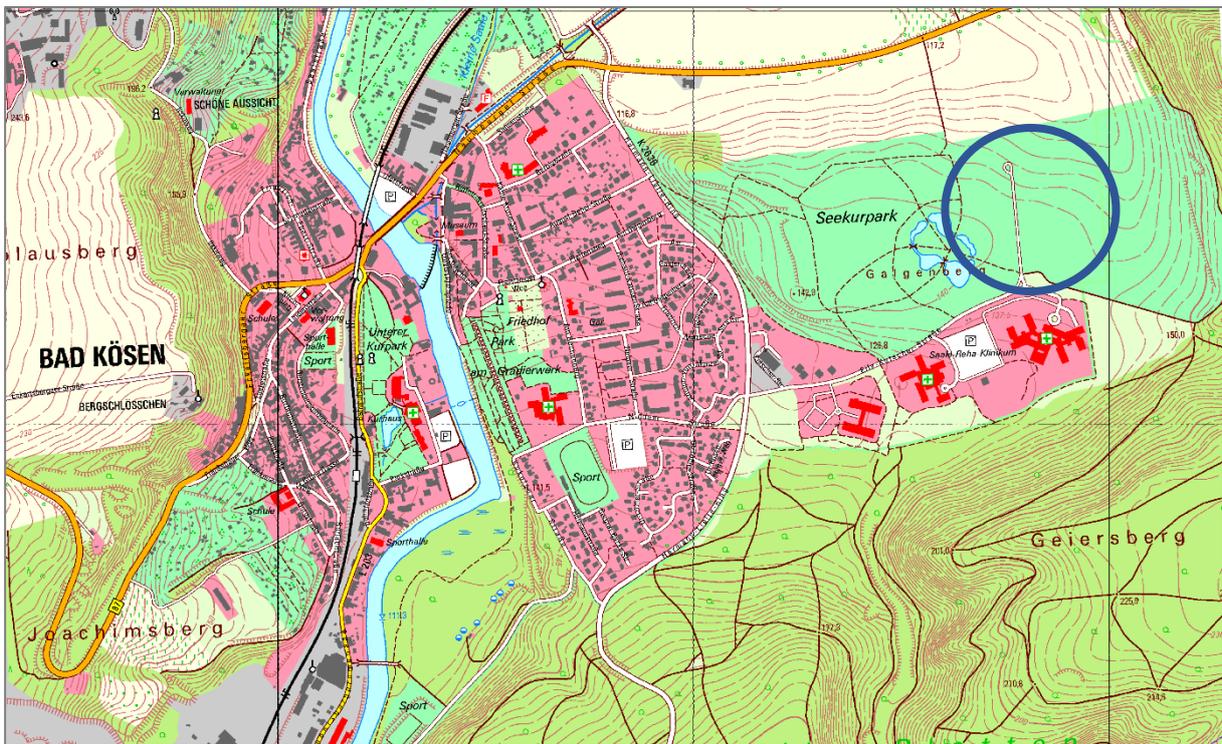




# Stadt Naumburg (Saale)

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“



## Begründung

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Februar 2019



**Stadt Naumburg (Saale)**  
**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6**  
**„Kurgebiet Galgenberg“ für einen Teilbereich**

**Planungsträger:**

Stadt Naumburg (Saale)  
Markt 1  
06618 Naumburg

**Auftraggeber:**

NBG Grundstücksverwertungs- und Verwaltungs GmbH  
Barbarastraße 2  
06618 Naumburg

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-13  
Fax: (03 45) 23 97 72-22

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung / Umweltbericht

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

18-286

**Bearbeitungsstand:**

**Planfassung für den Satzungsbeschluss**

Februar 2019



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.1.1	Landesplanung	5
3.1.2	Regionalplanung	6
3.1.3	Flächennutzungsplan	8
3.2	Sonstige Planungen	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
3.4	Verfahren	11
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>12</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans	12
4.3	Baubestand/aktuelle Nutzungen	12
4.4	Verkehrerschließung	13
4.5	Medientechnische Erschließung	13
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	15
5.2	Planungsalternativen	15
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN</b>	<b>15</b>
6.1	Allgemein	15
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	15
6.2.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
6.2.4	Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
6.2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	18
6.2.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)	19



---

6.3	Verkehrerschließung	21
6.4	Ver- und Entsorgung	22
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	23
6.6	Flächen für Aufschüttungen	23
6.7	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	24
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>28</b>
8.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	28
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>28</b>

### **Anlagen**

- Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3: FFH-Vorprüfung



## 1 Ziel und Erfordernis der Planänderung

Grundlage der Planung bildet der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ der damals selbstständigen Stadt Bad Kösen (im Folgenden als Ausgangsbauungsplan bezeichnet).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 601 wird eine Teilfläche des Ausgangsbauungsplans neu geordnet. Grundlage dafür war der Antrag des potenziellen Vorhabenträgers, in einem Teilbereich der bisher als „Sondergebiete für kurbezogene Einrichtungen SO<sub>4</sub> und SO<sub>5</sub>“ festgesetzten Flächen Einfamilienhäuser zu errichten. Angrenzend wurden in diesen Teilgebieten bereits seniorenrechtliche Wohnungen genehmigt und teilweise errichtet (Bauabschnitte 1 und 2).

Für die geplanten Einfamilienhäuser einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen ist eine Änderung des Bebauungsplans für diese Flächen erforderlich (Bauabschnitt 3). Somit ergibt sich als Geltungsbereich für die Änderung eine Fläche mit einer Größe von ca. 11,67 ha.

Für die Änderung des Bebauungsplans liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss vom Juli 2013 vor, der die gesamte Fläche der Sondergebiete SO<sub>4</sub> und SO<sub>5</sub> beinhaltet.

Auf der Grundlage des Ausgangsbauungsplans ist auf den noch freien, bereits erschlossenen Baugebieten aufgrund der Gebietsausweisung „Sondergebiet kurbezogene Einrichtungen“ die Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich nicht zulässig.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung besteht in der Ausweisung eines Wohngebietes an Stelle des bisher ausgewiesenen Sondergebietes, um zum einen die geplante Errichtung von Einfamilienhäusern durch den Vorhabenträger zu ermöglichen und zum anderen eine dem Bad Kösenener Stadtbild angemessene Bebauung und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Galgenberg sicherzustellen.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das betrifft auch deren Änderung.

Da für kurbezogene Einrichtungen über die bereits vorhandenen hinaus kein weiterer Bedarf besteht, soll im Plangebiet unter Berücksichtigung des Gutachtens für die Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) [4] überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit einer Zielgröße von **70 bis max. 85 Wohnungen** entwickelt werden.

### **Grundlagen der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ der Stadt Bad Kösen erlangte mit Bekanntmachung der Genehmigung am 13. März 1996 Rechtskraft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, OT Bad Kösen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 für einen Teilbereich geändert. Für den übrigen Geltungsbereich gilt der Ausgangsbauungsplan fort.

### **Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrundeliegenden Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und Ergänzungsflächenutzungsplan Naumburg (Saale) dar. Damit liegt eine flächendeckende Überplanung des



Gemeindegebietes in den aktuellen Grenzen vor (vgl. Pkt. 3.1.3).

Da die beabsichtigte Ansiedlung von Wohnbebauung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans hergeleitet werden kann, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

### **Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung**

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Grundlage dienen die aktuellen ALK-Daten<sup>1</sup>.

Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-8006324-11-8. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 601 wird nur der Änderungsbereich dargestellt. Darüber hinaus wird auf der Planzeichnung der Ausgangsbauungsplan abgebildet und zur besseren Nachvollziehbarkeit dort der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens gekennzeichnet.

Mit der 1. Änderung werden für den umfassten Bereich neue textliche Festsetzungen getroffen, die ausschließlich den Änderungsbereich betreffen.

Außerhalb des Änderungsbereiches gelten die textlichen Festsetzungen des Ausgangsplans fort.

Damit geben die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) den Inhalt der Änderung für diesen Teilbereich wieder. Mit Erlangen der Rechtskraft ersetzen sie für diesen Bereich die bis dahin gültige Planung.

Der Planänderung ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Sie beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Dabei werden jedoch nur zu den geänderten Sachverhalten Aussagen getroffen. Darüber hinaus ist die Begründung nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zu lesen.

Im Umweltbericht (zum Vorentwurf Anlage 1 auch für den Flächennutzungsplan) werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben. Dies erfolgt erstmals mit der vorliegenden Änderung auf der Grundlage der Neufassung des BauGB 2004.

## **2 Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

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

---

<sup>1</sup> ALK – Automatisierte Liegenschaftskarte



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, Merthendorf und Molauer Land, im Südwesten im Freistaat Thüringen die beauftragte Gemeinde Großheringen (zur erfüllenden Gemeinde Stadt Bad-Sulza) sowie im Westen die Verbandsgemeinde An der Finne mit Lanitz-Hassel-Tal.

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

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 601 umfasst den nordöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 6. Betroffen sind die Flurstücke 2/21, 2/22, 2/23 – neu: 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 – der Gemarkung Bad Kösen, Flur 9 vollständig sowie jeweils anteilig die Flurstücke 2/17 (Erschließungsstraße noch in Privateigentum), 2/24 und 2/25 (südlicher Geländestreifen bis Anbindung Graben). Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 11,67 ha.

Der Änderungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 70 und 2/22,
- im Süden westlich der Elly-Kutscher-Straße durch die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes und östlich davon durch einen Graben,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 53, 57, 71, 72, 59, 60 und 2/21 sowie
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 53, 54, 55, 56 und 70.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sowie dessen Änderung sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

## 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen

#### 3.1.1 Landesplanung

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

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

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

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



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

zu entwickeln.

An das Stadtgebiet schließt sich im Süden das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 12 *Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich der Weinbaugebiete* an.

Westlich daran schließt sich das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 Weinregion Saale-Unstrut-Tal an. Bad Kösen liegt im Übergangsbereich zwischen beiden Vorbehaltsgebieten. Baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen (LEP-LSA 2010, Ziffer 4 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur). Da es sich um eine bereits baurechtlich gesicherte Fläche handelt, ist das Plangebiet vom Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ ausgenommen.

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

### 3.1.2 Regionalplanung

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

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

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

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

Am 22. April 2014 hat die Regionalversammlung beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels des **Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** für die Planungsregion Halle durchzuführen



(Beschluss-Nr. III/04-2014). Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) mit der Bekanntgabe der Allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans eingeleitet.

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

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

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

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

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

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

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

Die Funktion Bad Kösens als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht infrage gestellt. Für den größten Teil des Plangebietes des Ausgangsbauungsplans (Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“) mit einer Fläche von ca. 14,5 ha bleibt die Festsetzung als Sondergebiet für kurbezogene



Einrichtungen bestehen. Innerhalb dieser Flächen sind zwei Kurkliniken ansässig (MEDIAN Kinderklinik „Am Nicolausholz“ und MEDIAN Saaleklinik Bad Kösen, Klinik II).

Auch innerhalb des Plangebietes der Änderung wird eine Teilfläche (ca. 0,56 ha) weiterhin als Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen festgesetzt.

Weitere Kur- und Erholungseinrichtungen sind im übrigen Stadtgebiet vorhanden (Kurmittelzentrum Kösalina, Saale-Reha-Klinikum, Orthopädische Klinik, ...).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Wegfall von Baurecht für kurbezogene Einrichtungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 601 keine Auswirkungen auf das o. g. Ziel der Raumordnung verbunden sind und Bad Kösen diese Funktion weiterhin erfüllen kann. Auch ist festzustellen, dass innerhalb des neu festgesetzten Wohngebietes mit großer Sicherheit Beschäftigte der benachbarten Kliniken wohnen werden, was zur Festigung des Kurstandortes beiträgt.

Die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb des zentralen Ortes Grundzentrum Naumburg OT Heilbad 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)“ [4] ermittelt. Die Grundlage der Bedarfsermittlung bildete die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose. Das hier zu betrachtende Plangebiet wurde als potenzielle Wohnbaufläche herausgearbeitet (vgl. hierzu Pkt. 3.2). Für die vorliegende Planung lässt sich feststellen, dass sie im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben erfolgt.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Naumburg (Saale) wurde am 11. Februar 2015 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht und stellt eine Zusammenführung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne Crölpa-Löbschütz, Naumburg (Saale) 2025 und Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) (Bad Kösen, Janisroda und Prießnitz) dar [1]. Mit der Beschlussfassung über die Zusammenführung wurden die drei vorstehenden Teilflächennutzungspläne sowohl zeichnerisch, wie auch textlich zusammengeführt.

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

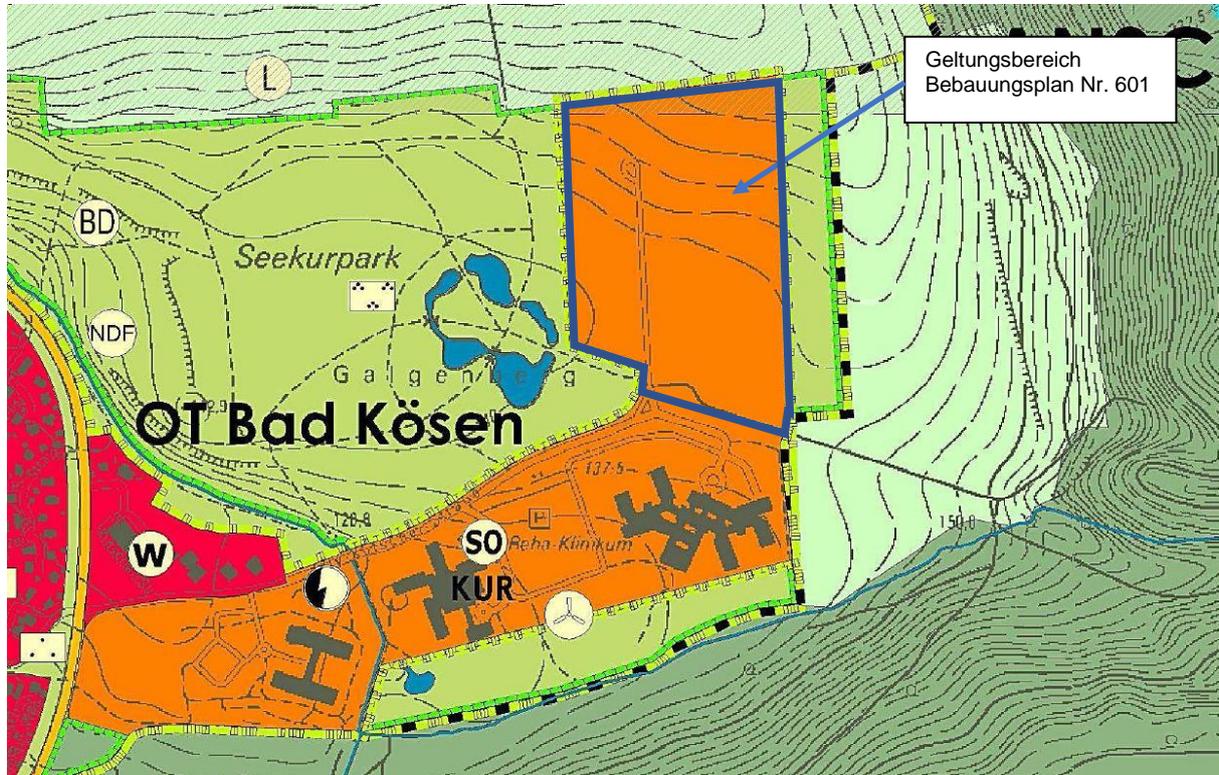
Die Planänderung wird aus dem seit dem 8. August 2014 rechtswirksamen Ergänzungsflächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 entwickelt, der Eingang in die Neubekanntmachung am 11. Februar 2015 fand. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ ist darin überwiegend als Sondergebiet „Kur“ ausgewiesen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ an (vgl. Abbildung 1).

In der Begründung zum FNP in der Fassung seiner Neubekanntmachung wird dazu Folgendes erläutert:

*„Die unmittelbar für Bad Kösen dargestellten Bestands- und Entwicklungsflächen im Kurbereich bezeichnen Flächen des Bestandes sowie Entwicklungsbereiche zur weiteren Ausformung des Heilbadstatus' der Stadt. Hierbei können drei Hauptbereiche im Stadtgebiet unterschieden werden. ... der dritte Standort umschreibt das über den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kurgebiet Galgenberg" entwickelte Kurareal mit den hier befindlichen Klinikstandorten Klinik II und Kinderkurklinik sowie der Lazarus-Pflegeeinrichtung und*

## Seniorenwohnanlage mit dem nördlich daran angrenzenden Seekurparkgelände.“

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



Da mit der Änderung des Bebauungsplans die Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt ist, ist der FNP anzupassen und die Sonderbaufläche „Kur“ künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

### 3.2 Sonstige Planungen

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ soll überwiegend ein Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Lediglich für eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches soll wie bisher ein Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen festgesetzt werden.

Nach den Regelungen des Ausgangsbauungsplans sind innerhalb des Plangebietes kurbezogene Einrichtungen zulässig (Sondergebiet kurbezogene Einrichtungen).

Im ersten Bauabschnitt und anteilig auch im zweiten wurden bereits ein Seniorenwohnpark in Form von Einzelhäusern und eine weitere kurbezogene Einrichtung (Servicegebäude) als Erweiterung der bereits vorhandenen Kur- und Pflegeeinrichtungen errichtet.

Um auf noch freien Flächen die geplante Wohnbebauung zuzulassen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Da die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung berührt, ist sie nur im Regelverfahren möglich. Dabei ist nach § 2 ff. BauGB eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZV).



Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan nach den Regelungen des § 9 BauGB.



### 3.4 Verfahren

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

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom April 2018, der durch den Gemeinderat am 13. Juni 2018 gebilligt wurde, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Naumburg vom 23. Juni 2018 bis zum 25. Juli 2018 erfolgt. Die Auslegung wurde ortsüblich im Naumburger Tageblatt und im Internet auf der Seite [www.Naumburg.de](http://www.Naumburg.de) bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat hat am 5. September 2018 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Juli 2018 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28. September 2018 bis zum 29. Oktober 2018 in der Stadtverwaltung Naumburg und im Bürgerbüro Bad Kösen öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 7. September 2018 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 21. September 2018 im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 2/2018 und im Internet auf der Seite [www.Naumburg.de](http://www.Naumburg.de).

Der Gemeinderat hat am 12. Dezember 2018 den 2. Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom November 2018 gebilligt



und ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 21. Januar 2019 bis zum 21. Februar 2019 in der Stadtverwaltung Naumburg und im Bürgerbüro Bad Kösen öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 um Stellungnahme gebeten und über die erneute Offenlage informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 11. Januar 2019 im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) Nr. 1/2019 und im Internet auf der Seite [www.Naumburg.de](http://www.Naumburg.de).

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

Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Naumburg (Saale) durchgeführt.

## **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümerin der von der Änderung betroffenen Flurstücke (vgl. Pkt. 2.2) ist die FSR Freyburger Schotter- und Recyclingwerke GmbH.

### **4.2 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans**

Der Ausgangsbebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen fest. Für die Erschließung ist eine Stichstraße mit Wendeschleife am nördlichen Ende festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 2/24 und 2/25) ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 601 an das Landschaftsschutzgebiet an. Das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ wurde im Ausgangsbebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

### **4.3 Baubestand/aktuelle Nutzungen**

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

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

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

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist ein Weg vorhanden, der die Verbindung zum



angrenzenden Landschaftspark herstellt.

Die übrigen Flächen sind unbebaut. Sie sind verpachtet und werden intensiv mit Schafen beweidet.

An das Plangebiet grenzt auf seiner West-, Nord- und Ostseite das Landschaftsschutzgebiet „Saale“, Im Osten bildet das LSG eine Pufferzone zum FFH-Gebiet „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“. Auf seiner Westseite befindet sich die bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahme Landschaftspark.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Hangkante, an die sich bis zur Bundesstraße Ackerflächen anschließen.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ Kur- und Rehakliniken.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Elly-Kutscher-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Straße noch in Privateigentum. Für den Eigentümer ist ein Geh- und Wegerecht sowie ein Leitungsrecht grundbuchlich gesichert.

Der Hermann-Lielje-Ring stellt die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz her (B 87 Ilmenau – Frankfurt (Oder)).

#### **4.5 Medientechnische Erschließung**

##### *Wasserversorgung*

Große Teile des Plangebietes sind bereits an das Trinkwassernetz der Technischen Werke Naumburg angeschlossen. Trinkwasserleitungen verlaufen in der Elly-Kutscher-Straße, in den Planstraßen A und B sowie jeweils im nördlichen Teil der Planstraßen E und F.

##### *Entwässerung*

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Entwässerungsanlagen vorhanden, die sich nicht im Eigentum des Abwasserzweckverbandes Naumburg befinden.

Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Entwässerung in der weiterführenden Elly-Kutscher-Straße (Zufahrt Wohngebiet) erfolgt im Mischsystem.

Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle innerhalb des Plangebietes nach Nordosten abgeleitet und anschließend über eine in der Planstraße F verlaufende Druckleitung nach Süden transportiert. Anschließend wird das Schmutzwasser aus dem privaten Netz über eine Freispiegelleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser verbleibt auf den Baugrundstücken. Lediglich die Straßenentwässerung erfolgt über eine interne Regenwasserkanalisation zu dem am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Regenrückhaltebecken.

##### *Gasversorgung*

Große Teile des Plangebietes sind bereits an das Gasversorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg angeschlossen. Gasmitteldruckleitungen verlaufen in der Elly-Kutscher-



Straße, in den Planstraßen A und B sowie jeweils im nördlichen Teil der Planstraßen E und F.

### *Elektroenergieversorgung*

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einem 20 kV-Mittelspannungskabel gequert, das auf der Ostseite der Elly-Kutscher-Straße und deren nördlicher Verlängerung in Richtung B 87 verläuft. Dieses versorgt den südöstlich der Elly-Kutscher-Straße 45 gelegenen Trafo mit Strom. Ein weiteres 20 kV-Mittelspannungskabel verläuft aus südlicher Richtung kommend auf der Westseite der Elly-Kutscher-Straße bis zu dem genannten Trafo (vgl. Planzeichnung).

Die Versorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt aus dem Niederspannungsnetz, das ausgehend von dem Trafo in der Elly-Kutscher-Straße, in den nördlichen Abschnitten der Elly-Kutscher-Straße, in den Planstraßen A und B sowie jeweils im nördlichen Teil der Planstraßen E und F bereits in den Straßenräumen verlegt wurde. Auf die Übernahme der Niederspannungskabel in die Planzeichnung wurde verzichtet.



## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Ziel der Planung ist die Zulassung einer Wohnbebauung, um dem Bedarf an Wohneigentum im Stadtteil Bad Kösen zu entsprechen.

Mit der Änderung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung von Wohnflächen
- Erhaltung der unter Schutz stehenden Flächen im östlichen Teil des Änderungsbereiches
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geplante Wohnbebauung

### 5.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens geprüft. Der Standort wurde im Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ [4] betrachtet (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

Das Plangebiet wurde im Gutachten mit einem „*Potenzial von 70 Wohnungen des oberen städtischen Marktsegmentes*“ berücksichtigt. Der vorliegende *unverbindliche* Bebauungsvorschlag (Abbildung 2) sieht 72 Einfamilienhäuser vor. Damit wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt.

## 6 Begründung der Änderungen

### 6.1 Allgemein

Im Folgenden werden die Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Änderung wird innerhalb des Bebauungsplans Nr. 601 überwiegend ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, im Plangebiet überwiegend Einfamilienhäuser zu errichten.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:



- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. Unter anderem soll es möglich sein, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzung (überwiegend Einfamilienhäuser) wird zur Feinsteuerung des Baugebietes Folgendes festgesetzt:

*TF 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:*

- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vor allem aufgrund der Lage des Plangebietes und der sensiblen Nachbarschaft (Kureinrichtungen) ausgeschlossen. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Durch den hohen Flächenverbrauch stehen diese Nutzungen dem Planungsziel einer ergänzenden Wohnbebauung mit ca. 70 Wohnungen im oberen Marktsegment entgegen.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird auf einer Teilfläche die bisherige Art der baulichen Nutzung (**Sondergebiet „Kur“**) beibehalten. Zulässig sind betreutes Wohnen und kurbezogene Einrichtungen wie Sanatorium, Kurhotel, Seniorenwohnanlage, Altenpflegeeinrichtung und Klinik. Da der Ausgangsbebauungsplan dazu keine textliche Festsetzung enthält, wurde diese nunmehr ergänzend formuliert:

*TF 1.2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind betreutes Wohnen und kurbezogene Einrichtungen wie Sanatorium, Kurhotel, Seniorenwohnanlage, Altenpflegeeinrichtung und Klinik zulässig.*

## **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO im Ausgangsbebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **Grund- und Geschossfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4. Die Obergrenze wird vorliegend ausgeschöpft, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.



Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6.

Auf die Regelung der GFZ wird verzichtet. Es wird als ausreichend erachtet die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Für die Teilgebiete, die der Errichtung von Wohngebäuden dienen sollen, werden künftig überwiegend zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bereits errichtete Bebauung, die ausschließlich ein- bis zweigeschossig ist. Damit sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Ortsbild einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse generell auf zwei und am nördlichen Rand des Plangebietes an der von der B 87 einzusehenden Hangkante auf eins begrenzt.

Für das Sondergebiet für kurbezogene Nutzungen wird die im Ausgangsbebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beibehalten (vier Vollgeschosse).

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 28. September 2016 wie folgt definiert:

*„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“*

### **6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan Nr. 601 mittels Baugrenze bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend wird vermaßt.

Die Baugrenzen werden in der Regel mit einem mit einem Abstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Davon wird in den Bereichen abgewichen, in denen bereits eine Bebauung erfolgt ist bzw. derzeit erfolgt, weil die Baugrenze dort die bereits errichtete/im Bau befindliche Bebauung berücksichtigt. Hier wird die Baugrenze mit einem Abstand von 2,00 m zur Verkehrsfläche bzw. zur Versorgungsfläche festgesetzt.

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird die Baugrenze mit einem Abstand von 10,00 m festgesetzt, am westlichen Rand ermöglicht der Abstand von 14,00 m die Einordnung eines Pflanzgebietes.

Zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Ebenso wird zu den Versorgungsflächen dort, wo noch keine Bebauung vorhanden ist, ein Abstand von 3,00 m eingehalten.

Die Notwendigkeit, zulassungsfähige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen,



die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der überbaubaren Flächen einzuschränken, besteht aus städtebaulicher Sicht nicht.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

#### **6.2.4 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches werden Grünflächen festgesetzt, die die Verbindung zwischen dem Landschaftspark im Westen und dem freien Landschaftsraum im Osten herstellen sollen. Darüber hinaus wird auf diesen Flächen die Festsetzung 4.2 zum Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke getroffen.

#### **6.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen werden auch Festsetzungen getroffen, die vorrangig dem Klimaschutz bzw. der Eingriffsregelung dienen.

*TF 3.1 Wege und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu befestigen.*

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen der Stellplätze und Wege dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Stellplätzen und Wegen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

*Auf der Planzeichnung erfolgt keine Kennzeichnung mit Planzeichen 13.1 PlanzV, da diese Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt.*

*TF 3.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.*

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Bad Kösen im Übergang vom westlich gelegenen Landschaftspark zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum mit Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet. Aufgrund dieser Naturnähe sollen nur Laubgehölze gepflanzt werden.

*Auf der Planzeichnung erfolgt keine Kennzeichnung mit Planzeichen 13.1 PlanzV, da diese Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt.*

*TF 3.3 Schutz der Zauneidechsen*

*V<sub>ASB</sub> 1 Es wird folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:*

*Maßnahme:*

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



*In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgebiet mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) auszuzäunen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (ACEF 1)) umzusiedeln.*

*Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachbüro zulässig.*

*Ausführungszeitraum:*

*Bei Durchführung geplanter Bodeneingriffe im Zeitraum von Mai bis Oktober hat die Prüfung auf Zauneidechsenvorkommen maximal vier Wochen vor Beginn des Eingriffes zu erfolgen.*

*Bei Durchführung der geplanten Bodeneingriffe im Zeitraum von November bis März erfolgt die Prüfung am Ende der davorliegenden Aktivitätsperiode: Mitte August bis Ende September (in Anpassung an die Witterungsverhältnisse).*

*Die Durchführung des Fanges erfolgt in der Aktivitätszeit der Tiere im Zeitraum von April bis September/ Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (April bis Juni oder August/September).*

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen (vgl. auch Anlage 2) haben sich keine Nachweise für Zauneidechsen auf den geplanten Bauflächen ergeben. Das wird einerseits auf die starke Beweidung und andererseits auf die anhaltende Hitze im Sommer 2018 zurückgeführt. Nachweise gelangen jedoch am Rand des Kurparks.

Bei Fortführung der Beweidung bis zur Inanspruchnahme der Flächen besteht keine Betroffenheit von Zauneidechsen. Bei einem Nachlassen des Beweidungsdrucks ist auch kurzfristig mit einer Wiederbesiedlung der Flächen zu rechnen. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind in diesem Fall (bei Einstellen der Beweidung) in Vorbereitung von Bodeneingriffen die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen und ggf. vorkommende Individuen zu fangen und umzusiedeln (V<sub>ASB</sub> 1). Auch wenn die Maßnahme nur auf Zauneidechsen bezogen formuliert ist, sind ggf. vorkommende Schlingnattern inbegriffen. Jedoch ist festzustellen, dass auch bei einem Einstellen der Beweidung eine Besiedlung mit Schlingnattern nicht zeitnah erfolgt, da die Habitatansprüche über die von Zauneidechsen hinausgeht. Schlingnattern sind aufgrund der Versteckmöglichkeiten im Kurpark zu erwarten.

#### **6.2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**

Ergänzend zu den unter Pkt. 6.2.5 genannten Maßnahmen werden auch Festsetzungen getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. des Landschaftsbildes dienen.

*TF 4.1 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes P1 ist eine Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Arten je Grundstück zu verwenden. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,0 x 1,0 m.*

*Artenauswahl: vgl. Planzeichnung*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm*

Die Festsetzung ist aus dem Ausgangsbebauungsplan übernommen worden. Sie dient der Abgrenzung der geplanten Bebauung zum Landschaftspark. Es wird eine Breite von 5,0 m zeichnerisch festgesetzt, so dass eine mindestens dreireihige Hecke entwickelt werden kann.



Um eine arten- und abwechslungsreiche Hecke zu entwickeln, sind verschiedene Arten auch auf den einzelnen Grundstücken zu pflanzen. Daher wird die Arten-Anzahl als Mindestzahl festgesetzt.

*TF 4.2 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes P2 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Solitärgehölzen hat mit einem Abstand untereinander von 10,0 m entlang der Mittelachse der Pflanzfläche zu erfolgen. Beidseitig der Solitärgehölzreihe sind Sträucher mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.*

*Artenauswahl Bäume:*

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	-	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	-	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Populus tremula</i>	-	<i>Espe</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	-	<i>Traubeneiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	<i>Sommerlinde</i>

*Artenauswahl Sträucher: vgl. Festsetzung 4.1*

*Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Solitärgehölze); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)*

Im Süden wird eine Grünfläche festgesetzt, die als Zäsur zwischen der sich südlich befindenden Kurklinik und dem Wohngebiet entwickelt werden soll. Es wird eine Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Diese Hecke verbindet den Landschaftspark mit dem im Osten angrenzenden Landschaftsraum.

Mit dieser Maßnahme werden außerdem Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen. Daher sind nur heimische Gehölze ausgewählt worden.

*TF 4.3 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes P 3 sind Sträucher anzupflanzen.*

*Pflanzabstand: max. 1,5 m x 1,5 m.*

*Pflanzenauswahl: vgl. Festsetzung 4.1*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm*

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Wall errichtet worden, der eine Zäsur zum sich nördlich öffnenden Landschaftsraum bilden soll. Er dient auch der Abschirmung gegenüber Verkehrslärm. Das Pflanzgebot erstreckt sich darüber hinaus bis zur östlich gelegenen LSG-Fläche, so dass diese über das Pflanzgebot mit dem Kurpark verbunden ist. In erster Linie zur Einbindung in die Landschaft ist dieser Wall mit Gehölzen zu bepflanzen. Es werden heimische Straucharten festgesetzt, da diese Festsetzung auch dem Ausgleich dient.

Das gewählte Pflanzraster berücksichtigt die natürliche Wuchsgröße der ausgewählten Pflanzenarten. Bei diesem Pflanzraster können sich die Gehölze mit ihrem natürlichen Wuchshabitus entwickeln, ohne dass bereits nach einer kurzen Entwicklungszeit durch Pflegemaßnahmen eingegriffen werden muss.



#### TF 4.4 Begrünung von Stellplätzen

*Auf Stellplatzanlagen ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.*

*Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.*

*Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt*

*Die Mindestfläche von Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m<sup>2</sup>. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2,0 m. Die Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes beträgt 12 m<sup>3</sup>.*

Auch diese Festsetzung war bereits Gegenstand des Bebauungsplans. Sie wird für die WA-Teilgebiete keine Relevanz haben, da im Allgemeinen bei Einfamilienhäusern die als Maßstab festgesetzte Stellplatzzahl nicht erreicht wird. Sie ist aber bei der Umsetzung im SO-Teilgebiet zu berücksichtigen. Die Festsetzung wurde um Standards zur Ausbildung der Baumscheiben ergänzt. Damit werden dem Baum ein angemessener Wuchsraum und damit gute Wachstumsbedingungen geschaffen.

#### TF 4.5 Baumpflanzungen

*Innerhalb der WA-Teilgebiete ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung nach 4.1 kann angerechnet werden.*

*Innerhalb des SO-Teilgebietes sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 – 14 cm (Laubbäume) oder Halbstamm, Stammumfang mind. 6 cm (Obstbäume)*

Die Festsetzung 3.10 des Ausgangsbauungsplans aufgreifend, erfolgt eine Zuordnung der Baumpflanzungen zu den zu bildenden Grundstücken. Da diese Maßnahme dem Ausgleich dient, ist diese Zuordnung angemessen. Es sind, insbesondere vor dem Hintergrund des Ausgleichs und der Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum bzw. den Schutzgebieten, nur heimische Laubbäume zulässig. Heimische Laubbäume sind ausdrücklich auch Obstbäume, die für den Landschaftsraum eine große Bedeutung haben, und daher für eine Anpflanzung empfohlen werden.

Für das SO-Teilgebiet wurde die Anzahl der Bäume reduziert, da die Fläche wesentlich kleiner ist als das frühere SO<sub>4</sub>.

Im Vorentwurf wurden für das SO 20 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Das hat sich aus den Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans ergeben. Allerdings werden insbesondere auch durch die zusätzliche Festsetzung zur Begrünung des Walls wesentlich mehr grünordnerische Festsetzungen getroffen. Um die Gestaltung des SO flexibel zu gestalten, wird die Anzahl auf **10 Bäume** reduziert, die Bilanzierung ist weiterhin positiv.

### 6.3 Verkehrserschließung

Die Elly-Kutscher-Straße wird entsprechend dem bereits gebildeten Straßenflurstück (2/17) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Breite: 10,00 m). Momentan ist eine Baustraße vorhanden. Vorgesehen ist im endgültigen Ausbauzustand eine 5,00 m breite Fahrbahn, einseitig ein 2,00 m breiter unbefestigter Randstreifen sowie einseitig ein 3,00 m breiter überfahrbarer Gehweg.



Im realisierten 1. Bauabschnitt wurden die Flächen ebenfalls bereits parzelliert und somit auch bereits Straßenflurstücke gebildet.

Das Erschließungskonzept des Investors sieht ein orthogonales Straßenraster mit ringförmiger Erschließung der Teilgebiete vor.

Die Verkehrsflächen des westlichen Teils der Elly-Kutscher-Straße sowie die der Planstraßen A, D, E und F werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie werden voraussichtlich als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Bord zwischen Fahrbahn und überfahrbarem Gehweg ausgebildet. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind 6,00 m breit, wobei eine 4,50 m breite Fahrbahn und ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen sind.

Für die in West-Ost-Richtung verlaufenden Planstraßen B und C ist eine Gesamtbreite von 7,50 m geplant, wobei ebenfalls eine 4,50 m breite Fahrbahn und einseitig ein 1,50 m breiter überfahrbarer Gehweg vorgesehen sind. Zusätzlich soll auf der anderen Fahrbahnseite ein 1,50 m breiter Streifen für Parker angelegt werden.

Grundsätzlich sind die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg vom 16. September 2010 notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Gemäß Anlage 1 der Satzung sind das für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung.

#### *Fußweg/Wanderweg*

Im Süden des Plangebietes verläuft ein Weg, der die Verbindung **zwischen dem Landschaftspark im Westen und dem östlich angrenzenden Landschaftsraum** herstellt.

Die genannten Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg/Wanderweg festgesetzt.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

### *Wasserversorgung*

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Versorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg erweitert werden (vgl. hierzu Pkt. 4.5).

### *Entwässerung*

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das in der Elly-Kutscher-Straße vorhandene Mischwassersystem gewährleistet werden.

Unmittelbar vor den einzelnen Bauparzellen befinden sich jedoch keine öffentlichen Abwasseranlagen. Diese sind in der Elly-Kutscher-Straße an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes gelegen. Damit ist aktuell eine zentrale Abwasserentsorgung von den einzelnen Baugrundstücken nur unter Nutzung von privaten Entwässerungsanlagen, gelegen auf Fremdgrundstücken, gewährleistet.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal im Weiterverlauf der Elly-Kutscher-Straße, südlich des Plangebietes, ist auszuschließen. Die Planung des Erschließungsträgers sieht eine dezentrale Verbringung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vor.



Das auf den Wohnstraßen anfallende Niederschlagswasser soll in zwei Versickerungsbecken versickert werden (vgl. Pkt. 6.5). Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser über zwei Versickerungsbecken wurde von der unteren Wasserbehörde am 8. November 2018 erteilt.

### *Gasversorgung*

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Gasversorgungsnetz der Technischen Werke Naumburg erweitert werden (vgl. hierzu Pkt. 4.5).

### *Elektroenergieversorgung*

Für die weitere Erschließung des Plangebietes kann das bereits bestehende Niederspannungsnetz der Mitnetz Strom erweitert werden (vgl. hierzu Pkt. 4.5).

## **6.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Norden des Plangebietes wurde bereits ein Regenrückhaltebecken, das aus zwei Teilbecken besteht, errichtet. Das südliche Teilbecken hat eine Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> und eine Sohltiefe von 128,20 m ü. NN. Das sich anschließende Teilbecken hat eine Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> und eine Sohltiefe von 127,40 m ü. NN. Beide Becken sind mit einer Überlaufleitung miteinander verbunden und haben eine Gesamtgrundfläche von 145 m<sup>2</sup> und eine Kapazität von ca. 230 m<sup>3</sup>.

Ein zweites Becken mit einer geplanten Kapazität von ca. 360 m<sup>3</sup> ist im Nordosten des Plangebietes vorgesehen.

Entsprechend werden die Flächen im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der westlich der Elly-Kutscher-Straße vorhandene Trafo (Station Am Seekurpark) wird mittels Piktogramm festgesetzt.

## **6.6 Flächen für Aufschüttungen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Erdwall vorhanden. Dieser wurde als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Ziel ist es, den Wall im Interesse des Ortsbildes zu erhalten und ihn zu bepflanzen. Damit wird erreicht, dass das Plangebiet innerhalb der denkmalgeschützten Kulturlandschaft hinter einer „grünen Kulisse“ zurücktritt und insbesondere von der B 87 zukünftig – wenn sich die Pflanzungen entwickelt haben – nicht mehr einzusehen sein wird.

## **6.7 Baugestalterische Festsetzungen**

Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Bad Kösen vorliegend Gebrauch. Es werden:

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Kloster/ Klosterlandschaft Pforta (vgl. hierzu Pkt. 6.8). Diesem Schutzstatus gerecht werdend und mit Blick auf die UNESCO-Welterberegion unterliegt das künftige Bauareal angemessen darauf ausgerichteten Gestaltungsanforderungen für Dach, Fassade und Fensterformate (vgl. hierzu textliche Festsetzungen II 1.0 bis 3.0).



Das typische Landschafts- und Ortsbild der Saale-Unstrut-Region, die Stadt Naumburg und die Stadt Bad Kösen, insbesondere in seiner Bedeutung als Kurort, sind Anziehungspunkte, nicht nur für die Bürger der Stadt, sondern darüber hinaus für Touristen und Gäste aller Facetten.

Der städtebauliche Abschluss des neuen Quartiers hat einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen. Hier entstehen ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, die in ihrer Gestaltwirkung das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen prägen. Es entsteht im Ortsbild eine neue bauliche Silhouette. Das Baugebiet ist weithin sichtbar aus Richtung Schulpforte, Naumburg und der umgebenden Landschaft. Für Touristen prägt dieses Quartier maßgeblich den Eindruck der Region.

Zur Erhaltung und Sanierung der ortstypischen historischen Bebauung von Bad Kösen wurde in den 1990er Jahren der Bereich der Altstadt als Sanierungsgebiet bestimmt und eine Gestaltungssatzung erlassen. Zur Wahrung der gebietstypischen Stadtgestaltung sowie der regionalen Baukultur sind die Kriterien der Satzung seither Grundlage bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen innerhalb der zentralen Stadtlage und ihren Erweiterungsgebieten. Auch für das Baugebiet „Am Rechenberg“, in naheliegender Nachbarschaft des Gebietes „Am Seekurpark“ gelegen, wurden Festsetzungen zur Dachgestaltung (Material/Dachneigung, ...) und Höhenentwicklung, welche die gleiche Zielstellung verfolgen, getroffen.

Bezug nehmend auf die historische Bebauung, die entstandenen Häuser am „Rechenberg“ und die umgebende Bebauung der Elly-Kutscher-Straße einschließlich der bereits errichteten Wohngebäude der Seniorenwohnanlage sind zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes der gesamten Stadt Bad Kösen wenige, aber maßgebliche gestalterische Festsetzungen unverzichtbar. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich ab aus dem Gebietscharakter der zuvor benannten Bebauung der näheren Umgebung.

## **6.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### *Denkmalbereich*

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Denkmalbereich des Klosters Schulpforte.

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

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt beabsichtigt, die Denkmalwerte und Erlaubnisvorbehalte innerhalb des Denkmalbereichs flurstücksgenau zu differenzieren, um Anlässe für notwendige denkmalrechtliche Genehmigungen künftig zielgerichtet handhaben zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Lage des Plangebietes in einer geschützten Kulturlandschaft. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. 9 dieser Begründung verwiesen.



### *Kampfmittel*

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft. Die Munitionsfreigabe liegt dem Grundstückseigentümer vor.

### *Landschaftsschutzgebiet „Saale“*

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ (LSG). Dieses LSG ist wegen seines landschaftlichen Charakters, der bestimmt wird durch die Schönheit, Eigenart, Vielfalt und Naturnähe des Saaletals als repräsentativer Ausschnitt der Buntsandstein- und Muschelkalkplatten, erhaltens- und schützenswert. Insbesondere im Raum Bad Kösen ist die Saale tief in den Muschelkalk erodiert, so dass sich eine Vielzahl von Trockentälern ausgebildet haben.

Daher sind gemäß [5] alle Handlungen verboten, die die Vegetation und die daran gebundene Fauna beeinträchtigen oder zerstören. Aber auch Lärm erzeugende Nutzungen, die die Erholungseignung in der Natur beeinträchtigen, sind unzulässig. Eine private Nutzung der an die Geltungsbereichsgrenze unmittelbar anschließenden Flächen ist daher ausgeschlossen. Die Zugänglichkeit zu diesem Bereich für die Anwohner sowie Besucher wird durch die Wege gewährleistet. Der Landschaftsraum wird somit im Sinne der LSG-Verordnung für Spaziergänger erschlossen, eine Nutzung als Gartenfläche jedoch vermieden.

### *Bergbauberechtigung*

Das hier zu betrachtende Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche mit folgender Bergbauberechtigung:

<b>Art der Berechtigung</b>	<b>Bewilligung</b>
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 Bad Kösen

Bei der o. g. Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Bewilligung. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

### *Belange des Artenschutzes*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten (§ 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) betroffen sein, so dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können erst durch ein konkretes Handeln und nicht durch die Planung als solche erfüllt werden. So stellen beispielsweise die Zerstörung einer geschützten Lebensstätte durch die Errichtung des Vorhabens oder die Störung der Brutzeit einer geschützten Art durch den Betrieb einer Anlage und der damit einhergehenden Wirkungen eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände dar. Somit kann erst der Vollzug der Bauleitplanung zu einem tatsächlichen



Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung muss aber bereits sichergestellt sein, dass die Umsetzung der jeweiligen Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen, d.h. dass es durch die ermöglichten Eingriffe nicht zur Erfüllung entsprechender Verbotstatbestände kommen wird. Andernfalls wäre die Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Dem Plangeber ist es aber möglich, durch geeignete Maßnahmen notwendige Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbotes zu schaffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage faunistischer Untersuchungen durchgeführt. Diese umfassen, abgeleitet aus der vorherrschenden Vegetationsstruktur, folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Reptilien.

Die Ergebnisse der Erfassungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Artenschutzfachbeitrag dargestellt (vgl. Anlage 2).

Es sind auf der Eingriffsfläche keine Brutvögel nachgewiesen. Grund dafür ist die intensive Beweidung der Fläche. Gehölze fehlen auf der Fläche. Erst im Übergang zum LSG sind vereinzelt Sträucher vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes konnten insgesamt 21 Vogelarten ermittelt werden, von denen sechs Arten auch als Brutvögel eingestuft werden. Für die weiteren Arten wurde ein Brutnachweis nicht eindeutig erbracht bzw. sind nur als Nahrungsgäste festgestellt worden.

Alle vorkommenden Vogelarten sind nach Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Für die streng geschützten Arten (Neuntöter, Bluthänfling) ist keine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Eine eingriffsrelevante Betroffenheit der hochmobilen Artengruppe Vögel kann außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens geeigneter Bruthabitate im Plangebiet sind auch Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der nachgewiesenen Vogelarten im Umfeld, die durch Störungen infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu verzeichnen sein werden, ausgeschlossen.

Wird jedoch die Beweidung der Fläche aufgegeben und fällt die Fläche somit brach, ist die Anlage von Nestern für Wiesen- und Bodenbrüter und bei einem Wiederaufwuchs von Gehölzen auch von Gehölzbrütern zu erwarten. Insofern ist dann eine erneute Kontrolle der Flächen vor einem Baubeginn notwendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Daraus leiten sich folgende Vermeidungsmaßnahmen ab, die nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar sind:

*Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:*

- V<sub>ASB2</sub> Zum Schutz von Brutvögeln sind Entnahmen von Gehölzen sowie Eingriffe in den Oberboden nur außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Wird eine Beweidung der Flächen bis zur Baufeldfreimachung fortgesetzt, gilt die bauzeitliche Einschränkung nicht für Eingriffe in den Boden.*
- V<sub>ASB3</sub> Sollte sich die Umsetzung des Bebauungsplans bis in die Zeit nach Februar 2019 verzögern, ist bei geänderter Nutzungsform (Beweidung) eine artenschutzrechtliche Neubewertung der Bauflächen durch eine erneute Brutvogelerfassung erforderlich.*



Die vorgenannten Hinweise werden auch auf der Planzeichnung wiedergegeben.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen (vgl. auch Anlage 2) haben sich keine Nachweise für Zauneidechsen auf den geplanten Bauflächen ergeben. Das wird einerseits auf die starke Beweidung und andererseits auf die anhaltende Hitze im Sommer 2018 zurückgeführt. Nachweise gelangen jedoch am Rand des Kurparks.

Bei Fortführung der Beweidung bis zur Inanspruchnahme der Flächen besteht keine Betroffenheit von Zauneidechsen. Bei einem Nachlassen des Beweidungsdrucks ist auch kurzfristig mit einer Wiederbesiedlung der Flächen zu rechnen.

*A<sub>CEF</sub> 1* *Zum Schutz der Zauneidechsen ist folgende CEF-Maßnahme umzusetzen:*

Maßnahme:

*Innerhalb der östlich angrenzenden Grünfläche sind als externe Maßnahme Zauneidechsenhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Die Anzahl der Totholzhaufen ist in Abstimmung mit dem Fachbüro an das Fangergebnis anzupassen.*

*Die Habitate bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und*

- *Versteckmöglichkeiten, z.B. in Form von Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eiablageplätzen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden.*

Ausführungszeitraum:

*Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 1) herzustellen.*

Unterhaltungspflege:

*Die Habitatflächen sind mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen der Gehölze zu pflegen.*

Vor der Umsiedlung sind zunächst 3 Ersatzhabitate in der benachbarten Grünfläche anzulegen. Diese ist bereits durch Zauneidechsen besiedelt, so dass mit der Anlage der Ersatzhabitate eine Habitataufwertung einhergeht. Die Ersatzhabitate sind mit Totholzaufschichtungen und Sandhaufen herzustellen. Auf Lesesteinhaufen wird verzichtet, da die Habitate im Landschaftsschutzgebiet angelegt werden und somit dem naturnahen Charakter entsprechen werden soll. Durch den Fachgutachter, der auch das Absammeln vornimmt, ist einzuschätzen, ob darüber hinaus weitere Habitate notwendig sind. Für die Funktionsfähigkeit dieser Ersatzhabitate sind Pflegemaßnahmen notwendig, die ein Überwachsen bzw. Verschatten durch Gehölze vermeiden.

Die vorgenannten Hinweise werden auch auf der Planzeichnung wiedergegeben.

Aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen zum Schutz der Zauneidechsen, die durch einen Fachgutachter umzusetzen sind, wird keine darüber hinaus gehende ökologische Baubegleitung festgesetzt.



## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 601 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,12 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	6,58 ha
davon Pflanzgebot P1	0,14 ha
davon Pflanzgebot P3	0,18 ha
Sondergebiet „Kur“	0,56 ha
Grünflächen	0,47 ha
davon Pflanzgebot P2	0,42 ha
Straßenverkehrsfläche	0,33 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)	0,89 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg/Wanderweg)	0,05 ha
Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	0,24 ha
<b>Summe</b>	<b>9,12 ha</b>

## 8 Planverwirklichung

### 8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ werden ergänzende Wohnbauflächen innerhalb des Stadtteils Bad Kösen geschaffen. 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).

Da die Ausweisung im Wesentlichen für den Eigenbedarf erfolgt, 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).

Wie ausgeführt, grenzt östlich an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ an. Mit dem 2. Entwurf wurde die im Ausgangsbauungsplan einbezogene Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt und auf der naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt werden sollten, aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Mit dieser Herauslösung und insbesondere dem Wegfall der festgesetzten Maßnahmen werden Auswirkungen auf die Schutzziele des



Landschaftsschutzgebietes vermieden. Gleichzeitig wird eine private Nutzung der unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden Grünflächen unterbunden.

Im Hinblick auf das in einem Abstand von ca. 43 m östlich des Plangebietes gelegenen FFH-Gebietes ist in einer FFH-Vorprüfung überschlägig ermittelt worden, ob mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes Auswirkungen auf die Erhaltungsziele zu erwarten sind. Diese FFH-Vorprüfung ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt. Im Ergebnis der Bewertung wird festgestellt, dass das zu bewertende Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Prüfgebietes verträglich ist und die Maßgaben der FFH-RL eingehalten werden.

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

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

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

Eine Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt wird im Umweltbericht vorgenommen, der Anlage zu dieser Begründung ist (vgl. Anlage 1). Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



## LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Flächennutzungsplan Naumburg (Saale), rechtswirksam seit 11. Februar 2015
- [2] Stadt Naumburg (Saale), Expertise „Wohnen für Senioren in Naumburg (Saale), Endbericht, Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Juli 2012
- [3] Stadt Naumburg (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Naumburg (Saale), Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt/GMA Gesellschaft für Markt-Wohn- und Absatzforschung mbH/Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Endbericht November 2016
- [4] Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale), Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte im Auftrag der Stadt Naumburg (Saale), Fassung März 2017
- [5] Burgenlandkreis, Verordnung des Burgenlandkreises über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ vom 06.08.1997
- [6] habit.art Büro für Ökologie & Faunistik, Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ (Juli 2018)
- [7] Abwassertechnische Berechnungen, Herstellung von Versickerungsbecken, sigma Umwelttechnik Ingenieurgesellschaft mbH, 07.11.2018