitung von Überschusswasser in die Saale (bei Hochstand) erfolgen. Dabei ist das Ziel, die erforderliche Entnahme von Grundwasser auf ein Minimum zu reduzieren. Die Füllmenge des Sees wird sich im Wesentlichen am Grundwasserstand orientieren, welcher in den vergangenen Jahren bereits abgesunken ist. Somit ist nicht zu erwarten, dass der Badensee in Zukunft wieder die Größe bzw. Füllmenge aus der Zeit seiner Errichtung erreicht. Mit der Größe der Wasseroberfläche von aktuell ca. 16.000 m² (aufgrund des schwankendes Wasserpegels jedoch ebenfalls schwankend) handelt es sich jedoch im Vergleich zu einem konventionellen Freibad um eine überdurchschnittlich große Badestelle.

Umweltauswirkungen:

Neue Gebäude sieht der Bebauungsplan nur in den überschwemmungsfreien Bereichen vor, Baubestand innerhalb der HQ100-Zonen soll zurückgenommen werden. Da sich der Umfang neuer Bau- und Versiegelungsflächen am Bestand orientiert und über diesen nicht hinausgehen soll, kommen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Hochwasserschutz zustande. Im Gegenteil, es kommt zur Verringerung von Versiegelungsanteilen im Überschwemmungsgebiet. Die durch die Umstrukturierung des Campingplatzes bedingte Konzentration neuer baulicher Anlagen auf die erhöhten, hochwasserfreien Bereiche in

Verbindung mit dem Rückbau baufälliger, untergenutzter Strukturen wirkt sich positiv auf den Hochwasserschutz aus.

Für das Schutzgut Wasser kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit durch zusätzliche Oberflächenversiegelungen, durch die Umstrukturierung des Campingplatzes kommt es teilweise zur räumlichen "Umverteilung" von offenen und befestigten Oberflächen. Neue wassergefährdende Nutzungen werden nicht geplant. Wenn der ehemalige Badeteich wieder in seiner ursprünglichen Funktion genutzt werden soll, müssen die dortigen Lebensraumstrukturen für Amphibien berücksichtigt werden sowie der Biotopschutz für die Röhrichtzonen.

f) Klima / Luft

Die Landschaftseinheit Halle-Naumburger Saaletal, in der das Plangebiet liegt, weist das subkontinental getönte Klima des Binnenbecken- und Binnenhügellandes unterhalb der Mittelgebirge auf. Naumburg (Saale) befindet am Südrand des Mitteldeutschen Trockengebietes. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Im Sommerhalbjahr überwiegen Winde aus südwestlichen sowie östlichen bis nordwestlichen Richtungen.

Es handelt sich um eines der thermisch am meisten begünstigten Gebiete des ostmitteldeutschen Raumes, mit einer langen Vegetationsperiode. Die Niederschläge in diesem Saaletalabschnitt liegen zwischen <500 mm/a und 500 mm/a, wobei sie von Norden nach Süden zunehmen. Die Jahresmitteltemperatur in diesem Bereich des Saaletals lag zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des LAU 2001 bei 9,0°C. Gemäß Daten des DWD von 2026³⁷ lag die Jahresdurchschnittstemperatur bei der Messstation Naumburg/Saale-Kreipitzsch im Jahr 2025 bei 10,01 °C und es wurde in diesem Jahr eine Niederschlagssumme von 477,4 mm gemessen.

Durch den Klimawandel wird es zu einer Zunahme von Wetterextremen wie Starkregen, Hochwasser und Hitzewellen kommen. Sachsen-Anhalt ist dabei schon heute von einer überdurchschnittlichen Zunahme der Temperaturen, Hitzetage und tropischen Nächte betroffen (BURGENLANDKREIS 2025). Bis zum Jahr 2050 wird für den Burgenlandkreis ein Temperaturanstieg von +2,7 °C erwartet (REKIS 2026)³⁸, was mit einer starken Zunahme von heißen Tagen und sommerlicher Hitze einhergeht, der Abnahme von Dauerfrost und Kälteperioden sowie einem veränderten Niederschlagsmuster.

Im Plangebiet selbst sowie dessen Umgebung wirken Saale und Unstrut mit ihren Wasserkörpern sowie der hohe Grünflächenanteil für mikroklimatisch ausgleichende Verhältnisse. Auch die Belüftungssituation ist durch die umgebende freie Landschaft günstig. Zugleich ist der Anteil an bebauter und versiegelter Fläche und damit das Mikroklima potenziell negativ beeinflussenden Strukturen

³⁷ Abfrage Deutscher Wetterdienst durch Planungsgruppe Landschaft 03/2026

³⁸ Abfrage Regionales Klimainformationssystem- ReKIS für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen durch Planungsgruppe Umwelt 04/2026

gering. Das Klima ist im Plangebiet somit weitestgehend unbelastet. Das Plangebiet liegt abseits von Emissionsquellen wie großen Verkehrsstraßen oder Industrie und auch die Bahnstrecke befindet sich in einiger Entfernung, weswegen keine relevanten Luftbelastungen zu erwarten sind.

Umweltauswirkungen:

Durch den Bebauungsplan wird das Mikroklima im Plangebiet mangels zusätzlicher Versiegelung, durch den großflächigen Erhalt der bestehenden Vegetation und der ohnehin günstigen klimatischen Ausgangssituation, nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf Klimaanpassungsmaßnahmen gegenüber den zu erwartenden Temperaturanstiegen und Hitzewellen ist der Campingplatz am Blütengrund günstig gelegen und gut ausgestattet. Die Großzügigkeit des Geländes mit nur geringen Anteilen an wärmespeichernden Baukörpern und Oberflächen und die vielen schattenspendenden Bäume können auch in Zukunft Freizeit- und Erholungsfunktionen bei guten klimatischen Bedingungen gewährleisten.

g) Landschaftsbild, Erholungswert

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Saaleaue unmittelbar südlich der Unstrutmündung, an einem der intensivsten genutzten Abschnitte des regionalen Wander- und Radwegenetzes, u. a. auch wegen der Möglichkeit, hier mit einer kleinen historischen Fähre die Uferseite zu wechseln. Der Blütengrund bietet wegen seiner einzigartigen Lage und der vorhandenen Biotopausstattung besonders gute Bedingungen für die naturorientierte, landschaftsbezogene Erholung, Wassersport und sanften Tourismus.

Die Saalehänge mit den Terrassen, Weinbergen, Obstwiesen und Trockenstandorten bilden eine einzigartige Kulturlandschaft, in der sich historische Landnutzungsformen ablesen lassen. Wegen des geringen Ausbaugrades und des geschwungenen Verlaufs werden Saale und Unstrut als "ursprünglich" und "natürlich" empfunden. Naturnahe Waldgesellschaften sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Aue auf minimale Reliktbestände reduziert, häufiger geblieben sind große Altbäume, meist Eichen, wie auf der "Eichenwiese" westlich der Zufahrtsstraße. Am hiesigen Saaleufer sind abschnittsweise lineare Ufergehölze und Altbäume der auentypischen Arten zu finden.

Vom Blütengrund aus ergeben sich Blickbeziehungen und "schöne Aussichten" auf die Weinhänge und besonders nach Westen in einen gut gegliederten Landschaftsbereich der Aue. Nach Osten hingegen erstrecken sich große, wenig strukturierte Äcker und Grünländer.

Das Gelände des Kanu-Clubs fügt sich in den Gehölzbestand am Saaleufer ein, es macht den Eindruck eines typischen DDR-Zweckbaus in dezenter Farbgebung, dessen Funktion sofort zu erkennen ist und der sich auf das Wesentliche beschränkt. Das "Blockhaus" auf dem Gelände des Bootsverleihs fällt durch

seine regionaluntypische Bauweise auf, wegen der geringen Größe entfaltet es aber keine besondere Wirkung auf die landschaftliche Umgebung.

Der Campingplatz hat aufgrund der weitläufigen Wiesenflächen und dem überwiegend alten Baumbestand insgesamt einen parkartigen Charakter und mit dem ehemaligen Badeteich auch eine besondere Ausstattungskomponente. Als bewusst für die Freizeitnutzung gestaltete Anlage hebt er sich deutlich von der Umgebung ab. Von besonderem naturschutzfachlichem Wert sind im Norden die alten und mächtigen Laubbäume, die meisten davon Eichen oder Eschen unweit der nördlichen Grundstücksgrenze sowie die Altbäume entlang der westlichen Gebietsgrenze. Im Gelände besteht ein eigenes Landschaftsbild, dass allerdings nur innerhalb der randlichen Eingrünung so existiert. Die Gehölze wirken strukturierend, durch sie werden Räume von angenehmer Größe gebildet, der Campingplatz in seiner Gesamtdimension wird nicht als eintönig oder groß empfunden, wie es in anderen Anlagen teilweise der Fall ist. Die in die Jahre gekommenen und teilweise auffällig desolaten Gebäude werden allerdings als hässlich und störend wahrgenommen, sie bewirken den Eindruck eines fortschreitenden Niedergangs, was nicht als angenehm empfunden wird.

Umweltauswirkungen:

Durch den Bebauungsplan kommen keine Eingriffe in das Landschaftsbild oder den Naturraum zustande. Umgestaltungs- und Neubaumaßnahmen beschränken sich auf das Gelände des Campingplatzes. Die kulturhistorischen Landschaftselemente sowie die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt oder verändert.

Die Neuordnung des Gesamtareals und die Beseitigung der baufälligen Gebäude tragen zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Campingplatzes und damit des Landschaftsbildes bei.

Durch die potenzielle Bereitstellung eines Teiles der Campingplatzflächen als öffentliche Sport- und Badebereiche wird der Naherholungswert im Plangebiet aufgewertet, was der Attraktivität des Campingplatzes zugutekommt, aber auch vermehrt die ansässige Bevölkerung in den Blütengrund zieht, v. a. in den Sommermonaten.

Die Entwicklung der Saale-Unstrut-Triaslandschaft zu einem Naturpark wird durch die Umsetzung der Maßnahmen am Blütengrund nicht beeinträchtigt. Sie können bei sorgfältiger Planung auch zum Schutz und Erhalt des Lebensraumgefüges und seiner natürlichen Entwicklung beitragen.

h) Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

Baudenkmale, Denkmalensembles oder archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Campingplatz hat schon allein wegen der

guten Eingrünung keine Auswirkung auf denkmalwerte oder geschützte Strukturen im Umfeld.

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks "Saale-Unstrut-Triasland" (NUP0002LSA). Es ist komplett vom Landschaftsschutzgebiet "Saale" umgeben, aus dem es 2006 ausgegliedert wurde. Weitere Schutzbestimmungen n. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen nicht vor.

Bestandteile des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet "Tote Täler südwestlich Freyburg" (FFH0151LSA) rund 2,5 km westlich sowie das FFH-Gebiet "Saalehänge bei Goseck" (FFH0183LSA) ca. 3,2 km nordöstlich des Untersuchungsgebiets.

Der Plangeltungsbereich liegt überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Saale, allein einzelne höhergelegene Teilflächen sind nicht betroffen. Der westliche Bereich befindet sich innerhalb der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebiets "Naumburger Bleichwiesen" (STWSG0109). Weitere Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete gemäß §§ 51-53 WHG kommen im Untersuchungsgebiet oder dessen Umgebung nicht vor.

Umweltauswirkungen:

Da das Gelände nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes "Saale" ist und nicht den für das LSG formulierten Schutzzwecken unterliegt, kommen diesbezüglich keine Konflikte zustande. Da eine gute Eingrünung vorhanden ist und erhalten bleibt und keine gegenüber dem Bestand wesentlich andere Nutzung vorgesehen ist, kommt es auch nicht zu Beeinträchtigungen für die umliegenden LSG-Bereiche. Den Zielen des Naturparks steht der Campingplatz nicht entgegen. Beeinträchtigungen für die FFH-Gebiete kommen nicht zustande, Betroffenheit ist hier allein schon wegen der Entfernung nicht zu erkennen.

Wenn sich die neue Bebauung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auf die vier Bereiche im Plangebiet beschränkt, die nicht innerhalb der HQ100 Zone liegen, kommt es nicht zu Beeinträchtigungen der Hochwasserschutzfunktionen. Da im westlichen Plangeltungsbereich keine wassergefährdeten neuen Nutzungen geplant sind, kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind nicht gänzlich auszuschließen und für die Zukunft wahrscheinlich in erster Linie hinsichtlich des Umgangs mit bodenverunreinigenden Substanzen von Bedeutung. Altlastenverdachtsflächen, durch die ggf. akute Gefährdungspotenziale hervorgehen könnten, sind für das vorliegende Plangebiet nicht bekannt.

Umweltauswirkungen:

Von der zukünftigen Nutzung werden keine signifikanten Emissionen ausgehen, die über die Luft mit den übrigen Umweltschutzgütern in Kontakt treten. Erkennbare Gefährdungspotenziale ergeben sich derzeit nicht. Es ist nur marginal mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen sowie mit betriebsbedingten Geräuschen. Das wird hauptsächlich in der Bauphase so sein. Im Betrieb wird sich der Zu- und Abfahrtsverkehr und das Befahren des Geländes im Umfang etwa so gestalten wie bisher.

- j) Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch/auf Vorhaben nach § 50 BIm-SchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine empfindlichen Nutzungen und auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung von Bebauungsplänen treten i. d. R. Umweltauswirkungen und unvermeidbare Eingriffe gemäß Definition des BNatSchG auf, wenn auf bisher offener Bodenoberfläche ein Nutzungswandel i. S. v. Bauflächendarstellungen stattfindet oder intensivere Beanspruchungen des Bodens ermöglicht werden. Mit der Durchführung des hiesigen Vorhabens in der gewollten Form sind durch den Bau neuer Gebäude und Wegestrukturen unvermeidbar Eingriffe auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten. Allerdings ergeben die im Bebauungsplan zulässigen Grundflächen für die neuen Gebäude insgesamt nur 2.550 m² und die neuen Wege sollen überwiegend wasser- und luftdurchlässige Oberflächen erhalten. Im Gegenzug werden Bestandsgebäude geräumt und Flächen entsiegelt, wodurch sich die Naturhaushaltsfunktionen verbessern werden.

Baubedingte temporäre Auswirkungen:

- Immissionen von Staub, Lärm, gasförmigen Stoffen, Erschütterungen
- Bewegung durch Menschen und Maschinen
- Eintrag von Baustoffen in Biotope und Habitate
- Beanspruchung von Boden und Biotopen durch Lagerflächen und Baustraßen

Anlagen- und betriebsbedingte dauerhafte Auswirkungen:

- neue Gebäude und Versiegelungsflächen
- Aktivitäten mit Störpotenzial (saisonal, temporär)
- Veränderung der Biotop- und Habitatstrukturen
- neue Biotopentwicklungsflächen und Schutzzonen

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Fauna, vor allem während der Bauphase
- Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von Schutzgebieten und -objekten in der Umgebung des Plangebietes
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen

a) Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es nur geringfügig zur tatsächlichen Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche/Vegetationsfläche. Im Gegenzug werden Gebäude und Versiegelungsflächen aus dem Bestand entfernt. Die Wegestruktur soll verändert werden, womit sowohl Rückbau als auch Wegeneubau stattfindet. Der Versiegelungsanteil wird dahingehend eingeschränkt, dass kein zusätzlicher Beitrag zustande kommt, was auch wegen der Hochwasserschutzbestimmungen notwendig ist. Die zukünftige Bebauung wird sich auf die vier überschwemmungsfreien Bereiche des Geländes, die räumlich eng bemessen sind, beschränken. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Flächenzugriffs erfolgen durch die strikten Festsetzungen zur Grundfläche für jedes einzelne Gebäude, außerdem erfolgt die Verkehrsanbindung über eine bestehende Straße, Stellplätze für Busse und Pkw sind ebenfalls bereits vorhanden und unabhängig vom Campingplatz nutzbar.

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Plangebiet zur Sicherung der Bestandsnutzungen die Sondergebiete SO "Kanusport" und SO "Bootsverleih" fest, in den beiden SO für Erholung "Campingplatz" und "Wochenendplatz" soll die Umstrukturierung des Campingplatzes stattfinden. Für das SO "Campingplatz" (5,97 ha) wird ein niedriger Versiegelungsgrad von 10 % - 20 % angestrebt, für

das räumlich sehr begrenzte SO "Wochenendplatz" (0,4 ha) ist eine höhere Versiegelungsrate bis zu 50 % angesetzt. Die Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude umfassen insgesamt nur 2.550 m², wobei die größten Anteile für ein zentrales Versorgungsgebäude (Gastronomie, Service, Veranstaltungen) mit max. 1.000 m² im SO "Campingplatz" und max. 800 m² für Tinyhäuser o. ä. im SO "Wochenendplatz" veranschlagt werden.

Im Ergebnis der durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung kommt es nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch für baulich intensive Nutzungen.

b) Mensch, Gesundheit, Erholungs- und Freizeitfunktionen

Das Erholungspotenzial des Geländes ist hoch, wegen des aktuellen Zustands jedoch nicht gänzlich "abrufbar". Die ursprüngliche Attraktivität hat durch den Wegfall der Badenutzung, den Rückbau des Minigolfplatzes und der Spielgeräte und die Aufgabe des Pavillons deutlich nachgelassen. Mit der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung des Campingplatzes, neuen Gebäuden mit Gastronomie und Serviceangeboten und nicht zuletzt eines einladenden Zufahrts- und Empfangsbereiches könnte wieder ein zeitgemäßer, gut nachgefragter Campingplatz entstehen. Wenn es dazu noch gelingt, den Badesee wieder zu ertüchtigen wäre dies auch für die Bevölkerung von Naumburg ein "Highlight".

Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktionen am Blütengrund, was mit der geplanten Erneuerung und Umstrukturierung erreicht werden kann. Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen zum Schutz dieser Funktionen oder für die menschliche Gesundheit sind nicht notwendig. Die zukünftigen Nutzungen entsprechen hinsichtlich Intensität und ggf. Störwirkungen dem auf Campingplätzen üblichen Maß. Lärmintensivere Veranstaltungen können stattfinden, werden sich aber auf wenige besondere Ereignisse im Jahr beschränken.

c) Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Durch den Bebauungsplan wird in die Vegetationsbestände eingegriffen, was aber durch Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten minimiert und durch Neubegrünung und Ersatzpflanzung vor Ort kompensiert werden kann. Die Gebäude befinden sich stellenweise sehr nah am Kronen- oder Wurzelbereich von Altbäumen. Bei Gebäudeabriss, Entsiegelung und beim Wegebau müssen die einschlägigen Vorschriften zum Baumschutz beachtet werden.

Die Frage, ob durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden und wie diese sich vermeiden lassen, wurde durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und vertiefende Untersuchungen für bestimmte Artengruppen geklärt. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden können.

Da der Baumbestand erhalten bleibt, vor allem der Altbaumbestand im Norden (zur Saale hin) und im Westen und der Freiflächenanteil im Wesentlichen so bleibt wie bisher, können Beeinträchtigungen bzgl. der Habitatfunktionen vermieden werden. Insbesondere werden auch die für Fledermäuse geeigneten Quartiersbäume erhalten. Durch die festgesetzten Entwicklungsflächen im südlichen Plangebiet und im Uferbereich des Teiches werden dort Biotop- und Habitatfunktionen aufgewertet und die biologische Vielfalt (durch Entwicklung neuer Strukturen) verbessert. Der Schilfbestand (Röhrichtzone) wird erhalten und erweitert, Zugriffe auf Laichhabitate und Landlebensräume der vorgefundenen Amphibien werden vermieden.

In den Artenschutzgutachten und im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden:

V1: Gehölzfällungen und -rückschnitte außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeiten

Um eine Störung von Brutvögel ausschließen zu können, sind Gehölzfällungen und Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeiten (§ 39 BNatSchG), d. h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar, zulässig.

V2: Baumschutzmaßnahmen

Anbringen von Schutzvorrichtungen als Baufeldbegrenzung im Bereich von Gehölzstrukturen. Im Regelfall sind dies 1,5-2,0 m hohe, ortsfeste Schutzzäune aus Holz oder Maschendraht sowie Bauzäune mit Erdhülsen und Baustahlmatten, bei längeren Schutzbereichen auch Schutzzäune aus Folie oder Gewebe in Signalfarben. Wo die Bauarbeiten stammnah an zu erhaltenden Einzelbäumen erfolgen, wird das Anbringen eines Stammschutzes erforderlich. Zudem ist in auf den Schutz der Baumwurzeln zu achten und ggf. weitere Maßnahmen (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.

V3: Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse vor Gebäudeabriss

Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten muss eine letzte Kontrolle der Gebäude erfolgen, um den Verlust von Fledermausindividuen, die die Gebäude möglicherweise neu besiedelt haben oder den Keller als Winterquartier nutzen, zu vermeiden.

V4: Verzicht auf Nachtarbeiten

Da viele Fledermausarten Licht meiden, sollten bei etwaigen Neubauten auf nicht zwingend notwendige Beleuchtungsanlagen verzichtet werden. Wenn die Errichtung neuer Beleuchtungsanlagen unvermeidlich ist, sollten diese so angeordnet sein, dass angrenzende Nahrungshabitate und Leitstrukturen unbeleuchtet bleiben. Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Dies gilt für das gesamte Baufeld.

d) Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass Festsetzung von expliziten Grundflächen für die jeweiligen Gebäude auf dem Campingplatz getroffen werden und Baugrenzen eng geführt werden. Für den Baubestand von Kanu-Club und Bootsverleih werden ebenfalls eng bemessene Flächen definiert, so dass es dort nicht zu wesentlichen Veränderungen kommt. Der Versiegelungsanteil wird dahingehend eingeschränkt, dass kein zusätzlicher Beitrag zustande kommt, was auch wegen der Hochwasserschutzbestimmungen notwendig ist. Bereiche für Nebenanlagen und Stellplätze werden definiert und abgegrenzt und die Oberflächenbefestigung soll insgesamt überwiegend wasser- und luftdurchlässig erfolgen. Durch Festsetzungen wird im Bebauungsplan auch geregelt, wo ausnahmsweise höhere Befestigungsgrade zulässig sind. So können die natürlichen Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

e) Wasser

Zur Vermeidung zukünftiger Konflikte mit dem Hochwasserschutz, werden neue Gebäude nur in den vier Überschwemmungsfreien Bereichen des Areals zugelassen. Der Baubestand im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) wird sukzessive entfernt.

Mit der Festsetzung von expliziten Grundflächen und eng bemessene Baugrenzen werden Eingriffe für das Schutzgut Wasser minimiert. Ebenso durch die Bestimmung und Abgrenzung von Bereichen für Nebenanlagen und Stellplätze. Die Oberflächenbefestigung soll überwiegend wasser- und luftdurchlässig erfolgen. Damit können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden, wofür ein zweiter Retentionsbereich geschaffen werden soll.

f) Klima/Luft

Zur Minderung kleinklimatischer Auswirkungen der zukünftigen Nutzungen, Gebäude und Versiegelungsflächen sollen Oberflächenbefestigungen, insbesondere Stellplätze und Wege so gestaltet werden, dass Versickerung und Verdunstung aufrechterhalten werden. Außerdem wird der Anteil von wärmespeichernden Baukörpern und Oberflächen weiterhin gering bleiben und durch die Klimaregulation der Aue ausgeglichen. Mit den vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Gehölzen und Grünflächen bestehen ausreichend Biotopstrukturen, die Wasser aufnehmen, verdunsten und temperaturnausgleichend wirken. Die vorhandenen guten klimatischen Bedingungen werden erhalten. Minderungsmaßnahmen gegenüber etwaigen neuen klimawirksamen Nutzungen müssen nicht getroffen werden.

g) Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundflächen und der Gebäudehöhen vermieden. Neue Baustrukturen in Größenordnungen, die wegen ihrer Raumwirkung das Landschaftsbild beeinträchtigen würden, werden nicht geplant, durch die vorhandene Eingrünung werden Ausstrahleffekte durch das aktuell teilweise negative Erscheinungsbild vermieden. Die Eingrünung wird erhalten, es kommt auch zukünftig nicht zu Beeinträchtigungen der Umgebungslandschaft mit ihren kulturhistorischen Elementen, besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

h) Kultur und Sachgüter

Neue Baustrukturen in Größenordnungen, die die kulturhistorischen Landschaftselemente und Baustrukturen in der Aue und an den Weinbergen beeinträchtigen würden, werden nicht geplant, besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach grundsätzlicher städtebaulicher Diskussion um den Standort ist die Entscheidung besonders unter dem Aspekt der einmaligen Lage und der "Grundausstattung" mit touristischer Infrastruktur sowie dem großen Gehölzbestand und dem ehemaligen Badensee gefallen. Hier kann ein einstmals etablierter, heute nicht mehr zeitgemäßer und in Teilen baufälliger Standort wiederbelebt werden. Ausschlaggebend war auch die Erreichbarkeit über eine bestehende, hinreichend ausgebaute Straße und das Vorhandensein von Bus- und Pkw-Stellplätzen für die öffentliche Nutzung. Die Gründe zur Planentscheidung sind im Teil I, Kap. 5.4 der Begründung näher erläutert.

2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) mit dem im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Berechnungsmodells durchgeführt, das sich auf den Vergleich der Biotoptypen Vorher – Nachher bezieht. Der Ausgangszustand des Plangeltungsbereiches hat einen Wert von 1.293.016 Punkten, der Planwert wird mit 1.304.947 Wertpunkten ermittelt. Damit ist ein rechnerisch hinreichender Ausgleich mit leichter Überkompensation erreicht. Der LBP³⁹ ist Bestandteil der Planunterlagen, die Berechnungen zur E-/A-Bilanz können dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Plangebiet zur Sicherung der Bestandsnutzungen die Sondergebiete "Kanusport" und "Bootsverleih" fest, dort findet keine eingriffsrelevante "Überplanung" statt, ebenso nicht durch die Ver-

³⁹ Planungsgruppe Landschaft Landschaftsarchitekten und Stadtplaner (Verf.): Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand Juli 2026

kehrflächen (Zufahrtsstraße, Busparkplatz, Pkw-Stellplatzanlage). In den beiden Sondergebieten für Erholung "Campingplatz" und "Wochenendplatz" soll die Umstrukturierung des Campingplatzes stattfinden. Die privaten Grünflächen und der Teich als private Wasserfläche "Badesee" sind in die Bilanzierung eingerechnet. Für das SO "Campingplatz" (5,97 ha) wird ein niedriger Versiegelungsgrad von 10 % - 20 % angestrebt, für das räumlich sehr begrenzte SO "Wochenendplatz" (0,4 ha) ist eine höhere Versieglungsrate bis zu 50 % angesetzt. Die Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude umfassen insgesamt nur 2.550 m², wobei die größten Anteile für ein zentrales Versorgungsgebäude (Gastronomie, Service, Veranstaltungen) mit max. 1.000 m² im SO "Campingplatz" und max. 800 m² für Tinyhäuser o. ä. im SO "Wochenendplatz" veranschlagt werden.

Außerdem wurde im LBP eine verbal-argumentative Zusatzbewertung vorgenommen, die zu den selben Ergebnissen wie die im vorhergehenden Text ausgeführte Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes kommt. Im Abschlusskapitel des hiesigen Umweltberichts, in der Zusammenfassung (Teil II Kap.3.3), wird dies noch einmal in Kurzform bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Für keines der zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen oder zu Eingriffen (erheblichen Beeinträchtigungen), die nicht direkt an Ort und Stelle durch Maßnahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Potenzielle Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des Naturschutzrechtes können vermieden werden. Ebenso wird es möglich sein, den Standort unter Einhaltung der Maßgaben des Überschwemmungsgebietes und der Hochwasserschutzbestimmungen weiterzuentwickeln.

3. ZUSATZANGABEN

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Auf dem Gelände wurden im Jahr 2025 artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, so dass zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Gutachten zu Fledermäusen, Reptilien und Amphibien zur Verfügung standen. Die Gutachten enthalten Empfehlungen für eine artenschutzkonforme Bauleitplanung, was der Umweltbericht aufgegriffen hat und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen ist.

Außerdem konnten die für die Machbarkeitsstudie erhobenen Daten genutzt werden sowie 2025 erstellte Baugrunduntersuchungen. Der hiesige Umweltbericht basiert wesentlich auf den Angaben des mit Stand Juli 2026 vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP), der sich auch auf die o. g. Gutachten stützt. Der LBP enthält u. a. Karten zu den aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Gelände sowie eine Karte für die zukünftige Biotopstruktur. Sie wurden zur Verdeutlichung der Ergebnisse der Ortskartierung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes begleitend zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die vorgefundenen Biotoptypen wurden anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt nach Anhang I der FFH-Richtlinie Teil Offenland 2010 und Teil Wald 2014, Landesamt für Umweltschutz) ermittelt. Die Erfassung der Biotoptypen bildet die Basis für die Anwendung des sog. LSA-Modells (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. vom 24.11.2006 und 2. Änderung gem. RdErl. vom 14.04.2009 (MBL LSA Nr. 13/2009) zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3.2 Überwachung/Monitoring

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 Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden die für den Bebauungsplan zuständige Dienststelle über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die zuständige städtische Behörde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit sollen derzeit nicht erkennbare/unwahrscheinliche, aber ggf. mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht werden.

4. ZUSAMMENFASSUNG DER ZU ERWARTENDEN/WAHRSCHEINLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 701 "Blütengrund" umfasst neben dem Campingplatz die beiden weiteren Nutzer Naumburger Kanu-Club e.V. und den Bootverleih "Saale Unstrut Tours", für die in erster Linie der Bestand eine bauplanungsrechtliche Absicherung bekommen soll. Außerdem enthält der Planungsbereich des Bebauungsplanes die vorhandene Zufahrtsstraße, den Busparkplatz und die Pkw-Stellflächen im Süden. Neu geplant wird hauptsächlich auf dem Gelände des Campingplatzes, der räumlich neu organisiert und insgesamt modernisiert werden soll. Der Bebauungsplan stützt sich dabei auf die Nutzungskonzeption der 2025 erstellten Machbarkeitsstudie für den Blütengrund, die als Option auch die Wiedernutzbarmachung des Badesees mit aufgegriffen hatte. Zur Ermittlung potenzieller Umweltfolgen des Bebauungsplanes konnten Angaben aus Fachgutachten zum Artenschutz und zum Baugrund genutzt und auf einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zugegriffen werden. Außerdem lagen bereits Stellungnahmen von Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung (zum Vorentwurf der Planung) vor.

Mit der geplanten Umgestaltung des Campingplatzes Blütengrund kommt es nur sehr geringfügig zu Umweltauswirkungen und Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, die durch Eingrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie bei Bedarf Ersatzpflanzungen für Baumverluste innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Durch Fachgutachter ermittelte Lebensraumstrukturen für Amphibien werden in dafür abgegrenzten Schutz- und Entwicklungsflächen erhalten, ebenso die für Fledermäuse wichtigen Quartiersbäume. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit dem im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Berechnungsmodell durchgeführt, das sich auf den Vergleich der Biotoptypen Vorher – Nachher bezieht. Der Ausgangszustand des Plangeltungsbereiches hat einen Wert von 1.293.016 Punkten, der Planwert wird mit 1.304.947 Wertpunkten ermittelt. Damit wird ein rechnerischer Ausgleich mit leichter Überkompensation erreicht.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat eine verbal-argumentative Zusatzbewertung vorgenommen, die zu den selben Ergebnissen wie die im vorhergehenden Text ausgeführte Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes kommt:

Eine erhebliche Beeinträchtigung für die verschiedenen Schutzgüter ist nicht zu erwarten, zum Teil ist durch die geplanten Maßnahmen sogar von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Habitatfunktionen ist nicht zu erwarten. Das Gelände spielt eine untergeordnete Rolle als Lebensraum für verschiedene Tierarten. Für Fledermäuse, Vögel und Amphibien geeignete Habitate bleiben überwiegend bestehen (Habitatbäume) oder stehen den Arten nach Abschluss der Neugestaltung des Campingplatzes wieder zur Verfügung (Vegetation im Badeteich). Die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Individuen wird durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Durch die Sanierung und Neugestaltung des Campingplatzes sowie die Wiederinbetriebnahme des Badesees, ist zukünftig mit einer höheren Zahl an Erholungssuchenden zu rechnen. Über die bestehende Vorbelastung hinausgehende Störungen für die Tierarten sind auch in angrenzenden Bereichen nicht zu erwarten.

Auch für die Schutzgüter Boden und Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Flächen. Die Umgestaltung des Campingplatzes geht außerdem mit keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades einher. Umfängliche Bodenarbeiten sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die Umgestaltung kommt es zu keiner Erhöhung der Versiegelung und der neue, flächig reduzierte Gebäudebestand wird überwiegend außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen.

Eine Beeinträchtigung für die Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu erwarten. Durch die Umgestaltung kommt es zu keiner Erhöhung der Versiegelung und der zum Teil alte Gehölzbestand bleibt erhalten, ebenso die offenen Rasenflächen sowie der Badesee. Eine Veränderung oder Verschlechterung der klimatischen Situation ist deswegen nicht gegeben, ebenso wenig für das Schutzgut Luft.

Die mit dem Vorhaben verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht als erheblich bewertet. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes geht keine umfängliche Neuentwicklung auf der "grünen Wiese" einher, sondern bereits bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und neu ausgestaltet. Durch die festgesetzten Nutzungen ist grundsätzlich nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, da diese keine dichte oder hohe Bebauung zulassen. Zudem wird durch den festgesetzten Erhalt beinahe des gesamten Baumbestandes sichergestellt, dass die landschaftsbildprägenden Elemente im Geltungsbereich auch zukünftig bestehen bleiben.

Die Erholungsfunktion wird nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der geplanten Sanierung und Neugestaltung des Campingplatzes sowie der Wiederinbetriebnahme des Badesees wird sich die Situation für Erholungssuchende erheblich verbessern.

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 701 "Naherholungsgebiet Blütengrund" wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.2026 bis __.__.2026 veröffentlicht. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am __.__.2027 durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Begründung gebilligt.

Naumburg (Saale), den

.....
Oberbürgermeister

Anlagen

- Nutzungsbeispiel, Büro für Stadtplanung PartmbB Dr.-Ing. W. Schwerdt, Dessau-Roßlau, Stand 12.08.2026
- Machbarkeitsstudie für die Stadt Naumburg (Saale) Campingplatz, © 2025 Lauer + Lebok Architekten PartGmbB
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Planungsgruppe Landschaft, Nürnberg, Stand Juli 2026