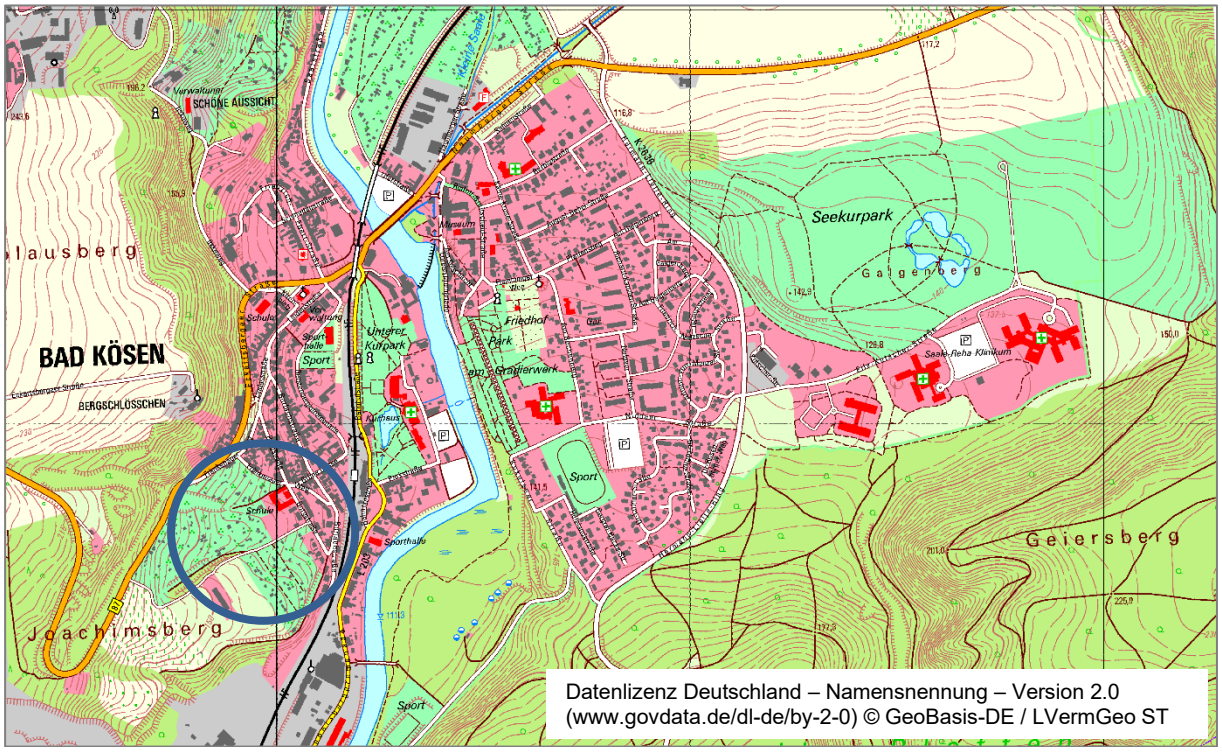
Flächennutzungsplan

Stadt Naumburg (Saale), 10. Änderung



Begründung

Entwurf

November 2026

STADTLANDGRÜN

Flächennutzungsplan
Naumburg (Saale), 10. Änderung

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

Planungsträger: Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg (Saale)

Auftraggeber: Wohnquartier Joachimsberg GmbH
Zacharias-Hildebrandt-Straße 73
06618 Naumburg (Saale)

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 23 97 72 - 13

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

M.Sc. Stadtplanung
Lars Matthias
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Umweltbericht

Yvette Trebel
Zeichnerische Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 23-504

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

November 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 6
1.1. Vorbemerkungen 6
1.2. Planungsanlass 6
1.3. Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform 6
1.4. Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens 7

2. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 7
2.1. Landes und Regionalplanung 7
2.1.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010 7
2.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 8
2.2. Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen 9
2.3. Derzeitige planungsrechtliche Situation 10
2.3.1. Flächennutzungsplan 10
2.3.2. Planungsrecht 11
2.3.3. Verfahren 11

3. BESTANDSAUFNAHME, BEDARFSERMITTLUNG UND PROGNOSE 11
3.1. Baubestand/aktuelle Nutzungen 11
3.2. Verkehrserschließung 11
3.2.1 Individualverkehr 11
3.2.1. Fußgänger-/Radverkehr 11
3.2.2. Ruhender Verkehr 12
3.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr 12
3.3. Stadttechnische Erschließung 12
3.3.1. Entwässerung 12
3.3.2. Trinkwasser 13
3.3.3. Elektroenergieversorgung 13
3.3.4. Gasversorgung 14
3.3.5. Telekommunikation 14
3.4. Flächenpotential 14

4. PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG 14

5. GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14

5.1. Wohnbaufläche 14

5.2. Versorgungsfläche 15

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG 15

7. FLÄCHENBILANZ 15

TEIL B – UMWELTBERICHT 16

8. EINLEITUNG 16

8.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans 16

8.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung 16

9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 16

9.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 16

9.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 16

9.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 17

9.2. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 20

10. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 20

10.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 20

10.2. Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 20

10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 22

10.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung 22

10.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz 22

10.3.3 Maßnahmen zum Wasserschutz 22

10.3.4 Sonstige Maßnahmen 22

10.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 23

10.3.6 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB 23

11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 23

11.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ...23
11.2. Maßnahmen zur Überwachung 23
11.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 23
11.4. Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung 24

1. Allgemeines

1.1. Vorbemerkungen

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

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

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

Für den FNP wurden nach der Bekanntmachung bereits Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt, jedoch betraf keines der bisherigen Verfahren den im folgenden betrachteten Bereich der 10. Änderung.

1.2. Planungsanlass

Es ist beabsichtigt im Ortsteil Bad Kösen auf den Flächen westlich des Fränkenauer Wegs und der Burgstraße je ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Die beiden Teilflächen wurden bislang nur noch in geringem Maß kleingärtnerisch genutzt und schließen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Nordosten an.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als „Grünfläche mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland“ dargestellt.

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

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

1.3. Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform

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

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

Für die Plandarstellung der 10. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1:10.000 (DTK 10) des LVermGeo verwendet. Die Stadt Naumburg (Saale) nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „Geobasisdaten DTK10©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) versehen.

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

1.4. Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 31. Dezember 2021 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 31.815 Einwohner.

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

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Bad Kösen westlich der Saale in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

2.1. Landes und Regionalplanung

2.1.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010

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

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der neue **Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026** ist am 30. September 2026 in Kraft getreten. Die entsprechende Verordnung wurde zuvor am 29. September 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt verkündet.

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 2.5.2-2). Gemäß Z 2.5.2-1 sind die Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie für ihren Verflechtungsbereich sicherzustellen.

Bad Kösen befindet sich inmitten der „Weinregion Saale-Unstrut“, die im LEP unter G 5.2-6 Nr. 7 als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen wird. Im Süden und Norden angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Saale und Saalenebentäler“ für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

Des Weiteren befinden sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 12 „Gebiete im Bereich von Saale und Unstrut einschließlich der Weinbaugebiete“ sowie das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Nr. X „Kalkstein Bad Kösen“ im Einzugsgebiet von Bad Kösen.

Der neue Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026 enthält darüber hinaus keine für das Plangebiet relevanten Änderungen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

2.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Bad Kösen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel Z 28 des LEP-LSA, wonach die

zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln sind.

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

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

2.2. Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

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

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

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

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

Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung

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

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

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

Das Nachfragevolumen wurde in zwei Varianten berechnet, wobei die erste Variante die Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit abbildet, während die zweite Variante von einem

linearen Rückgang der Neubauquote bis 2035 um circa 36 % von 4,9 auf 3,6 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen jährlich ausgeht. Für die Gesamtstadt besteht nach der zweiten Variante dennoch ein Bedarf von insgesamt 209 Wohnungen bis 2030.

Der Standort am Joachimsberg wurde im Gutachten nicht als potenzielle Wohnbaufläche betrachtet. Dennoch kann ihm aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen dem kompakt bebauten Stadtgebiet und der freien Landschaft ein hohes Wohnbauflächenpotenzial zugesprochen werden. (vgl. hierzu Punkt 3.4)

2.3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

2.3.1. Flächennutzungsplan

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

Rechtswirksamkeit besitzt der jeweilige Teilflächennutzungsplan – hier der Ergänzungs-flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025, der seit 8. August 2014 wirksam ist. Dieser tritt mit Bekanntmachung der 10. Änderung für den Teilbereich, für den die Änderung durchgeführt wird, außer Kraft.

Da es sich nur um einen einzelnen Änderungsbereich handelt, werden die Beipläne nicht angepasst.

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

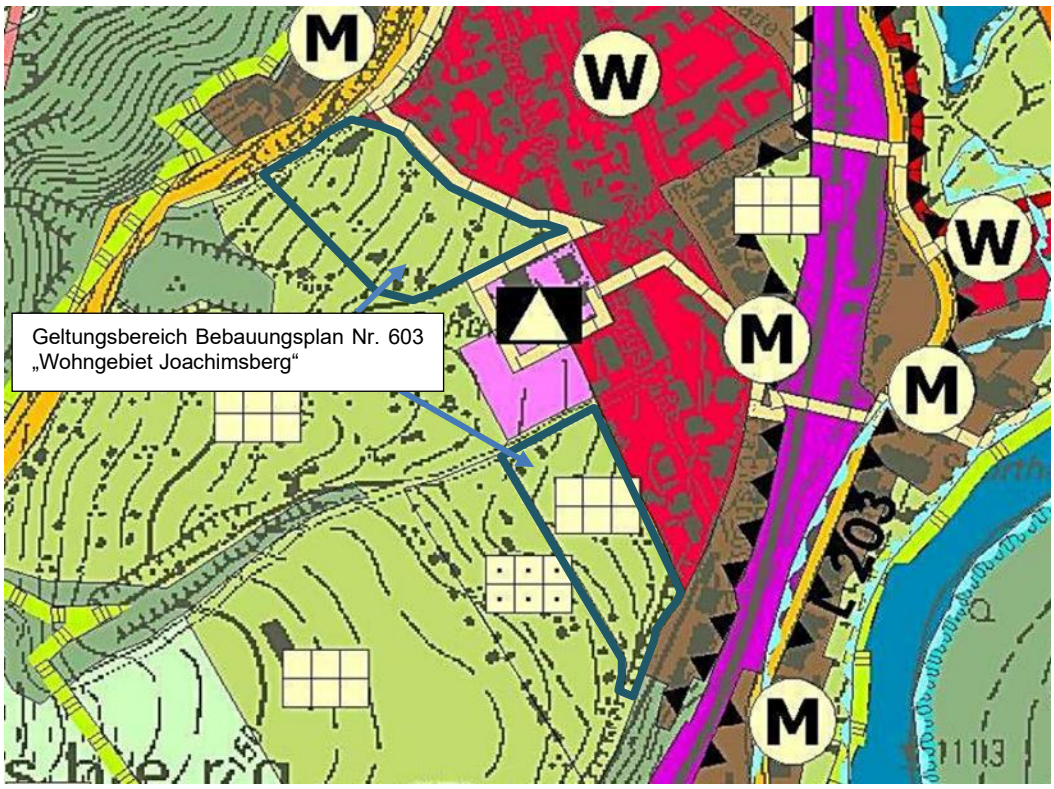


Abb. 1: Auszug aus dem FNP Naumburg (Saale) in der Fassung der Neubekanntmachung 2015

2.3.2. Planungsrecht

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

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

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland“ dargestellt.

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

2.3.3. Verfahren

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

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

3. Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung und Prognose

3.1. Baubestand/aktuelle Nutzungen

Auf den beiden Teilflächen des Plangebiets befinden sich bestehende Anlagen für die Nutzung als Kleingärten. Diese werden derzeit nur noch teilweise genutzt. Zum Teil ist die Nutzung bereits aufgegeben. Die vorangegangene Gartennutzung ist noch zu erkennen. Es hat noch keine Überprägung durch Sukzession eingesetzt.

3.2. Verkehrserschließung

3.2.1. Individualverkehr

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

Die südliche Teilfläche ist über die Burgstraße ebenfalls an den Fränkenauer Weg angebunden.

3.2.2. Fußgänger-/Radverkehr

Separate Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.3. Ruhender Verkehr

Stellplätze sind aufgrund der derzeitigen Nutzung als Kleingärten im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

3.2.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Der Ortsteil Bad Kösen wird durch den Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) im Auftrag des Landkreises bedient.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 Meter Entfernung zu Bahnhof und Busbahnhof von Bad Kösen. Von dort aus besteht im 1 Stunden-Takt eine Verbindung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Naumburg sowie der thüringischen Großstadt Jena.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bad Kösen, Borlachschule“ befindet sich in rund 200 Metern Entfernung zum Plangebiet. Hier verkehren am Morgen sowie am Nachmittag die regionalen Schulbusse.

Das Plangebiet verfügt aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs über eine gute ÖPNV-Anbindung.

3.3. Stadttechnische Erschließung

3.3.1. Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Teilgebiet Fränkenauer Weg erfolgt aktuell im Mischsystem, teils jedoch auch im Trennsystem. Das südliche Gebiet an der Burgstraße ist jedoch abseits der öffentlichen Kanalanlage angeordnet.

In Verbindung mit für die nächsten Jahre geplanten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Kanalnetz in dem hier betreffenden Stadtgebiet von Bad Kösen werden aktuell Entwässerungskonzeptionen erarbeitet.

Grundsätzlich kann für die geplanten Wohngebiete eine zentrale Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene / zu sanierende / zu erneuernde Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Naumburg gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Aus den im Rahmen des Baugrundgutachten durchgeführten Untersuchungen konnten folgende Randbedingungen geschlussfolgert werden:

Der Auffüllungshorizont ist aufgrund seiner vertikalen und horizontalen Heterogenität sowie der teilweise nachgewiesenen Kontamination für eine Versickerung ungeeignet. Auch die Schichten Mutterboden, Löss und Hanglehm sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet.

Die glazifluviatilen Kiese sowie der Hangschutt weisen teilweise zur Herstellung von Versickerungsanlagen geeignete Werten auf. Diese Horizonte sind jedoch nicht flächenhaft und zuweilen nur geringmächtig (wenige Dezimeter) ausgeprägt und bilden somit keinen aushaltenden Versickerungshorizont.

Die Grundwasserverhältnisse sind als günstig einzuschätzen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei mindestens 14,5 m. Ein durchgehender Grundwasserleiter wurde im Untersuchungsgebiet nicht erkundet.

Durch die geringe Verbreitung versickerungsfähiger Horizonte ist davon auszugehen, dass eine konzentrierte Versickerung am Standort nahezu auszuschließen ist. Zudem darf das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Im Rahmen des Entwurfsverfahrens wurde ein Starkregengutachten erstellt (Anhang 3 zum Bebauungsplan). Dafür wurde zunächst ein Bestands-Geländemodell erstellt. Die hieraus abgeleiteten Abflusswege des Oberflächenwassers wurden ermittelt und analysiert.

Durch den Bau von zwei dezentralen Versickerungsanlagen kann die fachgerechte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet werden. Für das nördliche Teilgebiet wird das über den neuen Sammelkanal gefasste Niederschlagswasser über ein Regenwasserpumpwerk geführt und von dort per Druckleitungen einem Versickerungsbecken zugeführt. Vor der Einleitung in das neue Versickerungsbecken wird eine Regenwasserbehandlungsanlage angeordnet, um den Belangen der DWA M-153 gerecht zu werden. Die Bemessung des Beckens erfolgt nach der DWA A-138. Im Ergebnis wird bei der hydraulischen Berechnung nach der vorgenannten Vorschrift eine sehr lange Entleerungszeit für das Becken ermittelt. Als Grund hierfür ist der anstehende Untergrund zu benennen. Das Becken wird sich daher sehr lange im Einstau befinden und auch als Verdunstungsbecken fungieren. Das Becken erhält eine umlaufende Einfriedung mit einer Toranlage für Revisionszwecke. Die Andienung kann über die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße A oder die Burgstraße erfolgen. (siehe Darstellung als Versorgungsfläche unter Punkt 5.2.)

Für das südliche Teilgebiet wird das über den neuen Sammelkanal gefasste Niederschlagswasser über eine Regenwasserbehandlung geführt und von dort aus einer Kombination von Sickerschächten und verrohrten Kiesrigolen zugeführt. Auch hier handelt es sich um eine Sonderlösung auf Grund der nur bedingten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes. Durch die Sickerschächte wird zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen.

Die Einzugsgebiete beider Anlagen wurden unter Berücksichtigung der neuen Erschließungsstraßen und auch der Baugrundstücke mit entsprechender Grundflächenzahl ermittelt. Demnach kann auch das anteilige Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken über die vorgenannten Anlagen abgeführt werden.

3.3.2. Trinkwasser

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne zuständig. Weitere Informationen werden im Zuge der Entwurfsbeteiligung erwartet.

3.3.3. Elektroenergieversorgung

In der Burgstraße sowie im Fränkenauer Weg verlaufen zahlreiche Mittel- und Niederspannungsleitungen der Mitnetz Strom. Diese bündeln sich in der Trafostation am südöstlichen Rand des nördlichen Teilgebietes (Flurstück 71/3).

Innerhalb sind die Plangebiete bisher nicht erschlossen.

3.3.4. Gasversorgung

Es ist eine Gasniederdruckleitung im Fränkenauer Weg sowie der Burgstraße anliegend.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

3.3.5. Telekommunikation

Es liegen keine Informationen zur Erschließung mit Telekommunikationsanlagen vor. Weitere Informationen werden im Zuge der Entwurfsbeteiligung erwartet.

3.4. Flächenpotential

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

Jedoch konnte die Kleingartenanlage „Spechsart“ in der Kernstadt Naumburg als innerstädtische Potenzialfläche ermittelt werden. Diese hat eine ähnliche Größe wie das Plangebiet auf dem Joachimsberg und sollte schnellstmöglich entwickelt werden. Jedoch ist es nicht im Interesse der Pächter, die etablierte und gut genutzte Kleingartenanlage mit einem Standort für Wohnnutzung zu überplanen. Da es sich gemäß FNP um eine Grünfläche handelt, müsste demnach zunächst ein Planverfahren eingeleitet werden. Die Anlage wird von den Kleingärtnern stark genutzt, somit ist es erforderlich den Pächtern neue Gärten anzubieten. Zurzeit zeichnet sich zwar eine Lösung in dem Konflikt zwischen den Interessen des Gartenvereins und denen der Grundstückseigentümer ab: Die Eigentümer haben mit dem Gartenverein eine rechtsverbindliche Vereinbarung geschlossen, nach der die Fläche bis Ende 2029 zu räumen ist. Inwieweit hier ohne weitere juristische Auseinandersetzungen eine Realisierung erfolgt, ist jedoch nicht absehbar. Eine Wohnbebauung ist daher kurzfristig nicht realisierbar.

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

4. Planungsziel der Änderung

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

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

5. Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1. Wohnbaufläche

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

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

5.2. Versorgungsfläche

Um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser fachgerecht abzuleiten, mussten Sonderlösungen auf Grund der nur bedingten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes entwickelt werden. Hierbei wird entsprechend der Darstellung im Bebauungsplans Nr. 603 “Wohngebiet Joachimsberg“ eine Versorgungsfläche ausgewiesen, die der Ausbildung eines Versickerungs- und Verdunstungsbeckens dient.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

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

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

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

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

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,02 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche (in ha)
Wohnbauflächen	1,90 ha
Versorgungsfläche	0,12 ha
Summe	**2,02 ha**

Teil B – Umweltbericht

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

8. Einleitung

8.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

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

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

Mit der 10. Flächennutzungsplan-Änderung werden zwei Teilflächen als Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Zum Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 7 der Begründung Teil A verwiesen.

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

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 2 der Begründung, Teil A verwiesen.

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

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

9. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umwelt-auswirkungen

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

9.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Bad Kösen der Stadt Naumburg (Saale). Er liegt im Südwesten von Bad Kösen westlich der Saale in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 87. Südlich befindet sich die Bahnstrecke 6340.

Der Änderungsbereich gliedert sich in eine nördliche und eine südliche Teilfläche. Die nördliche Teilfläche wird im Norden, Osten und Süden durch den Fränkenauer Weg

begrenzt. Im Westen befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland.

Die südliche Teilfläche wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg, im Osten durch die Burgstraße und im Süden durch die Borlachstraße begrenzt. Auch hier setzt sich die Grünfläche nach Westen fort.

Östlich der Teilflächen sind Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bereich zwischen den beiden Teilflächen ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt

9.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

9.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Innerhalb der Änderungsbereiche Gärten vorhanden, die im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland (nördliche Teilfläche) und Dauerkleingärten (südliche Teilfläche) dargestellt sind. Damit verbunden sind für eine Gartennutzung typische Gehölze, wie Obstbäume sowie Stauden und Grasland.

Damit einher geht eine Vielzahl an Brutvögeln. Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung im Herbst 2025 durchgeführten Kontrolle der Gartenlauben und des Altbaumbestandes ergaben keine Nachweise von Fledermäusen.

9.1.2.2 Fläche und Boden

Gemäß Baugrundgutachten handelt es sich bei beiden Teilflächen um künstlich terrassiert Flächen. Da in den natürlichen Schichtenaufbau eingegriffen worden ist, ist von einer Vorprägung auszugehen.

Beide Teilflächen werden intensiv als Gärten genutzt

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der

Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

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

Wie bereits beschrieben, ist der Boden innerhalb der Änderungsflächen bereits überformt. Er dient dennoch überwiegend als Standort für Pflanzen, weist jedoch nur bedingt eine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

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

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktionen für Siedlung und Erholung auf.

9.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Aufgrund des vorherrschenden Bodens steht Grundwasser erst oberflächenfern an. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde kein Grundwasser erkundet. Jedoch kann eine temporäre Bildung von Schichtenwasser nach Starkniederschlägen in und über bindigen Bodenhorizonten nicht ausgeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Innerhalb der Änderungsbereiche oder direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Saale befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 650 m.

9.1.2.4 Klima/Luft

Klimatisch ist Bad Kösen den etwas niederschlagsreicheren Klimabereichen der Binnenbecken- und Binnenhügelländern im Lee der Mittelgebirge zuzuordnen. Bei Julitemperaturen um 17,5° C und Januartemperaturen um -0,5° C fallen rund 600 mm Niederschlag im Jahr (Messstelle Prießnitz 603 mm/a).

Vorbelastungen hinsichtlich Luftemissionen o.ä., die auf die Änderungsbereiche einwirken, sind durch die nördlich verlaufende B 87 zu verzeichnen.

9.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

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

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost stark ab, so dass sich Blickbeziehungen in das Saaletal ergeben. Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die angrenzende Wohnbebauung bestimmt.

Die Änderungsflächen selbst werden durch die kleinteilig gegliederten Grünflächen geprägt.

Zum nördlich der B 87 gelegenen Wald bestehen zwar Sichtbeziehungen, die B 87 selbst stellt jedoch eine Barriere dar.

9.1.2.6 Mensch

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Die Änderungsbereiche befinden sich, wie bereits ausgeführt, am Ortsrand und sind Teil einer Grünfläche. Es sind somit keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu verzeichnen.

Eine Vorbelastung ist in Bezug auf die nördlich verlaufende Bundesstraße B 87 und die südlich verlaufende Bahnstrecke 6340 gegeben. Es besteht demnach eine Vorbelastung durch einwirkenden Schall.

9.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden.

9.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

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

Für den Geltungsbereich sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgüter beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

9.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“, das sich südlich in einem Abstand von ca. 100 m befindet.

9.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Innerhalb der Änderungsbereiche bzw. unmittelbar angrenzend sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete verordnet. Das nächstgelegen Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ in einer Entfernung von ca. 50 m.

Aufgrund der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten und den dazwischen liegenden Verkehrstrassen (B 87, L 203 und die Bahntrasse 6340) sowie der beabsichtigten Art der Nutzung ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgebiete nicht zu erwarten.

9.2. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ausweisung als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen könnte beibehalten werden. Jedoch ist im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung festzustellen, dass die Gärten zunehmend aufgegeben werden.

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

10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

10.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der geplanten Änderung der Fläche erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche mit dem Ziel, im nachfolgenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern.

10.2. Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagenbedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

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

Aus der Änderung des Flächennutzungsplans lassen sich keine Auswirkungen auf bauliche Anlagen bzw. Abrissarbeiten herleiten. Im Hinblick auf einen Abriss kann jedoch eingeschätzt werden, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind, da die Flächen als Gärten genutzt werden. Ein Abriss beschränkt sich auf Gartenhäuser und Schuppen.

Auswirkungen, die mit der späteren Umsetzung verbunden sein werden, sind auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans zu bewerten. Diese Auswirkungen werden alle Schutzgüter betreffen, aber aufgrund der Vorprägung nicht in jedem Fall erheblich sein. Das hängt insbesondere von der Intensität einer baulichen Nutzung ab.

Nutzung natürlicher Ressourcen

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

Mit der FNP-Änderung werden Grünflächen überplant, so dass davon auszugehen ist, dass natürliche Ressourcen in Anspruch genommen werden.

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

Aus der Änderung des Flächennutzungsplans lassen sich keine Emissionen herleiten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Aus der Änderung des Flächennutzungsplans lassen sich keine Angaben zu Abfällen herleiten.

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

Aus der Änderung des Flächennutzungsplans lassen sich keine derartigen Risiken herleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

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

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind keine Auswirkungen auf das Klima bzw. den Klimawandel zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Flächennutzungsplan trifft diesbezüglich keine Festlegungen oder Darstellungen.

10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

10.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung

Das im nachfolgenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zu sichernde Vorhaben wird mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein. Der Eingriffsumfang kann jedoch erst auf dieser Planungsebene ermittelt und ein Ausgleichskonzept zugeordnet werden. Das ist insbesondere damit zu begründen, dass der Ausgleichsbedarf vom Ausgangswert sowie von der Intensität der geplanten bzw. zulässigen Flächeninanspruchnahme abhängt. Der Flächennutzungsplan trifft diesbezüglich keine Festlegung.

Eingriffe werden insbesondere in den Boden und damit auch in Vegetationsstrukturen zu verzeichnen sein. Da der Flächennutzungsplan keine Darstellungen im Hinblick auf die Lage und die Anzahl der möglichen Wohnhäuser, der erschließenden Straßen usw. trifft, kann ein Eingriffsumfang und darauf aufbauend ein Ausgleichsbedarf nicht ermittelt werden.

Es ist vorgesehen, zur Kompensation von Eingriffen eine externe Ausgleichsmaßnahme umzusetzen. Die im Bebauungsplan zuzuordnende Maßnahmefläche ist so groß bemessen, dass die Kompensation von Eingriffen vollständig nachgewiesen werden kann.

Belange des besonderen Artenschutzes sind fachgutachterlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans bewertet worden. Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass Belange des besonderen Artenschutzes einer geplanten Vorhabenumsetzung nicht entgegenstehen.

10.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Es ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten, dass Maßnahmen für den Immissionsschutz notwendig sein werden. Auswirkungen sind erst im nachfolgenden Bauleitverfahren zu ermitteln und ggf. festzusetzen.

10.3.3 Maßnahmen zum Wasserschutz

Da keine Vorflut vorhanden ist, wird innerhalb der nördlichen Teilfläche der Änderung eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

10.3.4 Sonstige Maßnahmen

Es hat sich im Ergebnis der Umweltprüfung keine Notwendigkeit für sonstige Maßnahmen zum Umweltschutz ergeben.

10.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund des sich parallel in Aufstellung befindenden Bebauungsplans nicht.

Es handelt sich bei der Fläche am Joachimsberg um die einzige Fläche im näheren Umfeld des Zentrums von Bad Kösen welche zeitnah als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Zudem ist im Ergebnis der Wohnbauflächenbedarfsanalyse insbesondere eine Nachfrage im Segment der Einfamilienhäuser identifiziert wurden. Dieser Nachfrage soll der Bebauungsplan Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ nun gerecht werden.

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

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

11. Zusätzliche Angaben

11.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

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

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

11.2. Maßnahmen zur Überwachung

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

Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind nach jetzigen Kenntnisstand nicht abzuleiten.

11.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb der Ortslage Bad Kösen im Übergang zum freien Landschaftsraum soll eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die beabsichtigte Entwicklung

erstreckt sich auf zwei Teilflächen zwischen der Bahnstrecke im Süden und der Bundesstraße B 87 im Norden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Änderungsflächen als Grünfläche dargestellt, ergänzt um die Zweckbestimmungen sonstige Gärten, Grabeland für die nördliche und Kleingärten für die südliche Teilfläche.

Mit der Planänderung werden im Flächennutzungsplan jeweils Wohnbauflächen sowie eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung, die auf der Grundlage der Kriterien nach Anlage 1 zum BauGB durchgeführt worden ist, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt worden.

11.4. Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR: Schallimmissionsprognose, Stand 29.09.2023
- Untersuchung der Auswirkungen des Planungsvorhabens Joachimsthal auf die umliegenden Siedlungsgebiete bezüglich der Abflussverhältnisse im Falle eines Starkregens, HPC AG - Niederlassung Kassel, Stand Februar 2025
- Bebauungsplan „Am Joachimsberg“ in Bad Kösen, Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien MBH, Stand 25.07.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR, Stand Februar 2025

LITERATURVERZEICHNIS

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