

**Naumburg (Saale),  
Stadtteil Bad Kösen  
Bebauungsplan Nr. 601  
„Wohngebiet am Seekurpark“**

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

**ABWÄGUNG ZUM VORENTWURF**

zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  
sowie der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Juli 2018



AZV Naumburg · Linsenberg 100 · 06618 Naumburg

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

INGEGANGEN AM 04. JULI 2018

**ABWASSER  
ZWECKVERBAND  
NAUMBURG**

**Entsorgungsgebiet**

Stadt Naumburg · Stadt Weißenfels  
(Uichteritz · Markwerben · Storkau · Leißling)  
· VG Wethautal (für Stößen · Mertendorf ·  
Schönburg · Wethau · Osterfeld · Meineweh  
· Mörsdorf Land) · VG Unstruttal (Gospeck)  
EG Stadt Teuchern · Pritzitz · Gröbbitz  
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen:

Bearbeiter:

Datum:

14.06.2018

bknBP601-1

Melde(03445/707652)

02.07.2018

**Bauleitplanung der Stadt Naumburg (Saale), Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem beigefügten Planauszug können Sie den Bestand an öffentlichen Abwasseranlagen, teils aber auch Leitungen im Eigentum/Betriebsführung des Erschließungsträgers (grün) innerhalb des Plangebietes entnehmen. Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem, d.h. getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Über die an den Planungsbereich angrenzende Kanalisation der zentralen öffentlichen Abwasseranlage, die öffentliche Entwässerung in der weiterführenden Elly-Kutscher-Straße (Zufahrt Wohngebiet) erfolgt im Mischsystem, kann grundsätzlich die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte auf ein Minimum reduziert werden. Hierzu sind die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist. Eine Ableitung von Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal im Weiterverlauf der Elly-Kutscher-Straße, südlich des Plangebietes, ist auszuschließen.

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**1**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

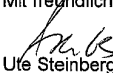


Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Die Informationen wurden berücksichtigt. Der vorhandene Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen.

zu 2) Die Informationen wurden berücksichtigt. In die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurden die Gliederungspunkte 4.5 und 6.4 neu eingefügt, unter denen Ausführungen zum bestehenden und geplanten Entwässerungsnetz getroffen werden.

zu 3) Die Hinweise wurden bzw. werden bei der Objektplanung für die Erschließungsanlagen berücksichtigt. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

<p>Seitens des Erschließungsträgers wurde für das Wohngebiet eine zentrale Schmutzwasserentsorgung zum Sammler Elly-Kutscher-Straße vorgesehen. Über die hier errichtete interne Schmutzwasseranlage des Wohngebietes wird dies in der Form auch bereits praktiziert. Dagegen sieht die Planung des Erschließungsträgers nach unserem Kenntnisstand eine dezentrale Verbringung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vor. Lediglich die Straßenentwässerung erfolgt über eine interne Regenwasserkanalisation zu geplanten Versickerungen. Detaillierte Informationen hierzu sind jedoch beim Anlagenplaner/-eigentümer einzuholen. Entsprechende grundsätzliche Verfahrensregeln zur Abwasserentsorgung fehlen dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan gänzlich und sollten aufgenommen werden.</p> <p>Weiterhin verweisen wir darauf, dass sich die im geplanten Wohngebiet errichteten Abwasseranlagen nicht im Eigentum des Abwasserzweckverbandes Naumburg befinden, es handelt sich entsprechend nicht um öffentliche Abwasseranlagen. Eigentum und Zuständigkeit hierfür liegen beim Erschließungsträger. Damit bleibt festzustellen, dass sich unmittelbar vor den einzelnen Bauparzellen keine zentrale <b>öffentliche</b> Abwasseranlage befindet. Diese ist im öffentlichen Bereich 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. Auf diesen Sachverhalt möchten wir speziell hinweisen.</p> <p>Bezüglich der sich daraus ergebenden Nutzung privater, nicht öffentlicher Abwasseranlagen auf jeweils fremden Grundstücken möchten wir auf die Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes Naumburg (§ 12) verweisen, wonach die beteiligten Grundstückseigentümer die Verlegung, Unterhaltung und Benutzung von Entwässerungsanlagen auf dem jeweils fremden Grundstück durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern haben. Die Erschließung an sich, als auch deren dauerhaft rechtliche Sicherung obliegen für diesen Fall, natürlich unter Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorger, dem Erschließungsträger selbst.</p> <p>Inwieweit und wann gegebenenfalls eine Übernahme der Abwasseranlagen durch den Abwasserzweckverband Naumburg erfolgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.</p> <p>Der Abwasserzweckverband Naumburg ist in weitere Planungen und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.</p> <p>Der Abwasserzweckverband ist bezüglich der Erlangung der Rechtskräftigkeit dieser Bebauungsplanung schriftlich in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Ute Steinberg Verbandsgeschäftsführerin</p> <p>Anlage Planauszug</p>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Vorentwurf 04/2018</b></p> <p style="text-align: right;">Lfd. Nr. der Versandliste <b>2</b></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 4) Die Informationen wurden berücksichtigt. In die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurden die Gliederungspunkte 4.5 und 6.4 neu eingefügt, unter denen Ausführungen zum bestehenden und geplanten Entwässerungsnetz getroffen werden.</p> <p>zu 5) Die Hinweise wurden berücksichtigt. Entsprechende Aussagen wurden unter Pkt. 4.5 und 6.4 der Begründung ergänzt.</p> <p>zu 6) Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie sind dabei zu beachten, auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 7) Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.</p>
--	--



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt · Richard-Wagner-Str. 9 · D-06114 Halle

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10

06108 Halle

EINGEGANGEN AM 27. JUNI 2018

484

Dr. Walter Bettauer  
Gebietsreferent

Telefon 0346 · 2 93 97 70  
Telefax 0346 · 2 93 97 15  
wbettauer@lda.stk.sachsen-  
anhalt.de

www.lda-lsa.de

- Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 7. Änderung;
- Bebauungsplan der Stadt Naumburg (Saale) bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“

Hier: Stellungnahme des LDA / Abt.2

22.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bau- und  
Kunstdenkmalpflege, die Teilstellungnahme der Abt. Bodendenkmalpflege geht  
Ihnen ggf. gesondert zu.

Gegenüber dem Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen  
jedoch darauf hin, dass das Wohngebiet sich innerhalb des ausgewiesenen  
Denkmalbereiches Kloster / Klosterlandschaft Pforta befindet. Um Anlässe für  
notwendige denkmalrechtliche Genehmigungen künftig zielgerichtet handhaben zu  
können, wird durch das LDA eine flurstücksgenaue Differenzierung der  
Denkmalwerte und Erlaubnisvorbehalte innerhalb des Denkmalbereiches erfolgen.

Als Bearbeiter steht Ihnen Herr Dr. W. Bettauer, Tel. 0345-2939770, zur  
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Walter Bettauer

Nachrichtlich: UDSB Naumburg, Frau Haupt (per Mail)  
LDA, Abt. 4, Dr. Becker (per Mail)

Ihr Zeichen

SLG-afr

1

Unser Zeichen

25,3

2

Postanschrift

Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie Sachsen-Anhalt -  
Landesmuseum für Vorgeschichte

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **3**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Da seitens der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA keine grundsätzlichen  
Bedenken bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 2) Die Informationen wurden berücksichtigt. Unter dem Gliederungspunkt 6.6 der  
Begründung wurden Ausführungen zur Lage des Plangebietes innerhalb des Denkmal-  
bereiches des Klosters Schulpforta ergänzt.



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für  
Geologie und Bergwesen

Dezernat 32  
Rechtsangelegenheiten

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt  
Postfach 156 • 06105 Halle / Saale

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle/Saale

**Vorentwurf - Bebauungsplan Nr. 601 "Wohngebiet am Seekurpark" der  
Stadt Naumburg (Saale)  
(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Kurgebiet Galgenberg")**

Ihr Zeichen: SLG-afz

Sehr geehrte Frau Friedewald,

mit Schreiben vom 14.06.2018 baten Sie das Landesamt für Geologie und  
Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen der  
Vorentwurfsplanungen zum Bebauungsplan Nr. 601 "Wohngebiet am See-  
kurpark" der Stadt Naumburg (Saale).

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau  
des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geo-  
logische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt  
werden:

Bergbau

Das genannten Vorhaben befindet sich in der nachfolgend nach §§ 6 ff Bun-  
desberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten  
Bergbauberechtigung:

10. Juli 2018  
32.22-34290-1622/2018-  
13606/2018

Herr Häusler  
Durchwahl 0345/5212140  
E-Mail: stellungnahmen  
@lagb.mw.sachsen-anhalt.de

Köthener Str. 38  
06118 Halle / Saale

Telefon (0345) 5212-0  
Telefax (0345) 522 99 10

www.lagb.sachsen-anhalt.de  
poststelle@lagb.mw.sachsen-  
anhalt.de

1

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Der Hinweis wurde berücksichtigt. Unter Pkt. 6.6 der Begründung wurde ein Passus  
ergänzt, der auf die Lage des Plangebietes innerhalb einer Fläche mit einer großräumig  
erteilten Bergbauberechtigung liegt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus  
nicht.

Art der Berechtigung	Bewilligung
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 mbH, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, 06628 Bad Kösen

Die in o.a. Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Da die Rechte des Inhabers/Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, wird Ihnen empfohlen, von diesem eine entsprechende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben einzuholen.

Bei dieser Berechtigung handelt es sich um eine großräumig erteilte Erlaubnis. Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher nicht zu erwarten.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Baustandort nicht vor.

Bearbeiter: Herr Thurm (0345 - 5212 187)

#### Geologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht gibt es zum Bebauungsplan nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB vom Plangebiet nicht bekannt.

Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen zum Bebauungsplan, entwickelt als Änderung zu einem Teilbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

4

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 2) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stadt Bad Dürrenberg als Bergbauberechtigter wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans beteiligt werden.

zu 3) Da festgestellt wird, dass sich aus der Bergbauberechtigung keine Beeinträchtigungen der Planung ergeben, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 4) Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.

zu 5) Da aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 6) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Baugrunduntersuchungen sind für die nachfolgenden Objektplanungen für Erschließungsanlagen bzw. für Hochbauten relevant. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 7) Da aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gibt es keine besonderen Anforderungen oder Hinweise.

Das angebotene Konzept des Umweltberichtes ist als ausreichende Grundlage anzusehen.

Bearbeiterinnen: Frau Hähnel (0345 - 5212 151), Frau Beer (0345 - 5212 160)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Häusler

8

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8) Da zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht keine Hinweise gegeben werden, ist **eine Beschlussfassung nicht erforderlich.**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Neustädter Passage 15, 06122 Halle (Saale)

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

EINGEGANGEN AM 09. JULI 2018

535



Landesamt für  
Vermessung  
und Geoinformation



**Bebauungsplan Nr. 601 "Wohngebiet am Seekurpark",  
Stadt Naumburg (Saale) OT Bad Kösen**  
(1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“)

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

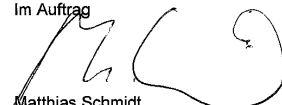
im Rahmen meiner Aufgaben als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu  
Ihrer Planung wie folgt Stellung:

Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Anlagen meiner Träger-  
schaft. Ferner habe ich im Planungsgebiet keine sonstigen Maßnahmen vor-  
gesehen. Der Planinhalt des vorgelegten Bebauungsplanes steht meinen Be-  
langen grundsätzlich nicht entgegen.

Die zur Bearbeitung dieser Stellungnahme erforderlichen Daten werden hier  
automatisiert geführt. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der anlie-  
genden Datenschutzerklärung.

Für Rückfragen stehe ich unter der nebenstehenden Telefonnummer gern zur  
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Matthias Schmidt

Halle, 06.07.2018

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:  
SLG-efr  
vom 14.06.2018  
Mein Zeichen/Meine Nachricht:  
52a-V24-8012052-2018

bearbeitet von:  
Wolfgang Langner

Telefon: 0345 6912-486

**Öffnungszeiten des  
Geokompetenz-Centers**  
Mo – Fr 8 – 13 Uhr

zusätzlich für Antragsannahme  
und Information:  
Di 13 – 18 Uhr

**Auskunft und Beratung**  
Telefon: 0391 567-8585  
Fax: 0391 567-8686  
E-Mail: service@  
lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de

**Standort Halle (Saale)**  
Telefon: 0345 6912-0  
Fax: 0345 6912-133  
E-Mail: poststelle.halle@  
lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de  
Internet: www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **5**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Da seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Einwände gegen  
die Planänderung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.



Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt •  
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Naumburg  
FB II, SG Stadtplanung  
Fr. Burges  
Markt 1  
06618 Naumburg

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ (1. Änderung  
des BP Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“)**

**hier: Landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Landesent-  
wicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)**

**Landkreis:** Burgenlandkreis  
**Gemeinde:** Stadt Naumburg  
**Gemarkung:** Bad Kösen  
**Flur:** 9  
**Flurstücke:** 2/21, 2/22, 2/23, 2/17 (tlw.), 2/24 (tlw.), 2/25 (tlw.)  
**Plangebietsgröße:** ca. 11,67 ha  
**Vorhabenträger:** Stadt Naumburg  
**Vorgel. Unterlagen:** Begründung zum Vorentwurf vom April 2018

Zum vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Naumburg ist eine  
landesplanerische Abstimmung erforderlich, die ich als landesplanerische  
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abgeben werde. Zu  
den mir nach dem Planungsstand vom April 2018 vorgelegten  
Unterlagen (BP-Vorentwurf) erteile ich im Rahmen der frühzeitigen  
Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB zunächst die



Halle, 16.07.2018  
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:  
Büro SLG, 14.06.2018, SLG-  
afr  
Mein Zeichen/  
Meine Nachricht:  
24.33-20221/31-00638.1

Bearbeitet von: Hr. Lehmann  
Tel.: (0345) 514 - 1373  
Fax: (0391) 567 - 7510

E-Mail Adresse:  
mike.lehmann@mlv.sachsen-  
-anhalt.de

Referat 24  
Sicherung der  
Landesentwicklung

Ernst-Kamieth-Str. 2  
06112 Halle(Saale)  
poststelle@mlv.sachsen-  
anhalt.de  
Internet:  
http://www.mlv.sachsen-

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**  
**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **7**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

nachfolgenden landesplanerischen Hinweise. Ich behalte mir vor, im Zuge der (späteren) landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf bisher noch nicht aufgeführte Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.

➤ **Landesplanerische Hinweise**

Bei dem vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Naumburg handelt es sich aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes sowie der Ziele und Zwecke der Planung, die die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes für einen mittelfristigen Zeitraum festlegen und steuern soll, um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für den BP der Stadt Naumburg ist der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Im LEP-LSA 2010 wurde für den zu betrachtenden Planungsraum folgende freiraumstrukturelle Festlegung getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ (Ziffer 4.2.5 Nr. 6).

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen (LEP-LSA 2010, Ziffer 4, S. 108). Da es sich um eine bereits baurechtlich gesicherte Fläche handelt, ist das Planungsgebiet vom Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Weinregion Saale-Unstrut-Triasland“ ausgenommen.

Im REP Halle befindet sich das Plangebiet im „Ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen“ (Ziffer 5.1.3).

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**7**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.

zu 2) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1.1 der Begründung.

zu 3) Die Hinweise wurden berücksichtigt. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1.1 der Begründung. Diese wurden dahingehend ergänzt, dass baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen sind.

zu 4) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Aussage findet sich bereits unter Pkt. 3.1.2 der Begründung.

**1**

**2**

**3**

**4**

<p><u>Wohnbauflächen</u></p> <p>Entsprechend dem Ziel Z 28 des LEP-LSA 2010 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.</p> <p>Auf das Grundzentrum sowie dessen Verflechtungsbereich hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs ist in den Unterlagen einzugehen. Dabei muss eine Ermittlung des Bedarfs neu auszuweisender Wohnbauflächen dem Grundsatz folgen, dass vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf unter Zuhilfenahme der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vorhandene Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Naumburg, wie noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen) zum Abzug gebracht werden. Danach ergibt sich: Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut (tabell. Übersicht: Neuausweisung und der Rückplanungen in Naumburg/Bad Kösen). Im Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Stadt Naumburg in der Fassung vom 13. März 2017 ist unter dem Punkt „6 Anhang“ in Abb. 16 unter Nummer 5 der Bebauungsplan Nr. 5 Am Seekurpark aufgeführt, allerdings mit einer Fläche von 5,8 ha. Die Flächendifferenz zur jetzt beantragten obigen Planung von 11,67 ha ist in den Unterlagen leider nicht ersichtlich. Ebenso empfehle ich eine Überarbeitung der Tabelle Wohnbauflächenpotentiale (S. 18, 6 Anhang, Abb. 16) dahingehend, dass auch vorhandene Bebauungspläne (u.a. Flemminger Weg) darin aufgeführt werden (Einführung einer Spalte prozentuale Auslastung). Demzufolge bitte ich die Planunterlagen zu überarbeiten und der obersten Landesentwicklungsbehörde erneut vorzulegen.</p> <p>Die Geschäftsstelle der RPG Halle ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der regionalen Entwicklungsplanung (Sonstiges Erfordernis der Raumordnung) zu beteiligen. Entsprechende Informationen finden Sie auf <a href="http://www.regionale-planung.de">www.regionale-planung.de</a>.</p> <p>➤ <b>Rechtswirkung</b></p> <p>Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.</p> <p>➤ <b>Hinweis zum Raumordnungskataster</b></p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 16 LEntwG LSA ein Raumordnungskataster (ROK) als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und</p>	<p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,</b>  <b>1. Änderung</b>  <b>Vorentwurf 04/2018</b></p> <p>Lfd. Nr. der Versandliste <b>7</b></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 5) Der Hinweis wurde berücksichtigt. Unter Pkt. 3.1.1 der Begründung wurden Ausführungen zur Funktion der zentralen Orte gemäß Landesentwicklungsplan ergänzt.</p> <p>zu 6) Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Unter Pkt. 3.1.2 wurden Ausführungen zum Grundzentrum ergänzt. Auf die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs wird bereits unter Pkt. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Das dort genannte Gutachten zur Wohnflächenentwicklung bewertet das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial, schätzt die potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ab und stellt diese den verfügbaren Flächen gegenüber.</p> <p>Der Einwohnerprognose, der Stadt Naumburg (Saale), die der Bedarfsermittlung zugrunde liegt, ist auf Grundlage der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt erfolgt.</p> <p>zu 7) Der Hinweis wurde geprüft. Die Flächendifferenz ist zum großen Teil darauf zurückzuführen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nur die Wohnbauflächen umfasst, sondern andere Nutzungsarten einschließt, u. a. ca. 3,2 ha Grünfläche, ca. 1,3 ha Verkehrsflächen und 0,6 ha Kurgebiet. Die Wohnbaufläche hat eine Größe von 6,6 ha und entspricht damit in der Größenordnung der im Gutachten zugrunde gelegten Fläche.</p> <p>zu 8) Der Hinweis bezieht sich auf das Gutachten zur Wohnflächenentwicklung. Ob eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich ist, ist außerhalb des vorliegenden Verfahrens zu entscheiden. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 9) Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.</p>
---	--	---

Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das ROK gemäß LEntwG LSA bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.

Die Inhalte des ROK des Landes Sachsen-Anhalt, die die Planung berühren, erhalten Sie kostenfrei auf Antrag in digitaler Form (Format Shape, Lagestatus 489) vom MLV Referat 44. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann, Tel. 0345/514-1516, gern zur Verfügung.

➤ **Hinweis zur Datensicherung**

Das ROK beinhaltet die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen u.a. zur Bauleitplanung. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung durch Übergabe einer Kopie des Genehmigungsbescheides bzw. von deren Realisierung in Kenntnis zu setzen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag

Lehmann

Hinweise aus dem ROK (Angaben nachrichtlich):

- Kulturgebiet Naumburger Dom und hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut, Kernzone,
- Naturpark Saale-Unstrut-Triasland (vo. 2000),
- FNP NMB, Erg. Für den OT Bad Kösen, Janisroda, Prießnitz, SOS Kur (gen. 08.08.2014),
- Flächenhaftes Naturdenkmal Galgenberg (1991 vo.),
- BP Nr. 6 (1996 gen.), SOS Kurgebiet Galgenberg OT Bad Kösen.

**Anlage:** Rechtsgrundlagen

**10**

**11**

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**7**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 10) Der Hinweis auf das Raumordnungskataster wurde zur Kenntnis genommen. Es wird von der Stadt Naumburg (Saale) bereits genutzt.

zu 11) Der Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens Berücksichtigung finden. Die Unterlagen werden dem Ministerium zeitnah übergeben.

Anlage

Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 21.12.2010

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**7**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

EINGEGANGEN AM 13. JULI 2018

557/ Tr.

**BÜRGEN  
LANDKREIS**

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

**Der Landrat**  
Dezernat II, Stabsstelle  
Breitbandausbau/ Regionalplanung  
Rückfragen an:  
Gabriele Frenzel  
Telefon: 03443 372 225  
Telefax: 03443 372 224  
E-Mail: frenzel.gabriele@blik.de

Dienststelle/Besucheranschrift:  
Am Stadtpark 6  
06667 Weißenfels  
Zimmer-Nr. 113

Ihre Zeichen  
SLG-afR

Ihre Nachricht vom  
14.06.2018

Mein Zeichen  
6122-11-18-25

Datum  
11.07.2018

**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Hier: Bebauungsplan Nr. 601 Wohngebiet am Seekurpark der Stadt Naumburg OT  
Bad Kösen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 601 der Stadt Naumburg (Stand April 2018) erhielt der Burgenlandkreis im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenden Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können und sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses zu der Planung bekannt.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

**1. Stabsstelle Breitbandausbau/ Regionalplanung  
Untere Landesentwicklungsbehörde**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, Baurecht für eine allgemeine Wohnnutzung zu schaffen.

Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der Planung bzw. die Entscheidung darüber, inwieweit diese einer landesplanerischen Abstimmung bedarf, obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Referat 24 im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, welche in das Verfahren einzubeziehen ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1

2

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**8**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)




Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr wurde im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.

zu 2) Die Feststellungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden so erforderlich im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

		<b>Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung</b>
<p>Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig, sofern die Flächennutzungsplanänderung nicht vor Abschluss des Verfahrens wirksam wird. Vor diesem Hintergrund werden aus bauplanerischer Sicht zum Planinhalt bzw. zur Begründung folgende Hinweise gegeben:</p>	2	<div> <div>Vorentwurf 04/2018</div> <div>Lfd. Nr. der Versandliste <b>8</b></div> </div>
<p>Das Heilbad Bad Kösen wird im Regionalplan der Planungsregion Halle aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten, der Solegewinnung, zweckentsprechender Einrichtungen sowie einem artgemäßen Ortscharakter für Kuren, zur Heilung, Linderung und der Vorbeugung menschlicher Erkrankungen als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung festgelegt. (5.5.8.2. Z) Zur Begründung der Planänderung bzw. Planaufstellung wird auf der Seite 3 die Feststellung getroffen, dass für kurbezogene Einrichtungen kein weiterer Bedarf besteht und somit die Ausweisung als Wohnstandort mit bis zu 85 Wohneinheiten erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann durch den Wegfall von Baurecht für kurbezogene Einrichtungen Auswirkungen auf das o.g. Ziel der Raumordnung haben, womit sich in der Begründung zum Bebauungsplan auseinander zu setzen ist.</p>	3	<div> <div>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)</div> <div><input type="checkbox"/></div> <div>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung)</div> <div><input checked="" type="checkbox"/></div> </div>
<p>Für die städtebauliche Begründung der Änderung wird Bezug auf das INSEK 2028 der Stadt Naumburg sowie auf ein Gutachten zur „Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Naumburg“ des Büros Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte genommen. Diese Konzepte stellen eine informelle Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, welche in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Da aus diesen Konzepten eine Planrechtfertigung, insbesondere auch zu möglichen Planungsalternativen abgeleitet wird, sollten diese Gegenstand des Offenlegungsverfahrens sein.</p>	4	<div> <div>Vorschlag für die Beschlussfassung:</div> <div>zu 3) Die Hinweise wurden berücksichtigt. Unter Pkt. 3.1.2 Regionalplanung wurden Ausführungen ergänzt, denen zu entnehmen ist, dass die Funktion Bad Kösens als regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung durch die Planänderung nicht beeinträchtigt wird.</div> </div>
<p><b>2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen</b></p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bemessung der Flächen für die Feuerwehr erfolgt auf Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RdErl. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 27.11.2006 – MBl. LSA 2007 S.61, 93) Die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass die gewählten Straßenradien der genannten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</li> <li>Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der DVGW Richtlinie Arbeitsblatt W-405 sicherzustellen. Die Stadt Naumburg ist entsprechend § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt für die Sicherstellung des Grundschatzes zuständig. Für das ausgewiesene Sondergebiet kann ein Objektschutz erforderlich werden.</li> <li>Die Belange des baulichen Brandschutzes werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</li> </ul>	5	<div> <div>zu 4) Die Hinweise werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Das Gutachten zur Wohnflächenentwicklung wird Teil der Auslegungsunterlagen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Das INSEK 2028 ist auf der Internetseite der Stadt eingestellt und kann außerdem bei Bedarf im SG Stadtplanung eingesehen werden.</div> </div>
	6	<div> <div>zu 5) Der Hinweis betrifft die Objektplanung für Erschließungsanlagen. Er ist dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</div> </div>
	7	<div> <div>zu 6) Die Hinweise werden berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes ist im westlichen und nördlichen Teil bereits ein Trinkwassernetz vorhanden, das im Zuge der weiteren Bebauung ergänzt wird. Über das Trinkwassernetz kann der Grundschatz sichergestellt werden.</div> </div>
	8	<div> <div>zu 7) Der Hinweis betrifft die Objektplanung für Hochbauten. Er ist dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</div> </div>
<p><b>3. Behindertenbeauftragte</b></p> <p>In den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zur Barrierefreiheit enthalten.</p>		

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

Gemäß § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt - BGG LSA vom 16. Dezember 2010 sind bauliche Anlagen, öffentliche Wege, Plätze und Straßen sowie öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen und Beförderungsmittel im öffentlichen Personennahverkehr nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten.

Errichtet werden sollen Einfamilienhäuser. Im Plangebiet wurden bereits seniorengerechte Wohnungen genehmigt und teilweise errichtet.  
Es ergeben sich keine weiteren behindertenrelevanten Belange für den Bebauungsplan Nr. 601.

Für Rücksprachen steht die Behindertenbeauftragte beratend zur Verfügung.

#### 4. Rechts- und Ordnungsamt

Die Überprüfung der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen anhand der dem Burgenlandkreis vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat ergeben, dass es sich bei dem Planbereich insgesamt um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich sind vor dem Beginn dieser Arbeiten entsprechende Einzelanfrage zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erforderlich.

Für das Amtshilfeersuchen im Rahmen dieser Maßnahme werden folgende Angaben und Unterlagen benötigt:

- a) Angaben zu der prüfenden Fläche
  - Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer (optional), Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer),
  - Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, von Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e),
  - Eigentümerinformationen (Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke),
  - Informationen zum Bauvorhaben (Art des Bauvorhabens z.B. Garage, EFH usw., bei Trassen z.B. Leitungen, Straßen usw. Angabe der Trassenbreite),
  - geplante Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang der Erdeingriffs, soweit bekannt, Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt)

- b) Arbeitskarten
  - Übersichtskarten (Topographische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5000 bis 1:25000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens )

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste **8**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



### Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 8) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Objektplanungen für Freianlagen und für Hochbauten zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 9) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden durch die Dresdener Bohrgesellschaft mbH bereits auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft. Der Abschlussbericht vom 13. Juni 2017 liegt dem Grundstückseigentümer vor. Ein Exemplar des Berichts wurde auch an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt übergeben.



- Detailkarten (Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(e) des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist – 2-fach!)

Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens 32.4.2/2322611-057/18 zu stellen. Die Bearbeitungszeit beträgt derzeit 20 Wochen!

Es besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Flächen zu beauftragen. Eine aktuelle Liste einer Auswahl von Kampfmittelräumfirmen, die in Sachsen-Anhalt tätig sind, kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden (Frau Schlegel, Telefon 03445 7731709).

Sollten sich im Rahmen der Antragstellung Veränderungen zu den Bauvorhaben, die eventuelle Flächenänderungen oder terminliche Verschiebungen nach sich ziehen, ergeben, bitten wir dies rechtzeitig bei uns anzuzeigen.

#### 5. Straßenverkehrsamt

Das Plangebiet ist bereits über die Elly-Kutscher-Straße/ Hermann-Lielje-Ring an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge einer Baumaßnahme mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist. Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie auf außerorts gelegenen Gemeindestraßen zuständig.

Bei innerörtlichen Gemeindestraßen liegt die Zuständigkeit bei der Stadt Naumburg als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausführungen bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes entsprechend der bekannten Details zum Sachverhalt keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung.

#### 6. Wirtschaftsamt

Zu o.g. Planung bestehen keine Einwände.

Folgende Hinweise sind zu beachten:  
Sollten landwirtschaftliche Flächen von der Planung betroffen sein, so sind die ortsansässigen Landwirte mit einzubeziehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird befürwortet, da die städtische Entwicklung, hier besonders der städtische Wohnungsbau weiter entwickelt wird.

9

10

11

12

13

14

15

16

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

8

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 10) Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen finden sich bereits unter Pkt. 4.4 der Begründung.

zu 11) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind dabei zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 12) Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

zu 13) Da seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände gegen die Planänderung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 14) Da seitens des Wirtschaftsamtes keine Einwände gegen die Planänderung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 15) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die von der Planänderung betroffenen Flächen sind jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt. Insofern ist eine Beteiligung der ortsansässigen Landwirte nicht erforderlich.

zu 16) Da die Planänderung befürwortet wird, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

Bad Kösen ist als Ort durch eine überregionale Bedeutung für den Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und hat eine große Bedeutung als gehobener Wohnstandort.

## 7. Umweltamt

### 7.1. Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutz- und Forstbehörde kann keine abschließende Stellungnahme abgeben.

Folgende Nachforderungen bestehen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Vergleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden eingriffsrelevanten Sachverhalte der §§ 14 ff. BNatSchG und ggf. Ableitung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Begründung:

#### Artenschutz

Auf den Seiten 20/ 21 der Begründung des Bebauungsplanes wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geschützte Arten betroffen sein können. Die Betroffenheit des Bebauungsplanes mit den Belangen des Artenschutzes wird deswegen in einem Artenschutzbeitrag ermittelt. Dieser liegt den vorliegenden Unterlagen nicht bei.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zwingend zu berücksichtigen, denn dieser unterliegt nicht der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB. Ohne Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann die Naturschutzbehörde keine Aussage zu der durch die Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange vornehmen.

#### Eingriffsregelung

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Mit der Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsform kann eine Änderung eingriffsrelevanter Sachverhalte gemäß § 14 ff. BNatSchG einhergehen. Dies kann Auswirkungen auf die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben. In den Unterlagen sind keine diesbezüglichen Ausführungen enthalten.

#### Schutzgebiete

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind naturschutzrechtliche Belange des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ (LSG) betroffen. Diese stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes entgegen.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Fläche, die im LSG liegt. Das LSG dient in diesem Bereich insbesondere als Pufferzone zwischen der Bebauung (Seekurpark) und dem sich in ca. 40 m Entfernung anschließenden Naturschutzgebiet

16

17

18

19

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

8

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 17) Die Hinweise wurden berücksichtigt. Ein Artenschutzbeitrag wurde erarbeitet. Seine Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen. Der Artenschutzbeitrag wird der unteren Naturschutzbehörde mit dem Entwurf des Bebauungsplans übergeben.

zu 18) Die Hinweise sind nicht zutreffend. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans übergeben. Sie findet sich unter Pkt. 4.8 im Umweltbericht.

zu 19) Die Hinweise wurden berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 wurde aufgrund der Hinweise der UNB **Liegewiesen** als zulässige Nutzung gestrichen. Außerdem wurde ergänzt, dass **Einfriedungen unzulässig** sind, um eine private Nutzung durch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke auszuschließen. Damit wird eine öffentliche Nutzung der Grünfläche sichergestellt, die mit den Schutzzielen des LSG vereinbar ist.

„Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“ (NSG) und dem in diesen Bereich flächengleichen besonderen Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie „Saale-Ilm-Platten bei Bad Kösen“.

Überdies dient die LSG-Fläche gemäß den Vorgaben der geltenden Bauleitplanung der ungestörten Erholung der Bevölkerung in naturnaher Umgebung. Dies entspricht dem Schutzzweck des LSG gemäß § 3 Abs. 3 der Verordnung über das LSG „Saale“.

Mit der vorliegenden B-Planänderung soll die Ausweisung des unmittelbar an die LSG-Fläche anschließenden Areals zur Nutzung für private Wohnbebauung erfolgen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich eine Nutzung der LSG-Fläche für private Zwecke (Garten) durch die zukünftigen benachbarten Grundstückseigentümer zu bzw. schließt diese Nutzung des LSG nicht aus.

Grundsätzlich sind im LSG bestehende private Nutzungen von Flächen zulässig.

Die Änderung der Nutzungsform als reine Wohnbebauung und die im Bebauungsplan festgesetzte benachbarte private Grünfläche implizieren eine Individualnutzung der LSG-Fläche als private Grünfläche. Dadurch geht die Pufferfunktion der LSG-Fläche zu dem NSG und dem besonderen Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie verloren. Überdies wird die LSG-Fläche der Naherholung der Bevölkerung in naturnaher Umgebung entzogen.

Somit ist die durch die Änderung des Bebauungsplanes mögliche Nutzung der LSG-Fläche auch unter Einhaltung der textlichen Festsetzung 3.3 nicht mit den Belangen der Verordnung über das LSG „Saale“ vereinbar.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes steht im Widerspruch zur LSG-VO.

Der Bebauungsplan Nr. 601 mit seinen festgesetzten Nutzungen verstößt als verbindlicher Bauleitplan gegen höherrangiges Recht in Form der LSG-VO sowie gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan ist ungültig, wenn er gegen die Festsetzungen der höherrangigen LSG-VO verstößt. Eine den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehenden LSG-VO muss vor Wirksamwerden des Planes aufgehoben werden. Geschieht dies nicht, ist der Bebauungsplan wegen des Verstoßes gegen die LSG-VO als höherrangiges Recht unwirksam.

Eine Aufhebung des LSG in dem betroffenen Bereich zu Gunsten der privaten Nutzung der Fläche durch die zukünftigen Grundstückseigentümer ist seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht zu stellen. Gründe, die eine Herauslösung der Fläche aus dem LSG rechtfertigen, sind seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht zu erkennen.

#### **7.2. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ Naumburg OT Bad Kösen bestehen keine abfallrechtlichen Einwände.

## **Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **8**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**19**

**20**

**21**

zu 20) Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Herauslösung der Fläche aus dem LSG wird nicht angestrebt.

zu 21) Da aus abfallrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planänderung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

Es bestehen jedoch in dieser vorgelegten Version bodenschutzrechtliche Bedenken.

Die Stadt Naumburg sollte auf Grund von Starkniederschlagsereignisse im Mai 2017 und dessen Folgen den neu erstellten Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten überdenken:

Die Hangabtriebsrichtung weist genau entlang des Fußweges in das Plangebiet. Aus diesem Grund sollte die Festlegung TF 3.1 und die vorhandenen Grünflächen bezogen auf die Ausführung des Fußweges und die Art der Bepflanzung einen ungehinderten Abfluss des Regenwassers nicht behindern.

Ein Aufstauen ist zu verhindern. Es sind die technischen und natürlichen Barrieren (Fanggraben und anschließende Grünfläche) gegen mögliche Schlamm-/ Wasserabläufe zu sichern. Die Pflege muss hierbei gesichert werden.

Auf Grund der aktuellen Starkregenereignisse und die entstandenen Schlammabgänge sollten diese Erfahrungen und notwendigen Maßnahmen gemäß § 8 BBodSchV in Verbindung mit Anhang 4 besonders im Wegebau im Zuge des Bebauungsplanverfahrens überdacht werden.

- Die Errichtung des Fußweges kann zu einer nicht gewollten Erhöhung der Abflussgeschwindigkeit führen. Die Maßnahmen gemäß § 8 BBodSchV in Verbindung mit Anhang 4 sind zu beachten (Bundesverband Boden BVB-Merkblatt Band 1 „Handlungsempfehlungen zur Gefahrenabwehr bei Bodenerosion“).
- Seitliche Abspülungen/ Erosionen an den Linienbauwerken / Wege sind zu vermeiden hier besonders am Ausgang des geplanten Grabens und Weges.
- Die anfallenden Sedimente müssen durch wiederkehrende Pflege des Grabensystems beseitigt werden um schädliche Bodenveränderungen und Vernässungen der Ackerflächen im Norden zu vermeiden. Die Erden sollten wieder an den Ursprungsort eingebaut werden.
- Die neu zu errichtenden Wege und begleitenden Gräben oder Mulden sind so zu gestalten dass es zur Minderung von Erosionsschäden kommt.
- Die Schlammmassen sollten durch die geplanten Grünstreifen, Mulden und Gräben zurückgehalten werden. Besonders sollte eine Durchgängigkeit zum RRB oder zu den Teichen ermöglicht werden.
- Das Graben-und Wegesystem ist so zu gestalten, dass eine Verringerung der Geschwindigkeit des Wassers und Schlammes ermöglicht wird und durch ausreichender Pflege die Zwischenspeicherung erfolgt und erhalten bleibt.
- Bei Gebäuden sollten besonders im Randbereich des Bebauungsplangebietes spezielle Gefahrenabwehrmaßnahmen getroffen werden um den Keller der Häuser nicht volllaufen zu lassen.
- Eine geordneter Wassersammlung und Ableitung, vorzugsweise Richtung Graben, Pflanzung von Schutzstreifen sollte erfolgen.
- Es sollte Brechung der Reliefeenergie erfolgen um einen geordneter Abfluss, Bremswirkung der Pflanzfläche auch in Bezug auf Sedimentablagerungen erfolgen.

22

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **8**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 22) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Objektplanungen für Verkehrsanlagen bzw. Freianlagen und sind dabei zu beachten. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

- Alle relevanten Grundstückseigentümer und Flächenbewirtschafter einschließlich der Stadt Bad Kösen sollten in die Ertüchtigung und Pflege auch der vorhandenen Gräben einbezogen werden.
- Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sollte besonders die Stellungnahme des ALLF Süd mit eingeholt werden.

22

### 7.3. Untere Immissionsschutzbehörde

Unter Zugrundelegung der Ausführungen im Umweltbericht sind öffentlich rechtliche Vorschriften, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, nicht ersichtlich, da plausibel dargelegt wurde, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete gewährleistet ist. Daher werden seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des Burgenlandkreises folgende Anregungen und Hinweise zum Planvorhaben gegeben:

23

- Der jeweilige Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts darf nicht überschritten werden.
- Im Zuge der Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass die Immissionsrichtwerte im direkt angrenzenden Kurgebiet in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts darf überschritten werden.
- Parkplatzflächen sind gemäß Planung teilzuversiegeln und Fahrbahnen sind mit einem glatten Belag (z. B. Asphalt) zu belegen.

24

25

26

### 7.4. Untere Wasserbehörde

Für die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird die Einleitung in ökologische Versickerungsbecken und einen vorhandenen Graben (Graben Kurklinik Bad Kösen) benannt.

Die Einleitung gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer oder das Grundwasser bedarf als Benutzung eines Gewässers i. S. des § 9 WHG gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Folgende Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich:

- Antrag mit Erläuterungsbericht und Beschreibung der geplanten Nutzung
- detaillierte Beschreibung des Entwässerungsgebietes zur Ermittlung des Verschmutzungsgrades des anfallenden Niederschlagswassers
- wassertechnische Berechnungen zur Ermittlung der anfallenden Niederschlagswassermengen an den Einleitstellen (Einleitmengen) gemäß ATV-A 118 unter Berücksichtigung einer aktuellen Regenreihe des DWD für das Entwässerungsgebiet oder eines Auszuges aus dem KOSTRA-Atlas einschließlich der exakten Ermittlung der Einzugsflächen A E, k und A u
- Nachweis über die Vornahme einer Prüfung nach DWA- M153, ob vor der Einleitung eine Behandlung des Niederschlagswasser erforderlich ist
- Übersichtslageplan im Maßstab 1:10.000 oder 1:25.000 mit Kennzeichnung der örtlichen Lage der Abwasseranlagen, einschl. Eintragung maßgeblicher Tatsachen, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u. a.
- Lageplan im Maßstab 1:5.000, 1:2.500 oder 1:2.000 mit Kennzeichnung der örtlichen Lage der Abwasseranlagen

27

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

8

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 23) Da die untere Immissionsschutzbehörde der Planänderung zustimmt, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 24) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da im Umfeld des Plangebietes keine Emittenten vorhanden oder geplant sind, ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gewährleistet.

zu 25) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und ist dabei zu beachten. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 26) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Objektplanungen für die Verkehrsanlagen zu berücksichtigen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 27) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Objektplanungen für Erschließungsanlagen. Im Rahmen dieser Planungen sind auch die Einleitgenehmigungen zu beantragen. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

- Lageplan mit maßstäblicher Darstellung der Abwasseranlagen und den Einzugsflächen der Regenentwässerung (etwa im Maßstab 1:250 bis 1:1.000)
- Bauwerkszeichnung in Längs- und Querschnitt (etwa im Maßstab 1:100) des Einleitbauwerkes
- Nachweis der Bemessung der geplanten Anlagen nach den Regeln der Technik
- Angaben zu Überstauhäufigkeiten und ggf. zu den Auswirkungen
- Beschreibung und Nachweis der Bemessung sowie Darstellung geplanter Regenwasserbehandlungsanlagen und vorgeschalteter Absetzanlagen

**27**

Ggf. bereits bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse sind anzupassen, wenn sich der Umfang oder der Zweck der Gewässerbenutzung (z. B. durch Änderung des Einzugsgebietes oder der anfallenden Mengen) ändern.

**28**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Thomas

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **8**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 28) Die Information wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechende Erlaubnisse sind zum Zeitpunkt der Realisierung zu berücksichtigen.



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH • 06108 Halle (Saale)

StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle

**Standort Markleeberg**

Ihr Zeichen: SLG afr  
Ihre Nachricht: vom 14.06.2018  
Unser Zeichen: VS-O-W-G/Rud

Name: Ines Rudloff  
Telefon: 0341/320-7234  
E-Mail: Ines.Rudloff@mitnetz-gas.de

Markleeberg, 03.07.2018

**Naumburg (Saale) - Bebauungsplan 601 "Wohngebiet am Seekurpark"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.

**Registrier-Nr.: TG-02144/2018**

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **9**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Da die Mitnetz Gas der Planung zustimmt, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich.**



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • 06076 Halle (Saale)

StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Frau Friedewald  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle

**Projektplanung / Kundenbetreuung Sachsen-Anhalt  
Standort Naumburg**

Ihr Zeichen: SLG-af  
Ihre Nachricht: vom 14.06.2018  
Unser Zeichen: 9456/2018 VS-O-A-G Hze  
Unsere Nachricht: vom

Name: Branko Mayerl  
Telefon: siehe Stellungnahme  
E-Mail: TOEB-Sachsen-Anhalt@mitnetz-strom.de

Naumburg, 27.06.2018

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 601 "Wohngebiet am Seekurpark" in Naumburg OT Bad Kösen  
(1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kurgebiet Galgenberg")**  
Stellungnahme/Leitungsankunft

Sehr geehrte Frau Friedewald,

im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM).

In den beigefügten Bestandsplanunterlagen ist die Lage der vorhandenen Anlagen ersichtlich.

Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.

Bei Fragen zu diesen Unterlagen wenden Sie sich bitte an den nachfolgend genannten Ansprechpartner im zuständigen Servicecenter.

Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Aus heutiger Sicht plant die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH als Betreiber der enviaM-Anlagen keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **10**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



**Vorschlag für die Beschlussfassung:**

zu 1) Die Informationen wurden berücksichtigt. Die Mittelspannungsleitungen wurden in die Planzeichnung übernommen. Der vorhandene Trafo wird mittels Piktogramm festgesetzt. Auf die Übernahme der Niederspannungsleitungen, die ausnahmslos in den Straßenräumen verlaufen, wird verzichtet.

zu 2) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

zu 3) Die Feststellung wurde zur Kenntnis genommen.

zu 4) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. die Bauausführung und ist dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

1

2

3

4





Seite 2/3

Unterirdische Versorgungsanlagen (z. B. auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.

Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.

Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden. Verbindliche Kostenangebote können wir erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg:

Ansprechpartner: Herr Schmidt, Telefon: 03445 751-145

Die zuständige Hausanschlussbearbeiterin im zuständigen Servicecenter Mülcheln ist:

Frau König, Telefon: 034632 9999 223

Die Anmeldeformulare sind im Internet unter [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de) in der Kategorie „Stromnetz“ abrufbar.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Steinkreuzweg 9  
06618 Naumburg

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **10**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5) Der Hinweis wurde berücksichtigt. Für die Mittelspannungsleitungen wurde, soweit sie im Bereich von Bauflächen verlaufen, ein entsprechend breites Leitungsrecht zugunsten der Mitnetz Strom festgesetzt.

zu 6) Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und sind dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.



Seite 3/3

Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) per Online-Zugriff auf unser Internet-Portal oder im zuständigen Servicecenter einzuholen:

<https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan--schachtscheinauskunft>

Nach einmaliger Registrierung wird der Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM zur Verfügung gestellt.

Zuständiges Servicecenter:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Servicecenter Müheln  
Werkstraße 12  
06249 Müheln

Ansprechpartner: Herr Klug, Telefon: 034632 9999-211

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

*iq. H. Heinze*  
Marion Heinze

*Branko Mayerl*  
Branko Mayerl

**Anlage**  
Bestandsunterlagen

6

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **10**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

**Regionale Planungsgemeinschaft Halle  
Der Vorsitzende**



Regionale Planungsgemeinschaft Halle  
An der Pfladerwegkaserne 21, 06130 Halle (Saale)

StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

**Geschäftsstelle der Regionalen  
Planungsgemeinschaft Halle**

An der Pfladerwegkaserne 21  
06130 Halle (Saale)  
Tel.: 0345/4823-8810  
Fax: 0345/4823-8814  
e-mail: annetta.kirsch@planungregion-halle.de  
Internet: www.planungsregion-halle.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
SLG-af  
14.06.2018

Mein Zeichen  
rpgH-  
2018-00335

Bearbeitet von  
Frau  
Dr. Kirsch

Halle,  
18.07.2018

**Stadt Naumburg**

**Bebauungsplan Nr. 601 "Wohngebiet am Seekurpark"**

und

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes** (im Bereich des Bebauungsplan Nr. 601  
"Wohngebiet am Seekurpark")

**Beteiligung zum Entwurf (Stand 06/2018)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Schreiben vom 14.06.2018 übergaben Sie der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) die Unterlagen zu o.g. Verfahren mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme übergeben. Dazu teile ich Ihnen Folgendes mit:

**I Rechtsgrundlagen**

Entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170) nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle für ihre Mitglieder (Burgenlandkreis, Saalekreis, Stadt Halle sowie Landkreis Mansfeld-Südharz mit Lutherstadt Eisleben, Stadt Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt und Mansfeld, Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Gemäß Nr. 4.1. RdErl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 13.01.2016-44-20002-01 vom 29.02.2016 gibt die RPG Halle als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich für die Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle - beschlossen von der Regionalversammlung (RV) am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 der RV der RPG Halle am 27.03.2012 wurde die Anpassung des REP Halle an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 6/2011) mittels Planänderung beschlossen. Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntga-

1

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**11**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



**Vorschlag für die Beschlussfassung:**

zu 1) Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen wurden bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen finden sich bereits unter Pkt. 3.1.2 der Begründung.

be der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder, für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15.05.2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPiG LSA eingeleitet. Die RV der RPG Halle billigte am 29.01.2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlichen Änderungen des ersten Entwurfes nunmehr den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP und gab diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) frei. Das öffentliche Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt.

Gemäß Beschluss-Nr. III/04-2014 der RV wird die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle entsprechend Kapitel 2 des LEP LSA 2010 mittels des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle durchgeführt. Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG LSA) mit der Bekanntgabe der Allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans eingeleitet. Inzwischen wurden das öffentliche Beteiligungsverfahren sowie die Offenlage zum Planentwurf vom 30.10.2015 durchgeführt. Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 der Regionalversammlung, wurde aufgrund der wesentlichen Änderungen insbesondere zu den Belangen Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel, der nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31.01.2017 gebilligt und erneut für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die öffentliche Beteiligung wurde durchgeführt.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist), sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

## II Ausführungen zu den o.g. Planungen

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung besteht in der Ausweisung eines Wohngebietes an Stelle des bisher festgelegten Sondergebietes, um zum einen die geplante Errichtung von Einfamilienhäusern durch den Vorhabenträger zu ermöglichen und zum anderen eine dem Bad Kösemer Stadtbild angemessene Bebauung und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Galgenberg sicherzustellen. Grundlage der Planung bildet der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ der damals selbstständigen Stadt Bad Kösen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) ist der Planungsbe-  
reich für als Sondergebiet für kurbezogene Einrichtungen festgelegt. Da Bebauungspläne  
gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird  
dieser im Parallelverfahren geändert.

Auf die regionalplanerischen Festlegungen des REP Halle wird im Begründungsteil zum Be-  
bauungsplan unter Punkt 3.1.2. sowie im Begründungsteil zur Änderung des FNP unter  
Punkt 2.1. vollständig eingegangen.

Aus regionalplanerischer Sicht ist festzustellen, dass vom Bebauungsplan Bebau-  
ungsplan Nr. 601 "Wohngebiet am Seekurpark" und der im Parallelverfahren zu ge-  
führten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Bereich des Bebauungsplan Nr.  
601 "Wohngebiet am Seekurpark") keine erheblich negativen Einflüsse auf die Ver-  
wirklichung der mit dem REP Halle verfolgten planerischen Ziele ausgehen.

## III Sonstige Hinweise

Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der Planungen und Maßnahmen sowie auch die  
landesplanerische Abstimmung erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde  
(RdErl. MLV vom 13.01.2016-44-20002-01 vom 29.02.2016 in Verbindung mit § 13 LEntwG  
vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch unab-

## **Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**11**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

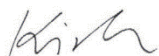
zu 2) Da seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft keine Einwände gegen die  
Planänderung bestehen, ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

zu 3) Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Ministerium für Landesentwicklung und  
Verkehr wurde im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf ebenfalls um Abgabe einer  
Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.

hängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).

Der Regionale Entwicklungsplan Halle und die Entwürfe zum Sachlichen Teilplans sowie zur Änderung des REP Halle sind unter der Homepage der RPG Halle <<http://www.planungsregion-halle.de>> eingestellt. Darüber hinaus wird auch auf die Möglichkeit der Nutzung des Regionalen Informationssystems, ebenfalls unter vorgenannter Internetadresse abrufbar, hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. A. Kirsch  
Geschäftsstellenleiterin

3

4

## Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,

### 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

11

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

☐

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)

☒

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 4) Die Informationen wurden zur Kenntnis genommen.

EINGEGANGEN AM 26. JUNI 2018

4781 TV.



Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH, Südring 120, 06667 Weißeritz

StadtLandGrün  
z.Hd. Fr. Friedewald  
Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

Ihr Ansprechpartner  
Annett Berger  
Abteilung: Engineering/GIS  
Telefon (0 34 43) 28 73-528  
Telefax (0 34 43) 28 73-195  
Annett.Berger@sg-sas.de  
22. Juni 2018

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ und  
Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 7. Änderung**

LR 0008136

Sehr geehrte Frau Friedemann,

wir bearbeiten Ihre Anfrage im Auftrag der Technischen Werke Naumburg und SG-SAS zu dem oben genannten Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass gegen die Planung keine grundlegenden Einwände bestehen. Zu beachten sind jedoch die allgemeinen Regeln der Technik und die Schutzmaßnahmen für Versorgungsleitungen in beiliegenden Hinweisblatt.

Durch die Maßnahmen sind Anlagen bzw. Leitungen der

- ☒ Gasversorgung
- ☐ Stromversorgung
- ☐ Fernwärmeversorgung
- ☐ Fernmeldeanlagen
- ☐ Wasser betroffen.

Sie erhalten die aktuellen Bestandspläne für Ihre Planungszwecke. Zu beachten sind die Planungsbestimmungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Die digitalen Unterlagen im amtlichen Lagestatus (dwg/dxf) senden wir Ihnen auf Anfrage an [planauskunft@sg-sas.de](mailto:planauskunft@sg-sas.de) gerne zu.

- ☒ Eine Überbauung unserer Anlagen ist nicht gestattet. Bei Parallelverlegung bzw. Kreuzung sind Mindestabstände einzuhalten (siehe Merkblatt).
- ☒ Vor Beginn der Arbeiten ist ein Ortstermin zu vereinbaren.  
Netzmeister Wasser: Tel. Herr Eichhorn 03443/2873-421  
Netzmeister Strom: Tel. Herr Knöffel 03443/2873-412  
Netzmeister Gas: Tel. Herr Ufer 03443/2873-422  
Netzmeister Fernmelde: Tel. Herr Witter 03443/2873-438

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste **12**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Da die Servicegesellschaft feststellt, dass sie keine Einwände gegen die Planänderung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

zu 2) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen und ist dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 3) Die Informationen wurden berücksichtigt. Der Bestand an Gasleitungen wurde in die Planzeichnung übertragen. Unter Pkt. 4.5 wurden Ausführungen zum bestehenden Gasversorgungsnetz ergänzt.

zu 4) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. die Bauausführung und sind dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

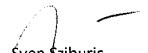
☒ Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind wird hingewiesen. Diese sind wie „in Betrieb“ befindliche Leitungen zu betrachten. Da nicht auszuschließen ist, dass nach dem Verlegen Geländeregulierungen erfolgten, sind der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich mittels Suchschachtung festzustellen. Auf Grundlage der vorgefundenen Ergebnisse wird dann entschieden, ob eine Umverlegung oder Tieferlegung erforderlich ist.

☒ Sind Leitungen umzuverlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, so ist bei uns ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten trägt der Antragsteller.

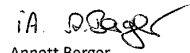
Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die bauausführende Firma Auskünfte über unterirdisch verlegte Leitungen für alle Bereiche einzuholen.

Bei Rückfragen können Sie mich gern anrufen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Sven Sziberis  
Leiter Engineering

Anlage: Lageplan, Merkblatt

  
Annett Berger  
Mitarbeiterin GIS/Liegenschaften

4

5

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**12**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 5) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und ist dabei zu beachten. Auf die Planinhalte der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.



Kurvertriebsgesellschaft Naumburg/Bad Kösen mbH  
Parkstraße 4/6 · 06628 Naumburg OT Bad Kösen

StadtLandGrün  
Frau Dipl. Ing Friedewald  
Am Kirchtor 10

06108 Halle

EINGEGANGEN AM 27. JUNI 2018

985

Naumburg, 21.06.2018

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“  
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Dipl. Ing. Friedewald,

es bestehen keine Einwände zum o.g. Bauvorhaben.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
U. Klose  
Geschäftsführer

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste **14**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Da seitens der Kurvertriebsgesellschaft keine Einwände gegen die Planung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.



## Gemeinde Großheringen

Freistaat Thüringen

- Der Bürgermeister -

EINGEGANGEN AM 21. JUNI 2018  
471/17.



StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle

19.06.2018

Bauleitplanung der Stadt Naumburg (Saale)  
Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“  
Ihr Schreiben vom 14.06.2018  
Ihre Zeichen SLG-afr

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom oben genannten Bebauungsplan sind die Belange der Gemeinde Großheringen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Baumbach  
Bürgermeister  
Gemeinde Großheringen



### Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg, 1. Änderung

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

15

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Da die Gemeinde Großheringen feststellt, dass sie von der Planänderung nicht betroffen ist, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

**info@slg-stadtplanung.de**

**Von:** Ursula Altenburg <altenburg@vgem-finne.de>  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juni 2018 09:55  
**An:** info@slg-stadtplanung.de  
**Betreff:** Bebauungsplan "Wohngebiet am Seekurpark/ 7. Änderung FNP"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezogen auf die geplante 7. Änderung des FNP Naumburg und die Erweiterung des Bebauungsplangebietes Nr.: 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ in Bad Kösen teilen wir Ihnen mit, dass es von Seiten der Verbandsgemeinde An der Finne und der Nachbargemeinde Lanitz-Hassel-Tal keine Einwände oder Bedenken gibt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Altenburg  
Sachgebiet Regionalentwicklung und  
Projektcontrolling

Verbandsgemeinde An der Finne  
Bahnhofstraße 2a  
06647 Bad Bibra

Telefon : 034465/60262  
Fax: 034465/60214  
Mail: altenburg@vgem-finne.de

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung** **Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste **17**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Da seitens der Verbandsgemeinde An der Finne und der Gemeinde Lanitz-Hassel-Tal keine Einwände gegen die Planänderung bestehen, ist eine **Abwägungsentscheidung nicht erforderlich**.

**Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB zum  
Flächennutzungsplan 7. Änderung und zum  
Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ Bad Kösen  
einschließlich Umweltbericht**

Name: Ortschaftsrat Bad Kösen

Hinweise/Anfragen durch Stadtrat Herrn Doering, die in das Abwägungsverfahren aufgenommen werden.

**NIEDERSCHRIFT:**

1. In Bezug auf die festgesetzten Obstbäume erfolgt der Vorschlag, diese Festsetzung zu entfernen, da Obstbäume grundsätzlich ohne Fällgenehmigung gefällt werden können siehe Baumschutzsatzung
2. Feststellung, dass die Flächenangaben im Vergleich Umweltbericht zu Begründung nicht überein stimmen, dies wird hinterfragt.
3. Es erfolgt der Hinweis, dass der Hermann-Lielje-Ring sich im Westen befindet.
4. Es wird die Aussage im Umweltbericht infrage gestellt, dass keine nachhaltigen Veränderungen des Bodens zu erwarten sind.
5. Äußert, dass das Plangebiet nicht dem Denkmalschutz unterliegt.
6. Hinterfragt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Plangebiet.
7. Es wird angemerkt, dass keine Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen worden sind.

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung** **Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 1**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



**Vorschlag für die Beschlussfassung:**

zu 1) Die Festsetzung der Obstbäume auf den Wohngrundstücken erfolgte, weil es sich bei einem Obstbaum um einen landschaftstypischen Laubbaum handelt. Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung ist nicht korrekt. Gemäß § 2 Abs. 4 dieser Satzung wären die Obstbäume geschützt. Aufgrund der Hinweise des Ortschaftsrates wurde in der bisherigen Festsetzung 4.4 (neu 4.5) die Formulierung „oder Obstbaum“ gestrichen.

zu 2) Es handelt sich bei den Flächenangaben um unterschiedliche Geltungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 601. Da die Grünfläche im Osten des Bebauungsplans im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche ausgewiesen ist, ist für diesen Bereich keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

zu 3) Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, dies wird korrigiert.

zu 4) Mit der Änderung des Bebauungsplans findet keine nachhaltige Bodenveränderung statt, da für die Fläche bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Als Ausgangssituation sind deshalb die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im Änderungsbereich zu betrachten. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Ursprungsplan ausgeglichen war und die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung des Landschaftsparks erbracht worden ist. Dem werden die mit der Änderung festgesetzten Flächennutzungen gegenübergestellt. Es war demnach zu ermitteln, ob mit der Änderung eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Versiegelung begründet wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Inanspruchnahme von Bodenflächen von ca. 4,56 ha zu. Mit der Planänderung werden ca. 4,15 ha Bodenversiegelungen zulässig. Damit ergibt sich aus der Gegenüberstellung *kein zusätzlicher Eingriff*. Rein rechnerisch ist die Planänderung mit einer Entsiegelung von 0,41 ha verbunden. Da die Stellplätze nur anteilig als vollständig versiegelbar festgesetzt waren, wurde eine ausgeglichene Bilanz festgestellt.

**Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB zum  
Flächennutzungsplan 7. Änderung und zum  
Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ Bad Kösen  
einschließlich Umweltbericht**

Name: Ortschaftsrat Bad Kösen

Hinweise/Anfragen durch Stadtrat Herrn Doering, die in das Abwägungsverfahren aufgenommen werden.

**NIEDERSCHRIFT:**

1. In Bezug auf die festgesetzten Obstbäume erfolgt der Vorschlag, diese Festsetzung zu entfernen, da Obstbäume grundsätzlich ohne Fällgenehmigung gefällt werden können siehe Baumschutzsatzung
2. Feststellung, dass die Flächenangaben im Vergleich Umweltbericht zu Begründung nicht überein stimmen, dies wird hinterfragt.
3. Es erfolgt der Hinweis, dass der Hermann-Lielje-Ring sich im Westen befindet.
4. Es wird die Aussage im Umweltbericht infrage gestellt, dass keine nachhaltigen Veränderungen des Bodens zu erwarten sind.
5. Äußert, dass das Plangebiet nicht dem Denkmalschutz unterliegt.
6. Hinterfragt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Plangebiet.
7. Es wird angemerkt, dass keine Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen worden sind.

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung** **Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 1**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



**Vorschlag für die Beschlussfassung:**

zu 5) Der Hinweis ist nicht zutreffend. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ Bad Kösen liegt eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) Sachsen-Anhalt/Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vor. Darin wird mitgeteilt, dass sich das Wohngebiet **innerhalb** des ausgewiesenen Denkmalsbereiches Kloster/Klosterlandschaft Pforta befindet; eine flurstückgenaue Differenzierung der Denkmalwerte und Erlaubnisvorbehalte innerhalb des Denkmalsbereiches durch das LDA zur Handhabung notwendiger denkmalrechtlicher Genehmigungen wird noch erfolgen.

zu 6) 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 Entwurf des Bebauungsplans als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, um seine Erhaltung zu sichern. Darüber hinaus wird über das Pflanzgebot P3 seine Bepflanzung geregelt.

Im rechtskräftigen „Altbebauungsplan“ wären hier bis zu 4-geschossige Gebäude zulässig gewesen, die das Ortsbild, auf Grund ihrer Höhendominanz wesentlich beeinträchtigt hätten.

zu 7) Im Rahmen der Erstellung des Änderungsbebauungsplanes wurden Festsetzungen zur Gestaltung und zur Differenzierung der Geschossigkeit aufgenommen.

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 601 „Seekurpark“, Bad Kösen

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

1. Das Gesamtkonzept zeigt eine monostrukturelle Ausrichtung. Das Gebiet wird kein gestalteter Lebensraum sein, sondern eine zweckmäßig auf maximale Ausnutzung ausgerichtete Bebauung ermöglichen und sollte entsprechend dem Charakter Bad Kösens verändert werden.
2. Die Straßen sind gleichförmig und geradlinig ausgerichtet. Das führt zu einem monotonen Erscheinungsbild der Straßen ohne interessante und wechselnde Blickbeziehungen. Die Straßenführung sollte geändert werden.
3. Die geplante relativ gleiche Form der Gebäude als Einfamilienhäuser verhindert eine soziale Mischung in diesem Stadtbereich. Die Mischung von unterschiedlichen Gebäuden und Wohnformen würde das gesellschaftliche Miteinander befördern.
4. Vorgeschlagen wird eine Staffelung von eingeschossigen Gebäuden am nördlichen Rand im Übergang zur Landschaft, über mögliche zweigeschossige Gebäude, bis zu zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden im Süden angrenzend an das Kurgebiet, in dem vier Vollgeschossen zulässig sind.
5. Das Quartier hat keinen Mittelpunkt. Ein Spielplatz/ Bolzplatz oder eine Gemeinschaftsfläche fehlen und könnten die Quartiersmitte bzw. einen Treffpunkt bilden.
6. Stellplätze z.B. für Pflegedienste, Warenlieferungen o.ä. und für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum erforderlich, vielleicht auch ein Bushalt.
7. Das könnte auf dem geplanten 2,00 m breiten unbefestigte Randstreifen an der Elly-Kutscher-Straße und in den anderen Straßen angeordnet werden. Straßenbäume sollten die Straßen aufwerten und gleichzeitig zur Durchgrünung, klimatischen und ökologischen Aufwertung und optischen Belebung beitragen.
8. Grünstrukturen könnten durch die o.g. straßenbegleitenden Bäume und zusätzlich durch durchgängige Grünzonen als Hausgärten erreicht werden. Die Baugrenzen sollten daher so angeordnet werden, dass durchgängige Grünbereiche zwischen den Häusern entstehen.
9. Die Einbindung in die Kulturlandschaft sollte durch weitere Randeingrünung, insbesondere im Norden, verbessert werden sowie durch die unter 7. und 8. genannten Maßnahmen.

Stadt Naumburg (Saale)  
Eingang  
22 Juli 2018

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 2**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein Wohngebiet weist per se eine gewisse Monostruktur auf, da es überwiegend dem Wohnen dient. Zurückgewiesen wird die Behauptung, dass kein gestalteter Lebensraum entsteht. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft. Darüber hinaus wurden Baumpflanzungen auf jedem Grundstück und die Begrünung von Stellplätzen festgesetzt.

Der Auffassung des Einwenders, dass da der städtebauliche Abschluss des neuen Quartiers einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs von Bad Kösen hat, wird gefolgt. Deshalb wurden in den Entwurf des Bebauungsplans baugestalterische Festsetzungen zur Dach- (Material, Dachneigung) und Fassadengestaltung **neu** in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Auch ist nunmehr eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen (am nördlichen Rand sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, im übrigen Plangebiet auch zweigeschossige).

zu 2) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Straßenführung dient der effektiven Erschließung der Grundstücke. Sie wird deshalb wie vorgesehen beibehalten. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes anteilig bereits erfolgt ist, sodass eine geänderte Straßenführung dazu führen würde, dass die bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der Straßenflächen im privaten Bereich verlaufen würden. Das ist nicht sinnvoll.

zu 3) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Plangebietes als Eigenheimstandort erfolgt, weil das Gutachten zur Wohnflächenentwicklung eine Nachfrage in diesem Segment des Wohnungsmarktes ermittelt hat. Als Nachfragende für die Bildung von Wohneigentum wurde die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen berücksichtigt.

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 601 „Seekurpark“, Bad Kösen

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

1. Das Gesamtkonzept zeigt eine monostrukturelle Ausrichtung. Das Gebiet wird kein gestalteter Lebensraum sein, sondern eine zweckmäßig auf maximale Ausnutzung ausgerichtete Bebauung ermöglichen und sollte entsprechend dem Charakter Bad Kösens verändert werden.
2. Die Straßen sind gleichförmig und geradlinig ausgerichtet. Das führt zu einem monotonen Erscheinungsbild der Straßen ohne interessante und wechselnde Blickbeziehungen. Die Straßenführung sollte geändert werden.
3. Die geplante relativ gleiche Form der Gebäude als Einfamilienhäuser verhindert eine soziale Mischung in diesem Stadtbereich. Die Mischung von unterschiedlichen Gebäuden und Wohnformen würde das gesellschaftliche Miteinander befördern.
4. Vorgeschlagen wird eine Staffelung von eingeschossigen Gebäuden am nördlichen Rand im Übergang zur Landschaft, über mögliche zweigeschossige Gebäude, bis zu zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden im Süden angrenzend an das Kurgebiet, in dem vier Vollgeschossen zulässig sind.
5. Das Quartier hat keinen Mittelpunkt. Ein Spielplatz/ Bolzplatz oder eine Gemeinschaftsfläche fehlen und könnten die Quartiersmitte bzw. einen Treffpunkt bilden.
6. Stellplätze z.B. für Pflegedienste, Warenlieferungen o.ä. und für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum erforderlich, vielleicht auch ein Bushalt.
7. Das könnte auf dem geplanten 2,00 m breiten unbefestigte Randstreifen an der Elly-Kutscher-Straße und in den anderen Straßen angeordnet werden. Straßenbäume sollten die Straßen aufwerten und gleichzeitig zur Durchgrünung, klimatischen und ökologischen Aufwertung und optischen Belebung beitragen.
8. Grünstrukturen könnten durch die o.g. straßenbegleitenden Bäume und zusätzlich durch durchgängige Grünzonen als Hausgärten erreicht werden. Die Baugrenzen sollten daher so angeordnet werden, dass durchgängige Grünbereiche zwischen den Häusern entstehen.
9. Die Einbindung in die Kulturlandschaft sollte durch weitere Randeingrünung, insbesondere im Norden, verbessert werden sowie durch die unter 7. und 8. genannten Maßnahmen.

Stadt Naumburg (Saale)  
Eingang  
22 Juli 2018

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 2**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 3) Das Plangebiet ist in dem Gutachten mit einem Potenzial von ca. 70 Wohnungen berücksichtigt worden. Ziel ist es letztendlich eine jüngere Einwohnerschicht an die Stadt zu binden und weitere Einwohnerverluste zu vermeiden.

zu 4) Der Hinweis wurde teilweise aufgegriffen. Es wird eine eingeschossige Bebauung am nördlichen Rand des Wohngebietes und eine max. zweigeschossige Bebauung im übrigen Wohngebiet festgesetzt. Eine dreigeschossige Bebauung wird nicht angestrebt, da damit im Plangebiet wesentlich mehr Wohnungen errichtet werden könnten, als im Gutachten zur Wohnflächenentwicklung empfohlen.

zu 5) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder befinden sich in Einfamilienhausgebieten in der Regel auf dem Grundstück. Für größere Kinder und alle anderen Bevölkerungsgruppen stehen wohnungsnah Freiflächen stehen im angrenzenden Seekurpark zur Verfügung.

zu 6 und 7) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. 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.

Ergänzend ist vorgesehen, die Elly-Kutscher-Straße einseitig mit einem 2,00 m breiten unbefestigter Randstreifen auszubilden. Dieser kann wie vorgeschlagen u. a. auch für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Planstraßen B und C soll auf einer Fahrbahnseite ebenfalls ein 1,50 m breiter Streifen für Parker angelegt werden.

Die Pflanzung von Straßenbäumen ist nicht vorgesehen (und war auch im Ausgangsbauungsplan nicht festgesetzt). Jedoch werden die vom Einwender genannten Ziele durch die grünordnerischen Festsetzungen (Baum-Strauch-Hecke im Süden und Osten,



Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 601 „Seekurpark“, Bad Kösen

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

1. Das Gesamtkonzept zeigt eine monostrukturelle Ausrichtung. Das Gebiet wird kein gestalteter Lebensraum sein, sondern eine zweckmäßig auf maximale Ausnutzung ausgerichtete Bebauung ermöglichen und sollte entsprechend dem Charakter Bad Kösens verändert werden.
2. Die Straßen sind gleichförmig und geradlinig ausgerichtet. Das führt zu einem monotonen Erscheinungsbild der Straßen ohne interessante und wechselnde Blickbeziehungen. Die Straßenführung sollte geändert werden.
3. Die geplante relativ gleiche Form der Gebäude als Einfamilienhäuser verhindert eine soziale Mischung in diesem Stadtbereich. Die Mischung von unterschiedlichen Gebäuden und Wohnformen würde das gesellschaftliche Miteinander befördern.
4. Vorgeschlagen wird eine Staffelung von eingeschossigen Gebäuden am nördlichen Rand im Übergang zur Landschaft, über mögliche zweigeschossige Gebäude, bis zu zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden im Süden angrenzend an das Kurgebiet, in dem vier Vollgeschossen zulässig sind.
5. Das Quartier hat keinen Mittelpunkt. Ein Spielplatz/ Bolzplatz oder eine Gemeinschaftsfläche fehlen und könnten die Quartiersmitte bzw. einen Treffpunkt bilden.
6. Stellplätze z.B. für Pflegedienste, Warenlieferungen o.ä. und für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum erforderlich, vielleicht auch ein Bushalt.
7. Das könnte auf dem geplanten 2,00 m breiten unbefestigte Randstreifen an der Elly-Kutscher-Straße und in den anderen Straßen angeordnet werden. Straßenbäume sollten die Straßen aufwerten und gleichzeitig zur Durchgrünung, klimatischen und ökologischen Aufwertung und optischen Belebung beitragen.
8. Grünstrukturen könnten durch die o.g. straßenbegleitenden Bäume und zusätzlich durch durchgängige Grünzonen als Hausgärten erreicht werden. Die Baugrenzen sollten daher so angeordnet werden, dass durchgängige Grünbereiche zwischen den Häusern entstehen.
9. Die Einbindung in die Kulturlandschaft sollte durch weitere Randeingrünung, insbesondere im Norden, verbessert werden sowie durch die unter 7. und 8. genannten Maßnahmen.

Stadt Naumburg (Saale)  
Eingang  
22. Juli 2018

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 2**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:  
noch zu 6 und 7)

Strauchhecke im Norden (**neu** aufgenommen mit dem Entwurf des Bebauungsplans) und Westen, Baumpflanzungen auf den Grundstücken und Begrünung von Stellplätzen auf andere Weise erreicht.

zu 8) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Baufenster wurden großzügig festgesetzt, um den potenziellen Bauherren einen Freiraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen. Dies verhindert die Anlage von Hausgärten nicht, da bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 nur eine anteilige Überbauung des Grundstücks zulässig ist. Somit ist gewährleistet, dass Grünbereiche zwischen den Häusern entstehen.

zu 9) Der Hinweis wurde berücksichtigt. In dem Entwurf des Bebauungsplans wurde eine zusätzliche Randeingrünung im Norden festgesetzt.

NIEDERSCHRIFT:

Seider wurde im unverbindlichen Bebauungs-  
vorschlag vergessen für mein Grundstück  
Flur 9 Flurstück 2/21 von 1163 m<sup>2</sup> (Kaufvertrag  
vom 28.7.2017) die zugesicherte Erschließung  
mit Zufahrt einzuplanen.  
Ich bitte hiermit entsprechende Änderung der  
Planung und terminliche Fertigstellung.

Mit freundlichen Grüßen

23.7.18



Stadt Naumburg (Saale)  
Bürgerbüro

23. Juli 2018

☐ Auskunft Behörde ☐ Prüfer  
☐ Auskunft privat / ☒ weitergeleitet an  
gebührenpflichtig

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 3**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Wie bereits an der Formulierung „unverbindlicher Bebauungsvorschlag“ zu erkennen, handelt es sich bei der Abbildung 2 in der Begründung lediglich um eine Illustration, die eine mögliche Bebauung des Plangebietes veranschaulichen soll.

Die beabsichtigte Erschließung auf dem Grundstück ist mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.



NIEDERSCHRIFT:

Ich bin der Meinung, daß sich die geplante Bebauung  
(2 Vollgeschosse) überhaupt nicht in das Ortsbild  
hinsichtlich der Höhendominanz einfügt.  
Besonders in den Teil um sich westlichen  
Baugebiet (Seekurpark). Hier wäre die  
Festlegung des bisherigen Ortsbinderkites von  
Vorteil (Optik)  
mit kennzeichn. G. 3  
H. 1/2  
23.9.18

Stadt Naumburg (Saale)  
Bürgerbüro  
23. Juli 2018

☐ Auskunft Behörde ☐ Irrläufer  
☐ Auskunft privat / ☒ weitergeleitet an  
gebührenpflichtig

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 4**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch wird die zweigeschossige Bebauung weitgehend beibehalten. Lediglich am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes wird eine eingeschossige Bebauung aufgrund der von der B 87 einzusehenden Hangkante neu festgesetzt.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die festgesetzte Geschossigkeit sind nicht zu erwarten. Dies ist wie folgt zu begründen:

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.

NIEDERSCHRIFT:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg.

1. optisch passt die 2-geschossige Bauweise im Süden absolut nicht in das Gesamt-Bild: das Gebiet befindet sich am höchsten Punkt; das Gebiet nördlich weist Bungalows, aufeinander, was diese sind ein abschüssiges Gebiet.

2. Es ist den Eigentümern der bisher geplanten Häuser im Falle: Diese wurde eine zweigeschossige Bauweise nicht erlaubt. So dürfte z.B. bei den Dachboden ausgebaut werden. Nach der Dachschichten resultiert eine geringere Nutzfläche, erhöhte Baukosten bei Dachfenster + Verdunkelung + Verdunkelung, d. Dachfenster und erhöhtes Risiko beim dicken, wenn es zu plötzlichen Niederschlag kommt.

3. Den Eigentümern nördlich der geplanten Bauabschnitte wurde durch das Bauamt Naumburg 2015 versprochen, dass lediglich feststehende in das Gebiet können. Dies hätte zu Folge, dass diese Häuser südlich offen ausgerichtet werden mit großen Fenstern + Türen + Terrassen. Nach der Bauweise eine nun auch noch zweigeschossige Bauweise kommt es dazu, dass sich die Stadt u. a. davon verhalten, im Negative verschoben.

Wichtig!!! Die Grundstücke Nr. 61+60 sind im Flurzeug - Teil A nicht korrekt im Plan.

Naumburg, 23.07.2018  
 Maundy M

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
 1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 5**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
 (frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch wird die zweigeschossige Bebauung weitgehend beibehalten. Lediglich am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes wird eine eingeschossige Bebauung aufgrund der von der B 87 einzusehenden Hangkante neu festgesetzt.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die festgesetzte Geschossigkeit sind nicht zu erwarten. Dies ist wie folgt zu begründen:

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.

Auch im Westen, Süden und Osten sichern Pflanzstreifen einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft.

zu 2) Die Einwände werden zurückgewiesen. Die bisher realisierte Bebauung (1. BA und anteilig 2. BA) wurde auf der Grundlage eines Genehmigungsfreistellungsantrags realisiert. D. h., wenn ein beabsichtigtes Vorhaben mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (hier: Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“) konform geht, erklärt die Stadt auf Antrag zur Umsetzung des Vorhabens eine Genehmigungsfreistellung.

Der vom Vorhabenträger gestellte Antrag sah eine Seniorenwohnanlage mit Servicegebäude vor. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein Vorhaben genauso realisiert werden, wie beantragt. Der Vorhabenträger reichte mit der Antragstellung verschiedene eingeschossige Gebäudetypen im Bungalowstil ein, die für den jeweiligen Bauherrn deshalb als verbindlich Grundlage der Bauausführung gelten. Die errichteten eingeschossigen Bungalows entsprechen dem aktuellen Standard an das Seniorenwohnen (barrierefreie, eingeschossige Einzelhäuser).

NIEDERSCHRIFT:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg.

1. optisch passt die 2-geschossige Bauweise im Süden absolut nicht in das Gesamt-Bild: das Gebiet befindet sich am höchsten Punkt; das Gebiet nördlich weist Bungalows, aufgestockt vor, diese sind ein abschüssiges Gebiet.

2. Es ist den Eigentümern der bisher geplanten Häuser im Falle: Diese wurde eine zweigeschossige Bauweise nicht erlaubt. So dürfte z.B. nur das Dachboden ausgebaut werden. Nach der Dachschichten resultiert eine geringere Nutzfläche, erhöhte Baukosten bei Dachfenstern + Verdunkelung + Verdunkelung ob Dachfenster und erhöhtes Risiko beim dichten, wenn es zu plötzlichen Niederschlag kommt.

3. Den Eigentümern nördlich der geplanten Bauabschnitte wurde durch das Bauamt Naumburg 2015 versprochen, dass lediglich Teilflächen in das Gebiet können. Dies hätte zu Folge, dass diese Häuser südlich offen ausgerichtet werden mit großen Fenstern + Innen + Terrasse. Nach der Bauweise eine nun auch noch zweigeschossige Bauweise kommt es dazu, dass sich die Stadt u. a. davon verhalten im Negativ verschoben.

Wichtig!!! Die Grundstücke Nr. 61+60 sind im Flurplan Teil A nicht korrekt dargestellt

Naumburg, 23.07.2018

Maundy M

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

Vorentwurf 04/2018

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 5**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 2)

Zum damaligen Zeitpunkt war nicht davon auszugehen, dass über den 1. und 2. BA hinaus ein Bedarf besteht, weitere Wohnhäuser (nicht als Seniorenwohnanlage!) zu errichten.

Dieser zusätzliche Bedarf konnte nicht mehr über eine Genehmigungsfreistellung ermöglicht werden. Deshalb ist die Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplans getroffen worden. Da nunmehr auch jüngere Käufer angesprochen werden, werden im Interesse einer flächensparenden Bauweise auch zweigeschossige Gebäude ermöglicht.

zu 3) Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geltenden Abstandsregelungen ist nicht zu erwarten, dass eine zweigeschossige Bebauung zu einer unzumutbaren Verschattung des Nachbargrundstücks führt.

zu 4) Der Hinweis ist nicht zutreffend. Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer katasteramtlichen Vermessung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation erstellt.



NIEDERSCHRIFT:

- Sehr geehrte Damen u. Herren,*
- ich möchte meine Änderung zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ Bad Kösen folgendermaßen darlegen:*
- 1. Die geplante Bebauung mit 2-geschossigen Häusern dürfte nicht nur den Bäuern im Bereich vorgeschriebenen Bungalow-Stil würde das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.*
  - 2. Die bisherige Bebauung ist eingeschossig, so dass die Wohnhäuser in der Baulandzone, die sich etc. so gebaut werden mussten, dass heutige Wohnbauweise erfüllt werden. Das Vorhaben von höheren Wohnhäusern - vor allem auf der Südseite - würde bei mittlerem wärklichen Sonnenstand eine massive Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse bedeuten.*
  - 3. Bisherige Aussagen des Bauamtes der Stadt Naumburg, dass für das Wohngebiet kein außerordentliches Wohnhaus - außer dem sogenannten Servicegebäude - errichtet werden dürfen, erweisen sich im Nachhinein als (vorsätzlich?) falsch!*
  - 4. Der bisherige Bauvorhaben seit Anfang 2015 widerspricht dem angenommenen Trend-Schwerfeld, dass weiterhin ein starker Bauboom und Nachfrage in diesem Bereich zu erwarten ist. Beabsichtigende Grundstücksgesellschafter der 30-40-jährigen zehnjährigen Bauherren im Bürgerhaushalt ist eine andere Entscheidung sehr unwahrscheinlich.*

*Beachtens: Im Planzeichnung-Teil A - sind die Grundstücke Nr. 61 + 60 nicht korrekt benannt!*

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 6**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch wird die zweigeschossige Bebauung weitgehend beibehalten. Lediglich am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes wird eine eingeschossige Bebauung aufgrund der von der B 87 einzusehenden Hangkante neu festgesetzt.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die festgesetzte Geschossigkeit sind nicht zu erwarten. Dies ist wie folgt zu begründen:

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.

Auch im Westen, Süden und Osten sichern Pflanzstreifen einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft.

zu 2) Die Einwände werden zurückgewiesen. Die bisher realisierte Bebauung (1. BA und anteilig 2. BA) wurde auf der Grundlage eines Genehmigungsfreistellungsantrags realisiert. D. h., wenn ein beabsichtigtes Vorhaben mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (hier: Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“) konform geht, erklärt die Stadt auf Antrag zur Umsetzung des Vorhabens eine Genehmigungsfreistellung.

Der vom Vorhabenträger gestellte Antrag sah eine Seniorenwohnanlage mit Servicegebäude vor. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein Vorhaben genauso realisiert werden, wie beantragt. Der Vorhabenträger reichte mit der Antragstellung verschiedene eingeschossige Gebäudetypen im Bungalowstil ein, die für den jeweiligen Bauherren deshalb als verbindlich Grundlage der Bauausführung gelten. Die errichteten eingeschossigen Bungalows entsprechen dem aktuellen Standard an das Seniorenwohnen (barrierefreie, eingeschossige Einzelhäuser).

NIEDERSCHRIFT:

- Sehr geehrte Damen u. Herren,*
- ich möchte die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg folgendem Einwand vorbringen:*
- 1. Die geplante Bebauung mit 2-geschossigen Häusern dürfte nicht mehr als ein Jahr vorgeschriebenen Bungalow-Stil würde das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.*
  - 2. Die bisherige Bebauung ist eingeschossig, so dass die Wohnhäuser in der Baulandnutzung, densität etc. so gebaut werden mussten, dass heutige Wohnbeeinflussung erfüllt werden. Das Vorsehen von höheren Wohnhäusern - vor allem auf der Südseite - würde bei möglichem wirklichem Sonnenstand eine massive Beeinträchtigung der Lebenshaltung bedeuten.*
  - 3. Bisherige Aussagen des Bauamtes der Stadt Naumburg, dass für das Wohngebiet kein weiterer Wohnhäuser - außer dem sogenannten Selbstaufbau - errichtet werden dürfen, erweisen sich im Nachhinein als (vorsätzlich?) falsch!*
  - 4. Der bisherige Baufortschritt seit Anfang 2015 widerspricht dem angenommenen Trend-Szenario, dass weiterhin ein starker Bauboom und Nachfrage in diesem Baugebiet zu erwarten ist. Bei schumpfernde Großkaufzeit der 30-40-jährigen zehnjährigen Bauherren im Baugebiet ist eine andere Entwicklung sehr unwahrscheinlich.*

*Beachtens: In Planzeichnung - Teil A - sind die Grundstücke Nr. 61 + 60 nicht korrekt benannt!*

**Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ der Stadt Naumburg,  
1. Änderung**

**Vorentwurf 04/2018**

Lfd. Nr. der Versandliste

**Ö 6**

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
(frühzeitige Behördenbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 2)

Zum damaligen Zeitpunkt war nicht davon auszugehen, dass über den 1. und 2. BA hinaus ein Bedarf besteht, weitere Wohnhäuser (nicht als Seniorenwohnanlage!) zu errichten.

Dieser zusätzliche Bedarf konnte nicht mehr über eine Genehmigungsfreistellung ermöglicht werden. Deshalb ist die Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplans getroffen worden. Da nunmehr auch jüngere Käufer angesprochen werden, werden im Interesse einer flächensparenden Bauweise auch zweigeschossige Gebäude ermöglicht.

zu 3) vgl. hierzu die unter zu 2) getroffenen Ausführungen

zu 4) Die Anregungen sind nicht zutreffend. Es besteht eine große Nachfrage, weitere Wohnhäuser im Plangebiet zu errichten. Das ist jedoch momentan wegen der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich.

zu 5) Der Hinweis ist nicht zutreffend. Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer katasteramtlichen Vermessung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation erstellt.