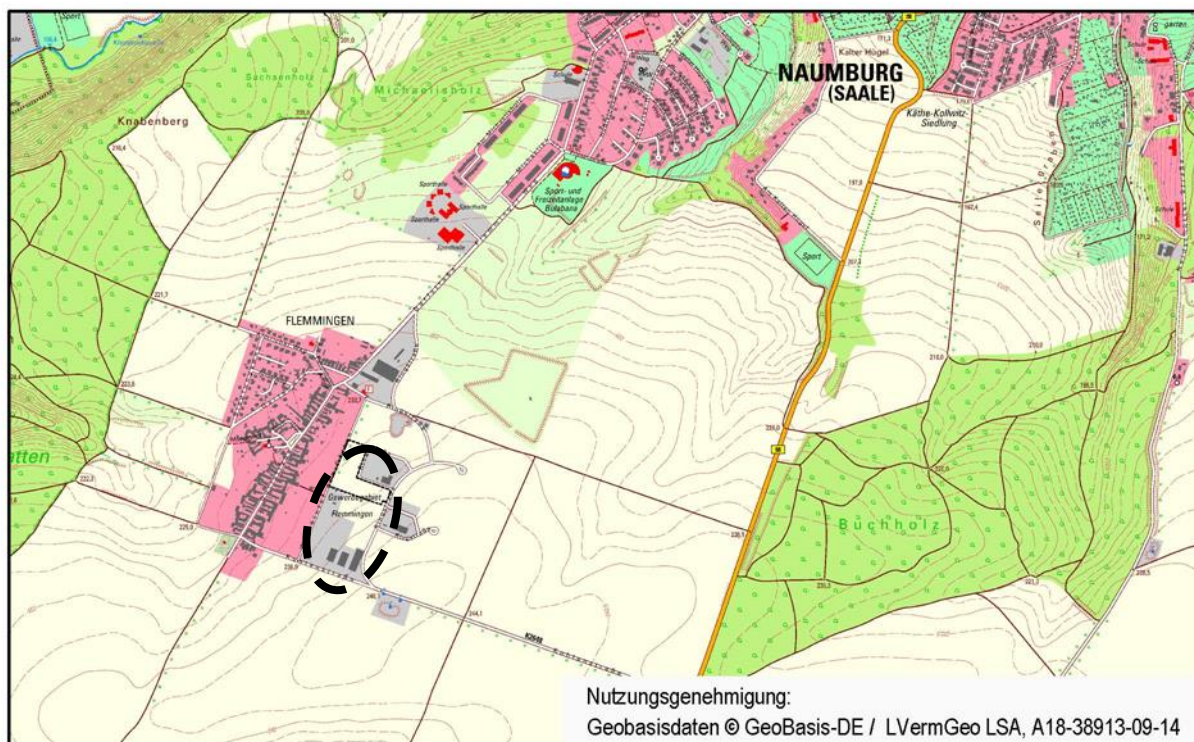




Flächennutzungsplan

Stadt Naumburg (Saale), 4. Änderung



Begründung

Vorentwurf

Oktober 2017



**Flächennutzungsplan
Naumburg (Saale), 4. Änderung**

**(Bereich Bebauungsplan Nr. 302
„Gewerbegebiet Kohlenstraße, Teil I, Flemmingen)**

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0
Fax (03 45) 23 97 72 - 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Umweltbericht

Yvette Trebel
Zeichnerische Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

17-261

Bearbeitungsstand:

Vorentwurf

Oktober 2017



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform.....	4
1.4	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	5
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010	6
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.....	6
2.2	Sonstige Planungen	7
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	8
2.3.2	Planungsrecht.....	9
2.3.3	Verfahren.....	9
3	BESTANDSAUFNAHME, BEDARFSERMITTLUNG UND PROGNOSE	10
3.1	Bestand	10
3.2	Bedarfsermittlung.....	11
3.3	Flächenpotential	11
4	PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG	12
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	12
5.1	Gemischte Baufläche	12
5.2	Erschließung.....	13
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	13
7	FLÄCHENBILANZ	14

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Bebauungsplan Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I
Flemmingen, 1. Änderung, Stand: Oktober 2017



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Für den FNP wurden nach der Bekanntmachung bereits Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt, von denen die 1. Änderung Rechtskraft erlangt hat.

Keines der bisherigen Verfahren betraf jedoch den im folgenden betrachteten Bereich der 4. Änderung.

1.2 Planungsanlass

Innerhalb des Ortsteiles Flemmingen der Stadt Naumburg (Saale) besteht seitens der ortsansässigen Bevölkerung seit längerem Bedarf an Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern. In der Ortslage stehen dazu keine Baulücken zur Verfügung.

Östlich an die Ortslage Flemmingen schließt sich das, in den 1990er Jahren über den Bebauungsplan Nr. 302 entwickelte und vollständig erschlossene „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I an.

Innerhalb dieses Gebietes steht noch ein Großteil der Flächen zur Verfügung. Daher soll der Bebauungsplan auf einer Teilfläche im Übergang zur Ortslage bezüglich der Nutzungsart von (eingeschränktem) Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert werden, um so anteilig dem Bedarf an Wohnbaufläche gerecht zu werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) ist die künftig auch für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan „redaktionell“ an die im rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzend getroffene Festsetzung eines Dorfgebietes angepasst.

1.3 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform

Die Planänderung wird aus dem seit dem 21. Dezember 2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 entwickelt, der Eingang in die Neubekanntmachung am 11. Februar 2015 fand (vgl. dazu auch Pkt. 2.2.1).

Der Teilbereich der vorliegenden Änderung wird in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen

lässt, abgegrenzt und in der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 4. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) des LVerGeo verwendet. Die Stadt Naumburg (Saale) nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „Geobasisdaten DTK10@GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, A18-8006324-11-8“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) versehen.

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

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Naumburg (Saale) liegt im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und gehört administrativ zum Burgenlandkreis. Die Stadt hatte zum 31. Dezember 2015 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 33.012 Einwohner. Im Ortsteil Flemmingen lebten zu diesem Zeitpunkt 482 Einwohner.

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

Das Gewerbegebiet Flemmingen befindet sich zwischen der Ortslage Flemmingen und der B 88 (Naumburg-Jena) ca. 3 km südwestlich der Kernstadt Naumburg (Saale).

Der Änderungsbereich des FNP im Südwesten des Gebietes mit einer Größe von knapp 7 ha soll künftig generalisiert als gemischte Baufläche dargestellt werden. Er reicht über den parallel im Verfahren befindlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ mit ca. 2,3 ha hinaus und umfasst gleichzeitig eine angrenzend bereits als Dorfgebiet festgesetzte Fläche, die im FNP bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde.



2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) 2010

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Stadt Naumburg (Saale) ist die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziff. 2.1, Z 37 Nr. 11). Gemäß Ziff. 2.1 Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (Ziff. 2.1, Z 26).

An das Stadtgebiet schließt sich im Süden das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 12 - Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich der Weinbaugebiet an. Die B 188 ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle wurde durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und am 26. Oktober 2010 beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt.

Der Änderungsbereich bzw. sein Umfeld sind in der Karte der Freiraumnutzung von keinen Darstellungen betroffen.

Mit Beschluss-Nr. IV/11-2015 erfolgte die Billigung des Entwurfs des Sachlichen Teilplanes „**Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel**“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2015) als Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren und Freigabe für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG.

Die Beteiligung erfolgt durch direkte Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung in den Kommunen und der RPGH sowie durch eine internetgestützte Online-Beteiligung. Der Entwurf des STp ZO 2015 mit Umweltbericht vom 30. Oktober 2015 lag in der Zeit vom 25. April 2016 bis 20. Juni 2016 öffentlich aus.



Am 23. März 2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes beschlossen und in die öffentliche Auslegung gegeben, die in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis zum 31. Juli 2017 erfolgte.

Bestandteil war die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes Mittelzentrum Naumburg (Saale). Diese beschränkt sich auf das Stadtgebiet Naumburg im engeren Sinne, der OT Flemmingen gehört nicht dazu.

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

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

Damit sind folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Der westliche Teil der Ortslage Flemmingen liegt im Randbereich des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege Naumburger Dom und die hochmittelalterliche Herrschaftslandschaft an Saale und Unstrut (LEP G 146 Nr. 2) (5.7.8)

Aus der Landes- und Regionalplanung ergibt sich damit als Vorgabe für die vorliegende Planung zur Ergänzung von Wohnbauflächen insbesondere die Anpassung an den örtlichen Bedarf bzw. die Eigenentwicklung des Ortsteils Flemmingen.

2.2 Sonstige Planungen

Für die Stadt Naumburg (Saale) liegt ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept** (INSEK Naumburg 2028) vor, welches alle Stadt- und Ortsteile in ihrer Gesamtheit betrachtet (Endbericht vom 01. November 2016). Es wurde durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2016 beschlossen und stellt damit eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

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

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

Der Ortsteil Flemmingen wird dem Raumtyp eines Ortes mit überregionaler Ausstrahlung zugeordnet. Diese Orte sind durch eine überregionale Bedeutung für Tourismus, Wirtschaft und Bildung gekennzeichnet und haben zudem eine große Bedeutung als gehobene Wohnstandorte.



Aufgrund der unterschiedlichen Aktualität und daraus resultierenden verschiedenen Zielstellungen der Einzelflächennutzungspläne wurde durch das Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, ein Gutachten zur „**Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)**“ erstellt (Fassung vom 13. März 2017).

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

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

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

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

Neben den im Konzept empfohlenen und vorrangig zu entwickelnden Standorten kommen weitere in Frage. Sie sollten im Sinne des INSEK vor allem in der Kernstadt sowie in den Wohn- und Wirtschaftsorten erfolgen.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

2.3.1 Flächennutzungsplan

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

Rechtswirksamkeit besitzt der jeweilige Teilflächennutzungsplan – hier der Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 vom 21. Dezember 2009. Dieser tritt mit Bekanntmachung der 4. Änderung für den Teilbereich, für den die Änderung durchgeführt wird, außer Kraft.

Da es sich nur um einen einzelnen Änderungsbereich handelt, werden die Beipläne nicht angepasst. Der Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung (Anlage 9) bleibt unverändert.

Die Begründungen wurden in der Neubekanntmachung zusammengeführt. Für den Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) 2025 wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 bzw. ein Wohnflächenbedarf von 52 m² pro Person zu Grunde gelegt. Aufschlüsselungen zu den einzelnen Ortsteilen erfolgten nicht.

Im Ortsteil Flemmingen werden keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen.



Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“ einschließlich einer Erweiterungsfläche (ursprünglich Teil II des Bebauungsplanes) ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der nordwestliche Teil ist entsprechend dem Bestand als Grünfläche/Bolzplatz sowie Retentionsfläche dargestellt. Daran grenzen wiederum gewerbliche Bauflächen sowie der Standort der Feuerwehr an.

Westlich im Pufferbereich zur Ortslage schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese und daran, im Bereich der historischen Ortslage Flemmingen, eine gemischte Baufläche an.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 302 sind die Kohlenstraße (K 2648) sowie Teile der Ringstraße als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Als Wohnbauflächen ist das Anfang der 1990er Jahre entwickelte Einfamilienhausgebiet „Almricher Weg“ im Nordwesten der Ortslage dargestellt.

2.3.2 Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt, wird von der Stadt Naumburg (Saale) parallel zur 4. Änderung des FNP das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I im OT Flemmingen durchgeführt.

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

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen FNP werden für den Änderungsbereich derzeit gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Notwendig wäre eine Baufläche bzw. ein Baugebiet, in dem eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Dafür ist eine Flächennutzungsplanänderung im betroffenen Bereich erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben und darüber hinaus angrenzend „redaktionell“ an die geltende Fassung angepasst werden.

2.3.3 Verfahren

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

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

Das Verfahren zur 4. Änderung des FNP im OT Flemmingen wird durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) am 13. Dezember 2017 eingeleitet. Gleichzeitig wird der vorliegende Vorentwurf gebilligt.

Mit dem Vorentwurf in der vorliegenden Fassung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) für die Dauer eines Monats vorgesehen. Die Auslegung



wird zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich im Naumburger Tageblatt und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de bekannt gemacht.

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

Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Beschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I, Flemmingen wurde durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) bereits am 14. September 2016 gefasst.

3 Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung und Prognose

3.1 Bestand

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP umfasst ausschließlich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“. Sie sind im FNP generalisiert als gewerbliche Bauflächen dargestellt und weichen damit bereits jetzt im südlichen Teil von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches der parallel geführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 sind in der rechtskräftigen Fassung (eingeschränkte) Gewerbegebiete sowie eine Erschließungsstraße und Schutzgrün zur Ortslage hin festgesetzt.

Die Flächen befinden sich gegenwärtig noch im Eigentum der Stadt Naumburg (Saale) und sind unbebaut. Lediglich ein Teilbereich ist an einen angrenzend ansässigen Gewerbebetrieb verpachtet. An der südlichen Grenze hat sich eine Streuobstwiese entwickelt. Das Teilgebiet ist durch einen Erschließungsring an die übergeordneten Netze angebunden.

Darüber hinaus wurde die verkehrliche und technische Erschließung im Gewerbegebiet vollständig umgesetzt. Ansässig sind ein Reinigungsservice, eine Vertriebsgesellschaft für Agrartechnik sowie eine Biogasanlage. Die Biogasanlage verfügt über eine Genehmigung nach § 4 BImSchG aus dem Jahr 2009, eine Erweiterung wurde am 11. Mai 2017 genehmigt. In diesem Rahmen wurden Gutachten zu Schall- und Geruchsemissionen erstellt. Sie berücksichtigen die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. im Bebauungsplan Nr. 302 bisher zulässigen Wohnnutzungen. Hinsichtlich des Störfallrechtes wird ein Achtungsabstand von 200 m zu schützenswerten Nutzungen ermittelt.

Über die angeführten Betriebe hinaus stehen verschiedene gewerbliche Flächen für künftige Ansiedlungen zur Verfügung.

Nördlich des Änderungsbereiches wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhalteflächen realisiert. Darüber hinaus befindet sich hier ein Bolzplatz.

Im südlichen Teil, in dem ein Dorfgebiet festgesetzt ist, befindet sich angrenzend eine Mischnutzung aus Wohnbebauung und Pferdehaltung. Die drei südlichen Gebäude einer ehemaligen Stallanlage an der Kohlenstraße wurden für Gewerbe umgenutzt. Die zwischen diesen Nutzungen liegenden Flächen werden vom Eigentümer für den Eigenbedarf vorgehalten.



Westlich grenzen an das Plangebiet rückwärtige Gartenflächen und an diese wiederum im Abstand von ca. 100 m die geschlossene Bebauung entlang der Dorfstraße Flemmingen. Im Übrigen ist das Gebiet von Ackerflächen umgeben.

3.2 Bedarfsermittlung

Nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist die Entwicklung der Ortsteile des Mittelzentrums Naumburg (Saale) auf den Eigenbedarf auszurichten.

Der ermittelte Bedarf ist mit den zur Verfügung stehenden Flächenpotentialen abzugleichen.

Bei der Bedarfsermittlung werden, auch da Angaben zu Wohnungen bzw. Wohnflächen für den Ortsteil nicht zur Verfügung stehen, die Ergebnisse der „Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale)“ vom 13. März 2017 zu Grunde gelegt (vgl. Pkt. 2.2). Diese ermittelt eine Nachfrage von 4,59 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen pro Jahr.

Kleinteilige Bevölkerungsprognosen sind nicht möglich. Die Entwicklung im Ortsteil verlief im Wesentlichen ähnlich der in der Gesamtstadt.

Nach aktuellen statistischen Daten der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) vom 15. Oktober 2017 hat der Ortsteil Flemmingen 74 Einwohner mit Hauptwohnsitz in dieser Altersgruppe. geht man zunächst von einer etwa gleichbleibenden Zahl aus, würde das einem Bedarf von ca. 0,34 Wohnungen im Jahr, bzw. der Errichtung von einem EFH je drei Jahre entsprechen. Legt man einen Planungshorizont von 15 Jahren zu Grunde, ergibt sich ein Bedarf von 5 Einfamilienhäusern.

Dem steht die aktuelle Nachfrage von 7 Haushalten aus dem Ort gegenüber. Dieses Nachfragepotential rekrutiert sich ausschließlich aus Bürgern, die aus Flemmingen stammen bzw. familiäre Bindungen zu diesem Dorf aufweisen können.

3.3 Flächenpotential

Anfang der 1990er Jahre wurde in Flemmingen das Wohnbaugebiet „Almricher Weg“ entwickelt. Hier liegen lediglich noch zwei Flurstücke brach und werden vom Eigentümer für den Eigenbedarf vorgehalten (Siedlungsweg Nr. 13 und 17). Nr. 13 wird jedoch zwischenzeitlich als Garten genutzt.

Die im Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke hatten Größen zwischen ca. 480 und 550 m². Mit der späteren Bebauung wurden zum Teil Flurstücke gebildet (wie südlich des Almricher Weges Nr. 1 bis Nr. 9 oder Nr. 18), in die die „rückwärtigen“ Gärten bereits einbezogen sind. Ebenfalls als Gartenfläche gestaltet sind die an den Siedlungsweg Nr. 8 und Nr. 13 sowie Amselweg Nr. 2 und Nr. 6 angrenzenden separaten Flurstücke.

Auf dem Eckgrundstück Siedlungsweg/Amselweg befindet sich ein Parkplatz. Es kommt aufgrund des umfänglichen Leitungsbestandes nicht für eine Bebauung in Frage.

Die historische Ortslage Flemmingen weist beidseitig der Dorfstraße und des Mönchshofes sowie am Flemminger Anger eine geschlossene Bebauung auf schmalen und tiefen Grundstücken auf. Der zur Straße ausgerichtet Grundstücksteil ist hochgradig überbaut und in der Regel vollständig versiegelt. Ein Leerstand ist hier nicht zu verzeichnen.

Die anschließenden Gärten, die bis zu den umgebenden Wegen reichen, werden durch die Bewohner genutzt. Am Gartenweg erfolgte eine anteilige rückwärtige Bebauung, jedoch nachfragegemäß nicht als geschlossene Baureihe sondern mit Einzelhäusern. Dazwischen



befinden sich noch für eine Bebauung ggf. in Frage kommende Flächen lediglich im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße Nr. 26 (Gasthof/Pension) sowie der Nr. 20/22, die jedoch vom jeweiligen Eigentümer für den Eigenbedarf vorgehalten werden.

Kommunale und bereits vollständig erschlossene Flächen befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes Kohlenstraße. In diesem Gebiet besteht nach § 30 BauGB Baurecht für eine gewerbliche Nutzung, im südlichen Teil auch für eine gemischte Nutzung (hier: Dorfgebiet). Die noch unbebauten Flächen im Dorfgebiet werden jedoch vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

Die im Südwesten des Gebietes bereits zulässige (unabhängige) Wohnnutzung soll nunmehr erweitert werden. Insgesamt ist der Standort jedoch durch Gewerbe bereits so belastet, dass hier auch künftig für Wohnbebauung nur der Schutzstatus eines Mischgebietes in Ansatz gebracht werden kann.

Der Vorteil bei der Nutzung dieser Flächen besteht darin, dass sie bereits vollständig erschlossen sind und derzeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

4 Planungsziel der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben bzw. an diese anzupassen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Flächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“, Teil I, Flemmingen liegen.

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

Darüber hinaus besteht auch im Änderungsbereich künftig die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, allerdings nur solchen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen diese Nutzungen räumlich so gestaffelt werden, dass ein Übergang zu den angrenzend bereits ansässigen bzw. noch zulässigen Nutzungen entsteht.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1 Gemischte Baufläche

Der vorliegende Vorentwurf der 4. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes für den OT Flemmingen weist für den Änderungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO eine gemischte Baufläche aus.

Die Abgrenzung der Fläche im Vorentwurf entspricht zunächst dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 „Gewerbegebiet Kohlenstraße“. Hier besteht die Absicht, innerhalb einer gemischten Baufläche neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben eine unabhängige Wohnnutzung zuzulassen.

Im Rahmen der Planung sind sowohl gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten als auch Einschränkungen für die angrenzenden Gewerbebetriebe auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Bebauungsplan setzt sich mit dieser Problematik auseinander und trifft entsprechende Festsetzungen.



Für die übrigen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindlichen Flächen ist auch künftig eine gewerbliche Entwicklung beabsichtigt.

Darüber hinaus wird die Darstellung für die südlich angrenzenden Fläche an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst, der in diesem Bereich ein Dorfgebiet festsetzt. Eine Änderung der Planung für diese Flächen ist im Zuge der aktuellen Entwicklung nicht mehr vorgesehen.

Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und nicht als Baugebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO erfolgt eine Generalisierung, wie sie für die Bauflächen im übrigen rechtswirksamen FNP vorgenommen wurde. Einbezogen werden wie bisher anteilig auch Verkehrs- und Grünflächen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung wurde nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind nur die übergeordneten Netze dargestellt. Der parallel zur FNP-Änderung zu ändernde Bebauungsplan trifft dazu weiterreichende Regelungen.

6 wesentliche Auswirkungen der Planänderung

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

Die vorliegende Änderung der Bauleitplanung dient der Schaffung ergänzender Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Insofern steht sie den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Innerhalb des Ortsteils Flemmingen sind keine anderen, von der Nutzungsnachbarschaft her besser geeignete Flächen verfügbar. Daher hat sich die Stadt Naumburg (Saale) im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat Flemmingen für ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302 und die Schaffung von Planungsrecht in diesem Bereich entschieden. Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst.

Mit der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche wird die Möglichkeit eröffnet, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden und bereits teilweise besiedelten Gewerbegebiet weitere Wohnbebauung zu errichten. Wechselseitige Beeinträchtigungen einander entgegenstehender Nutzungen können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan werden daher konkrete Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten getroffen, die diese auf ein Mindestmaß beschränken.

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

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Emissionen in den Randbereichen werden gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung reduziert.



Eine Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Naturgüter wird im zunächst als Anlage angefügten gemeinsamen Umweltbericht vorgenommen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden danach in den Entwurf zur FNP-Änderung übernommen.

7 Flächenbilanz

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Der gesamte Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 7 ha wird künftig nicht mehr als gewerbliche Baufläche sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Davon umfassen ca. 4,5 ha eine lediglich „redaktionelle“ Anpassung.