

Stadt Freyburg (Unstrut)



Begründung

Bebauungsplan Nr. 9

Wohngebiet

„Am Kirschweg“ mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Geltungsbereich + Verfahrensablauf | 4 |
| 2. | Bisherige Rechtsverhältnisse | 4 |
| 3. | Ziel der Planung | 5 |
| 4. | Überregionale Planungen | 6 |
| 4.1. | Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA) | 6 |
| 4.2. | Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle | 8 |
| 4.3. | Flächennutzungsplan | 10 |
| 5. | Nachrichtliche Übernahmen | 11 |
| 6. | Begründung der Festsetzungen | 11 |
| 7. | Eingriffsbilanzierung | 15 |
| 8. | Denkmalschutz und Archäologie | 15 |
| 9. | Altlasten/ Kampfmittel | 15 |
| 10. | Flächenbilanzierung | 15 |
| 11. | Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) | 16 |
| 11.1. | Angaben zum Standort/ Bestandsbeschreibung | 16 |
| 11.2. | Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden | 16 |
| 11.3. | Darstellung der Festsetzungen | 17 |
| 11.4. | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich | 17 |
| 11.4.1. | Bestandsbeschreibung | 17 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 11.4.2. | Untersuchungsrelevante Schutzgüter ihre Funktionen und die Beeinträchtigung | 17 |
| 11.4.2.1. | Schutzgut Mensch | 17 |
| 11.4.2.2. | Schutzgut Tiere und Pflanzen: | 18 |
| 11.4.2.3. | Schutzgut Boden | 19 |
| 11.4.2.4. | Schutzgut Wasser | 21 |
| 11.4.2.5. | Schutzgut Luft/Klima | 21 |
| 11.4.2.6. | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 22 |
| 11.4.2.7. | Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt | 22 |
| 11.5. | Wechselwirkungen | 23 |
| 11.6. | Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge | 23 |
| 11.7. | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs | 23 |
| 11.7.1. | Vermeidungsmaßnahmen | 24 |
| 11.8. | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen | 24 |
| 11.9. | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 25 |
| 12. | Zusammenfassung | 25 |

Anlage 1 – rechnerische Eingriffsbilanzierung
Anlage 2 – städtebaulicher Entwurf

1. Geltungsbereich + Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11300 m² in der Gemarkung Freyburg, Flur 11, Flurstück 269/51.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden der Stadt Freyburg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch die Weinbergstraße und vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen durch realisierte Wohnbebauung im Bereich des rechtskräftigen BP Nr. 2 Wohngebiet Kirschweg,
- im Norden durch die gemeindeeigene Straße Kirschweg und das sich daran anschließende BP-Gebiet Freyburg Nord (BP Nr. 4),
- im Osten durch Grünfläche und Flächen des Friedhofes.

| | |
|--|--|
| 25.02.2014 | Aufstellungsbeschluss |
| 22.12.2017 | Bekanntmachung im Amtsblatt |
| 08.01. – 09.02.2018 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung - nach § 3 Abs. 1 BauGB |
| 21.12. – 09.02.2018 | TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB |
| <i>April/ Mai 2018</i> | <i>Zwischenabwägung</i> |
| <i>April/Mai 2018</i> <i>Mai 2018</i> | <i>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</i> <i>Bekanntmachung im Amtsblatt</i> |
| <i>Juni/Juli 2018</i> <i>Juni/Juli 2018</i> | <i>Öffentliche Auslegung</i> <i>Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB</i> |
| <i>September/ Oktober 2018</i> | <i>Abschließende Abwägung</i> |
| <i>September/ Oktober 2018</i> | <i>Satzungsbeschluss</i> |
| <i>November 2018</i> | <i>Bekanntmachung</i> |

Kursiv – geplante Termine

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Stadt Freyburg hat am 25.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Flurstück 269/51 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt über einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Kirschweg“ (rechtskräftig in Form der 1. Änderung vom 30.06.2006).

Nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ersetzt dieser den Teil der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Die Stadt Freyburg verfügt seit dem 26.06.2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Freyburg verfügt für die neu zu überplanende Fläche über einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der die Fläche teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Grünfläche und teilweise als Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze/ Garagen) ausweist. Die Flächen sind an

den Alteigentümer zurück übertragen worden und daher konnte der Bebauungsplan bisher nicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

Eine Restrealisierung so wie bisher festgeschrieben wird es nicht geben. Einerseits ist diese Umsetzung unwirtschaftlich und zum Anderen entsprechen die Festsetzungen nicht den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen. Die Stadt Freyburg setzt sich mit der Überplanung der Flächen das Ziel hier einen modernen Wohnungsbaustandort für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu entwickeln.

Sowohl seitens der Wohnungsbauunternehmen als auch durch private Bauherren besteht ein Interesse Flächen zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum zu entwickeln.

Es wurde im Vorfeld der aktuellen Bauleitplanung auch ein Nutzungskonzept für die Fläche entwickelt, auf dem der Bebauungsplan aufbaut.

Für die Umsetzung des vorliegenden Nutzungskonzeptes bedarf es der Schaffung von Planungsrecht für die geplante städtebauliche Neuordnung. Das benötigte Planungsrecht soll mit dem Bebauungsplan geschaffen werden.

UVP-Pflicht und Umweltbericht

Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB der Begründung einen Umweltbericht beizufügen.

Dieser befindet sich als gesonderter Teil am Ende der Begründung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und enthält entsprechend dem Stand der Planung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat am 25.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Die Fläche ist bereits städtebaulich überplant.

Die Grundlage des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB).

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Gemeinde hat gemäß § 2a BauGB der Begründung einen Umweltbericht beizufügen. Dieser ist unter Punkt 11 Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und enthält entsprechend dem Stand der Planung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

3. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Anpassung der Planung an die aktuellen Bedürfnisse moderner Wohnbebauung und zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gebietes.

Der Stadt Freyburg stehen nur wenige Standorte für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Das Bebauungsplangebiet gehört zu diesen Standorten. Es erfolgt mit dem Bebauungsplan lediglich eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse und den Bedarf zur Errichtung von Wohngebäuden mit dem Ziel diese Flächen auch in den nächsten 2 – 3 Jahren gänzlich zu bebauen. Nachfrage nach Wohnungen und Standorten für

Einfamilienhäuser gibt es fortlaufend. Der Wohnungsleerstand in Freyburg ist sehr gering, es gibt kontinuierlich Nachfragen zu Wohnungen/ Wohneigentum. Für die Fläche gibt es bereits Baurecht, so dass hier nicht noch zusätzlich zu bestehendem Baurecht Flächen in Anspruch genommen werden.

Ziel ist es hier die Möglichkeit zur Errichtung von 4 – 5 Einfamilienhäusern und zur Errichtung von 4 – 6 Wohnhäusern mit 4 – 6 Wohnungen zu schaffen.

4. Überregionale Planungen

Die Gemeinden haben gemäß BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Landesentwicklungsplan sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln. Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

4.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Dieser enthält die für die Bauleitplanung maßgeblichen Ziele der Landesplanung.

Hier werden folgende Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur genannt:

„G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.“

„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

„ Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.“

„G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen

auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden.“

Folgende Festlegungen trifft der LEP für das Gebiet der Gemarkung Freyburg:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (nördlich der Unstrut)
XVII. Wälder und Trockenhänge um Freyburg

„Erhaltung wertvoller Trocken- und Halbtrockenrasen und naturnaher Waldgesellschaften. Erhaltung, Sicherung und Entwicklung geomorphologisch interessanter Geländeformen mit z. T. sehr seltenen, schützenswerten Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften.“

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz

„Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

Aland, Biese, Bode, Elbe, Elbeumflut, Großer Graben, Havel, Milde, Mulde, Ohre, Saale, Schwarze Elster, Selke, Tanger, Uchte, Umflutehle, Unstrut, Weiße Elster

2. die vorhandenen Flutungspolder an der Havel, an der Unstrut und am Aland sowie die Flächen

für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und an der Mulde“

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales, einschließlich der Weinbaugebiete

„Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

„G 134 Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.“

G 139 Die Naturparke Drömling, Dübener Heide, Fläming, Harz, Saale-Unstrut-Triasland und Unteres Saaletal dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr touristisches Angebot insbesondere an

Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden.

G 142 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:

6. Weinregion Saale-Unstrut-Tal

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Kirschweg“ entspricht den Vorgaben des LEP LSA 2010

4.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes. Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Halle mit Beschluss-Nr. III/07/2012 beschlossen, den REP Halle fortzuschreiben und an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.04.2012.

In der Beratung der Regionalversammlung am 23.01.2014 hat diese beschlossen (Beschluss-Nr. 01-2014), die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge, großflächiger Einzelhandel) entsprechend Kapitel 2 des LEP 2010 LSA vom laufenden Fortschreibungsverfahren abzutrennen.

Am 22.04.2014 fasste sie dazu den Beschluss Nr. III/04/2014, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) aufzustellen. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 11.06.2014.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 30.05.2015 wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle am 17.12.2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf lag im Zeitraum vom 25.04.2016 bis zum 20.06.2016 öffentlich aus.

Am 23.03.2017 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten Beteiligung und Auslegung des Entwurfes des Sachlichen Teilplans entschieden. Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, aufgrund der im Zuge des o.g. öffentlichen Beteiligungsverfahrens einschließlich Offenlage erfolgten wesentlichen Änderungen der Festlegungen insbesondere zu den Belangen Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel, den 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 erneut auszulegen.

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans lag in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 erneut öffentlich aus.

Für die Stadt Freyburg (Unstrut) werden die Ziele der Landesplanung wie folgt definiert:

Die Stadt Freyburg ist hinsichtlich der Raumstruktur dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes zuzuordnen, der über ein relativ günstiges wirtschaftliches Entwicklungspotential verfügt. (5.1.3.2.2. Z: Teilraum Laucha – Freyburg – Naumburg – Bad Kösen – Osterfeld – Teuchern – Zeitz).

Im System der Zentralen Orte wurde Freyburg als Grundzentrum eingeordnet (5.2.19 Z).

Die Stadt Freyburg ist hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum festgeschrieben. Als Grundzentrum hat sie die Aufgabe, Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Für den Planungsraum des BP-Gebietes gelten folgende Ziele bzw. Festlegungen des regionalen Entwicklungsplanes

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (5.3.4.4. Z): IV. Unstrut

Der Planungsraum wird nicht von der Unstrut tangiert. Es liegt im Norden der Stadt und somit weit entfernt vom Überschwemmungsgebiet.

- Regional bedeutsamer Standort für sonstige Anlagen (5.5.8.3. Z): Ausweisung als Erholungsort
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (5.7.2.5. Z): 11. Teilbereiche des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 22 „Teilgebiete des Unstrut-Triaslandes“ (Ziffer 5.7.3.)

- Schienenverkehr: 5.9.2.14. Z Schienenverbindung mit Landesbedeutung Strecke – Naumburg Ost – Naumburg – Wangen
- Der neue Bahnsteig der Bahnstrecke grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich und ist auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. An diesen grenzt unmittelbar der neue Busbahnsteig an.
- Radwege: 5.9.4.4. Z Neu- und Ausbau überregional bedeutsamer Radwege: 4. Unstrut – Radwanderweg
Der Unstrutradwanderweg verläuft südlich des Plangebietes. Die Schnittstelle wird an diesen angebunden (komb. Fuß/ Radeweg in Richtung Süden).

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig gewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Laut REP Halle ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 22 „Teilgebiete des Unstrut-Triaslandes“ (vgl. Ziel 5.7.3.4. REP Halle) ausgewiesen, welches auch die Gemarkung Freyburg umfasst.

„In Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP LSA 3.5.3.) Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden im Landesentwicklungsplan Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen

Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Für das geplante Vorhaben bedeutet dies, dass durch die Ausweisung des geplanten Wohngebietes kein Nutzungskonflikt zwischen Vorbehaltsgebiet und geplanter Nutzung entstehen darf.

Bei der Planung des Wohngebiets wurden auch Festsetzungen zur Grünordnung (Hecken) getroffen. Außerdem handelt es sich bei der Fläche um eine bereits planungsrechtlich als Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Insellage innerhalb vorhandener Bebauung bzw. ausgewiesenen Bauflächen.

Die Fläche besitzt durch diese Nachbarschaft keine günstigen Voraussetzungen zur Entwicklung des Verbundsystems. Es werden keine bestehenden Ökosysteme zerstört oder zerschnitten.

Aus Sicht der Stadt steht die geplante Nutzung dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet nicht entgegen.

Für das BP-Gebiet bedeutet dies, dass durch die Ausweisung des geplanten Wohngebietes kein Nutzungskonflikt zwischen den Zielen der Raumordnung und der geplanten Nutzung entsteht.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Freyburg ist seit 01.01.2010 Mitglied der Verbandsgemeinde Unstruttal. Die Aufgabe der Flächennutzungsplanung liegt bei der Verbandsgemeinde.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Freyburg zum Gebietsstand 31.12.2009 wurde mit Datum vom 26.06.2009 rechtskräftig und gilt gemäß § 204 (2) BauGB als Teilplan der Verbandsgemeinde fort.

Die Fläche des Geltungsbereiches des BP Nr. 9 ist in dem *Teil-FNP* als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

5. Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung wurden nachrichtlich die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser und Telekom) soweit deren Lage bekannt ist, übernommen.

Es besteht hier kein Anspruch auf Vollständigkeit und Lagegenauigkeit. Entsprechende Lageauskünfte für die konkreten Baumaßnahmen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.

6. Begründung der Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

Es erfolgte gemäß § 4 BauNVO eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Die textlichen Festsetzungen regeln weiter, dass die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Gebiet nicht zulässig sind.

Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Platz in Gewerbegebieten bzw. in Mischgebieten. Eine Tankstelle befindet sich bereits im weiteren Umfeld.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die geplante Bebauung für jede Baufläche des WA1 – WA3 festgeschrieben.

Das WA1 und WA2 soll der Errichtung von Mehrgeschossigen Wohnhäusern mit mehreren Wohnungen dienen. Der Bereich des WA 1 hingegen soll für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen differieren zwischen 0,4 (im Bereich für Einfamilienhäuser) und 1,2 im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die Geschossigkeiten wurden im Bereich der Flächen des WA 1 und WA2 auf maximal II-III Vollgeschosse begrenzt. Für die Errichtung der Einfamilienhäuser im WA3 erfolgte die Begrenzung auf ein Vollgeschoss. Dies reicht üblicherweise für Einfamilienhäuser aus.

Eine Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgte nicht. Diese ergibt sich aus der Geschossigkeit bei Wohngebäuden und differiert kaum, da aus Kosten und Energiespargründen nicht grundlos, hohe Räume / Geschosse errichtet werden. Da das Gelände stark hängig ist, ist eine eindeutige Definition einfach.

(3) Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen beschränkt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Anordnung der Gebäude variabel. Die Abstände der Gebäude untereinander werden durch die Vorschriften der BauO LSA bestimmt.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, das bedeutet es sind Gebäude/Wohnhäuser mit einer max. Länge von 50 m zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Bereichen mit grünordnerischen Festsetzungen.

(4) Verkehrsflächen und Verkehrstechnische Anbindung

Die Stadt Freyburg wird durch die Bundesstraßen B 180 (aus Richtung Querfurt nach Naumburg) und B 176 (aus Richtung Laucha – nach Weißenfels) tangiert.

Die B 180, welche weiter nördlich am Plangebiet vorbei führt, erreicht man über den nördlich verlaufenden Kirschweg und weiter über die Merseburger Straße.

Somit erreicht man auf kurzem Wege eine Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Der Ausbau hat so zu erfolgen, dass die Versorgungsfahrzeuge das Gebiet problemlos durchfahren können. Daher sind bei der Planung die Entwurfsgrundlagen für den Straßenbau und die Radien zu beachten.

Vom Kirschweg sind zwei Straßenanbindung für das kleine Wohngebiet vorgesehen, welche eine Durchfahrt durch das Gebiet gewährleisten. Zur Erschließung der hinteren Bauflächen des WA3 (Einfamilienhäuser wurde eine Wendeschleife Durchmesser 13,7 m) vorgesehen. Die dargestellten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier ist ein verkehrsberuhigter Bereich angedacht. Neben einer Geschwindigkeitsbeschränkung kann man auch durch Maßnahmen der Straßengestaltung eine Verkehrsberuhigung erzielen. Zur Gliederung der Flächen trifft der Bebauungsplan bewusst keine Aussagen. Es soll die Möglichkeit bestehen im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung flexibel zu sein. Es soll Spielräume für Gestaltungselemente geben, um ein attraktives Umfeld zu gestalten und um die Verkehrsberuhigung umzusetzen.

Weiterhin wurde auf der Planzeichnung ein Fußweg festgesetzt. Dieser soll das Baugebiet nach Süden an die Weinbergsstraße direkt an die Ortslage und die sich in der Nähe befindlichen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs anbinden.

(5) Ver- und Entsorgung

Der Kirschweg ist bereits versorgungstechnisch voll erschlossen. Hier liegen alle Medien an. Mit der Realisierung der Erschließung wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 1996 begonnen.

Innerhalb des aktuellen Planungsraumes müssen noch alle Versorgungsmedien neu verlegt werden.

Dies soll vorrangig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Da das Gelände von Norden nach Süden leicht ansteigt, sollte auch eine Entwässerung mit Freispiegelleitungen kein Problem darstellen.

Abwasser

Die Stadt Freyburg ist seit 01.01.2015 Mitgliedsgemeinde im AZV Untere Unstrut, dessen Betriebsführung beim Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut liegt.

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut zuständig.

Im Bereich des Kirschweges verläuft eine Trinkwasserleitung. Es wird davon ausgegangen, dass über diese Leitung eine Versorgung des Gebietes möglich ist.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf liegt für ein allgemeines Wohngebiet bei einer Bebauung kleiner/ gleich 3 Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl von max. 0,7 sowie geringer Gefahr der Brandausbreitung (überwiegend feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung) bei 48 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden (entspricht 800l/min).

Bei einer Bebauung mit mehr als drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 erhöht sich die Menge auf 96m³/h, ebenfalls für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die Löschwasserversorgung der benachbarten Bebauungen erfolgt aktuell über das Trinkwassernetz.

Telefon

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine kommunikationstechnische Versorgung des Gebietes problemlos möglich ist.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gasversorgung

Eine Mitteldruckgasleitung verläuft im nördlichen Teil der Straße „Am Kirschweg“.

Stromversorgung

Für die Energieversorgung ist die „enviaM“ (Mitteldeutsche Energie AG) bzw. die MITNETZ zuständig.

Im Bereich des Kirschweges verlaufen eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die Versorgung der geplanten Wohngebäude mit Energie möglich ist.

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

Abfallentsorgung

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖRET) ist die Abfallwirtschaft Sachsen- Anhalt Süd- Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR), die auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung,

Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS – AöR)“ - (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWS) vom 16.12.2009 für die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle in den Haushalten zuständig ist. Die Pflichten der anschlusspflichtigen Haushalte zum ordnungsgemäßen Sammeln und Bereitstellen der Abfälle ergeben sich ebenfalls aus der Abfallwirtschaftssatzung.

Gemäß Satzung der AW SAS AöR sind die vom Benutzungspflichtigen in den 120 l und 240 l Abfallbehältnissen gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten von dem Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Hinweis

Voraussetzung für die Entsorgung ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz. Bei der Planung und dem Bau von Stichstraßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden sollen, ist auf Grund der Fahrzeuggröße (3-achsige Müllpressfahrzeuge) Sorge zu tragen, dass die Wendehämmer/Wendekreise in der erforderlichen Größe gebaut werden. Rückwärtsfahren ist den Entsorgungsfahrzeugen nicht erlaubt. Die Entsorgungsfahrzeuge benötigen ein Regellichtprofil von ca. 4 x 4 Metern. Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen „Müllbeseitigung VBG 126“ sind zu beachten. Während der Bauzeit werden Baustellenbereiche von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die gesamte Abfallentsorgung, incl. die von betroffenen Haushalten wird von anfahrbaren Sammelstellen vor der Baustelle gewährleistet. Die Festlegung von Sammelstellen sowie die Information von Anschlusspflichtigen liegt nicht in der Verantwortung der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR.

Bei der Gestaltung der Behälterstandplätze sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden: Angeschlossene Haushalte müssen ein Mindestvolumen bei Hausmüll von 15 l pro Woche und Einwohner und bei Bioabfall von 10 l pro Woche und Einwohner vorhalten. Die Abfuhr der Abfallbehälter für Bio- und Hausmüll geschieht im wöchentlichen Wechsel. Für die Bereitstellung von Pappe, Papier und Kartonagen (PPK) werden 240 l oder 1100 l MGB, je nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Für die Sammlung und Bereitstellung des Dualen Systems (DSD) Materials werden Gelbe Säcke verwendet. Darüber hinaus erforderlicher Bedarf wird vom Abfallbesitzer festgelegt. Das Gelände sollte so gestaltet sein, dass durch die Bereitstellung der MGB zur Entsorgung weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden.

(6) Grünflächen

Grünflächen

Es wurden öffentliche Grünflächen auf der Planzeichnung festgesetzt. Einmal befindet sich öffentliches Grün im Anschlussbereich zum Kirschweg. Diese Flächen sind als „Vorgarten“ des Gebietes zu verstehen. Hier soll eine niedrige Bepflanzung z.B. mit Bodendeckern erfolgen. Zur Auflockerung sind kleinere und mittelgroße Sträucher denkbar.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wurde im Norden mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche soll als Spielfläche für die „Jüngsten“ Kinder zwischen 3 – 7 Jahren hergerichtet werden und so als Spiel- und Erholungsfläche dienen. Weiterhin ausgestattet werden soll die Fläche mit drei größeren Bäumen, die dann auch Schatten spenden.

(7) Flächen mit Pflanzbindung

Entlang der östlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes wurden Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Heckenpflanzungen mit einheimischen laubwerfenden Gehölzen erfolgen. Diese Anpflanzungen übernehmen zum

Einen die Abschirmung des Gebietes zu den angrenzenden Nutzungen und zum Anderen bieten sie Nahrungs- und Lebensraum für Kleintiere und Vögel.

Die Festsetzungen mit Pflanzgeboten werten das Gebiet auch ökologisch auf.

7. Eingriffsbilanzierung

Bei der Bewertung der Ausgangssituation wurde von den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 ausgegangen die die Flächen als Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Parkflächen, Grünflächen (Parkanlage und Flächen mit Pflanzbindung) ausweisen.

Gemäß der vorliegenden Eingriffsbilanz (siehe Anlage1) resultiert aus der neuen Überplanung ein Defizit von 8661 Biotopwertpunkten.

Diese können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Hierfür gilt es noch im weiteren Planverfahren geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu finden.

8. Denkmalschutz und Archäologie

Gemäß Aussagen des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals liegt

Hinweis:

Die bauausführenden Betriebe sind grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

9. Altlasten/ Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln liegen keine Informationen vor.

10. Flächenbilanzierung

| | m2 |
|--|--------------|
| Wohnbaufläche überbaubar 40 % | 2849 |
| Wohnbaufläche nicht überbaubar 60% | 4274 |
| Verkehrsflächen + Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung geplant | 1288 |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbest. Bestand (Parkflächen und Fußweg) | 500 |
| Fußweg geplant | 81 |
| Öffentliche Grünflächen | 310 |
| Öffentliche Grünflächen – Spielplatz | 698 |
| Flächen mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 1300 |
| Gesamt | 11300 |

11. Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden. Demnach sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand durch die Planung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Zum Anlass, zu den Planungszielen sowie zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen und zum Inhalt des Bebauungsplans wurden in den vorangegangenen Abschnitten der Begründung detailliert Aussagen gemacht. Im Umweltbericht sollen diese, hinsichtlich ihrer Auswirkungen, auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden.

11.1. Angaben zum Standort/ Bestandsbeschreibung

Das Wohngebiet „Am Kirschweg“ liegt im Norden der Stadt Freyburg und umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha. Das gesamte Gebiet kann ca. 4 - 5 Einfamilienhäuser und 4 – 6 Mehrfamilienhäuser aufnehmen. Die Fläche ist derzeit eine intensiv genutzte Grünfläche. Der Kirschweg ist bereits als Erschließungsstraße im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 voll ausgebaut. Östlich grenzen weitere Grünflächen und Flächen des Friedhofs an den Geltungsbereich an. Im Westen befindet sich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern gemäß Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 2. Südlich und südwestlich befindet sich etwas höher gelegen die Weinbergstraße mit einer Bebauung mit 5-geschossigen Wohnblocks.



11.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 1,13 ha, welche jedoch schon durch eine vorausgegangene Bauleitplanung überplant und somit bis an die Grenzen des Gebietes

erschlossen ist. Für das Gebiet gibt es bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 mit seiner Fassung der 1. Änderung. Es werden somit Flächen überplant, die bereits planungsrechtlich anderen Nutzungen entzogen sind.

Der Punkt 10 der Begründung enthält eine Flächenbilanz

11.3. Darstellung der Festsetzungen

Festsetzungen

- Gebietscharakter = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl 0,4 (maximal möglich)
- Je nach Baufläche ein- oder dreigeschossige Bebauung
- Festlegung von öffentlichen Grünflächen mit Festschreibung von Pflanzbindungen

11.4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

11.4.1. Bestandsbeschreibung

Das Wohngebiet ist bereits planungsrechtlich als solches vorhanden. Es konnte aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse in der Vergangenheit nicht realisiert werden. Dieser Sachverhalt hat sich seit kurzem geändert. Auch möchte die Stadt Freyburg keinen reinen Einfamilienhausstandort. Hierfür gibt es noch andere Standorte in Freyburg und Zscheiplitz. Mit dem Gebiet soll auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mietwohnungen geöffnet werden, um die Nachfrage hierfür zu decken.

Derzeit stellt sich die Fläche als intensiv genutzte Grünfläche dar. Im Süden befinden sich 2 Fußballtore. Die Fläche ist jedoch eine private Fläche und kein Sport- oder Spielplatz.

Da die Fläche sich unmittelbar an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt und durch die nördlich vorhandene Erschließungsstraße den Kirschweg erschlossen und begrenzt ist, bietet sich die Fläche förmlich zur Bebauung an.

11.4.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter ihre Funktionen und die Beeinträchtigung

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte vorerst schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst i.d.R. die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

11.4.2.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen und sein Wohlbefinden sind folgende Faktoren von Bedeutung: Wohnung und Wohnumfeld einschließlich der Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, sowie Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch, Staub).

Es gilt zu prüfen inwieweit diese Faktoren durch das geplante Vorhaben betroffen sind und welcher Art die Beeinflussung ist.

Gemäß DIN 18995 (Beiblatt) liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs-/Freizeitfunktion eines Gebietes.

Das Wohngebiet liegt am Rande der Ortslage von Freyburg.

Es sind derzeit Vorbelastungen durch die Ortsumgehung und das nördlich gelegene BP-Gebiet Freyburg Nord (noch unbebaut) vorhanden.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Fläche hierfür nicht zur Verfügung stand.

11.4.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Beschreibung:

Das Plangebiet und dessen Umgebung werden geprägt durch die intensiv genutzte Grünfläche und die sich in der näheren Umgebung befindliche Wohnbebauung, die vorhandenen Erschließungsstraßen (Norden und Süden) und den angrenzenden Friedhof. Höherwertige Flächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich des angrenzenden Friedhofes (Teilbereich im Südosten) gibt es alte Gehölze (Bäume, Sträucher....). Es liegen für das Gebiet keine Unterlagen zum Artenbestand vor.

Es ist davon auszugehen, dass Arten der Anhänge II und IV der FFH Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Bereich des Friedhofes und im Nahbereich der B 180 in den Hecken der Ortsrandlage vorkommen – Singvögel - bzw. die Gemarkung als Nahrungsgast aufsuchen.

Es sind keine gesetzlich geschützten Vegetationen vorhanden.

Auswirkungen:

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorabbetrachtung nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorlagen. Es ist auf der nach allen Seiten abgegrenzten Grünfläche mit intensiver Nutzung nicht davon auszugehen, dass hier besonders geschützte Arten vorkommen.

Durch das Baugebiet werden natürliche oder naturnahe Biotope nicht betroffen oder beeinflusst.

Die Festsetzung zur Bepflanzung in den Randbereichen mit Gehölzen dient der ökologischen Aufwertung und schafft damit auch weiteren Lebensraum.

Da es sich beim Planungsgebiet ausschließlich um intensiv genutzte Grünflächen handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sorgen in diesen Bereichen für eine Aufwertung der Fläche für Tiere und Pflanzen.

Ergebnis:

Durch die vorliegende Planung, sind keine wertvollen Biotopbestände und damit die hier lebenden Pflanzen und Tiere direkt gefährdet. Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

11.4.2.3. Schutzgut Boden

Er dient neben der Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft auch als Filter- und Speichermedium für Niederschlagswasser, - Schutz- und Pufferzone für das Grundwasser und Filter-, Puffer- und Akkumulationsmedium für Schadstoffe.

Daraus ergeben sich die Sicherung der Funktionen, der Schutz vor Versiegelung, Erosion Bodenverdichtung und vor Verunreinigungen als die Ziele des Bodenschutzes ableiten.

Beschreibung:

Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen Braunerde – Fahlerden (skelettführende, periglaziärer Schluss/ Löss an.

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als intensiv genutzte Grünfläche dar.

Damit sind die Bodenfunktionen hier bisher nicht beeinträchtigt.

Gemäß dem aktuellen Kenntnisstand liegen gibt es keine Altlastenverdachtsflächen im Gebiet.

Bei den Braunerden aus Löss handelt es sich in der Regel um tiefgründige Böden mit ausgewogenem Humusanteil. Diese Böden weisen i. d. R. eine hohe Speicher- und Reglerfunktionen auf. Sie weisen weiter eine hohe Bindungsstärke des Oberbodens gegen Schwermetalle auf.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte des Landes für Geologie und Bergwesen stehen im Untergrund des Geltungsbereiches die Gesteinsschichten des Unteren Muschelkalks an.

Anhand der Kartenwerke des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurden folgende Bodeneigenschaften ermittelt.

- Potentielle Erosionsgefährdung der Böden durch Wasser - mittel
- Aktuelle Bodenkundliche Feuchte – schwach frisch
- Potentiell natürliche bodenkundliche Feuchtestufe - schwach frisch
- Standortpotential für spezialisierte Pflanzengesellschaften (ausgehend vom aktuellen Bodenwasserhaushalt) unzureichende Datenbasis
- Abflussregulationspotential (ausgehend vom aktuellen Bodenwasserhaushalt) - unzureichende Datenbasis – mittel
- Relative Bindungsstärke der Oberböden für Schwermetalle (Beispiel Cadmium) sehr hoch
- Potentielle Kationenaustauschkapazität des Oberbodens - gering (LAGB LSA) 4-<8 cmol/kg
- Wasserleitfähigkeit kf3 mittel (10-<40cm/d)

Auswirkungen:

Der natürlich gewachsene Boden unterliegt in den bisher nicht bebauten Bereichen einer Grünlandnutzung. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher noch unverändert.

Durch das Vorhaben – Errichtung von Wohnbebauung und der dazugehörigen Verkehrsfläche können ca. 37% der heutigen Grünfläche voll- oder teilweise versiegelt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf der geplanten Baufläche werden folgende Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. zerstört:

- Zerstörung als Standort für natürliche Vegetation
- Beeinträchtigung bzw. Verlust der Funktion zur Regelung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung in geringem Umfang.
- Die Filterfunktion gegen Schadstoffe aus der Luft und durch Oberflächenwasser steht nicht mehr zur Verfügung
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird verändert bzw. beeinträchtigt.

Der Verlust als Pflanzenstandort und Schadstofffilter ist nicht ausgleichbar. Ähnlich stellt es sich bei der Regelung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung dar.

Ergebnis:

Es ist auf Grund der, aus der Bebauung resultierenden, Versiegelungen mit Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die Versiegelung wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch dauerhaft der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört sowie die Speicher und Regelungsfunktionen unterbunden.

Beeinträchtigung bzw. Verlust der Funktion zur Regelung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung in geringem Umfang, da die Flächen für die Grundwasserbildung kaum Bedeutung haben (großer Abstand zum Grundwasserleiter).

Die Filterfunktion gegen Schadstoffe aus der Luft und durch Oberflächenwasser steht nicht mehr zur Verfügung

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird allein durch die Bebauung verändert.

Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung berücksichtigt.

Ein Ausweichen auf andere Standorte mit schlechteren Böden ist auf Grund der topographischen und infrastrukturellen Gegebenheiten nicht möglich. Zudem handelt es sich bei der Fläche um eine bereits bebaubare Fläche, auf der diese nur noch nicht umgesetzt wurde.

Ergebnis:

Die Umsetzung des Wohngebietes beeinträchtigt durch die Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zur Ist-Situation die Belange des Schutzgutes Boden.

Bei der Realisierung eines Wohngebietes ist von einer höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes bei einem Wohngebiet im Vergleich zur Ausgangssituation um ca. 37 % höher ist.

Abgemindert wird die Situation durch die Tatsache, dass für das kleine Gebiet bereits heute Baurecht besteht.

Ein Ausgleich der Versieglung durch Maßnahmen der Entsieglung ist nicht möglich, da hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen.

Durch das geplante Wohngebiet werden in der Hauptsache Flächen für die Errichtung von Verkehrsanlagen und Wohngebäuden versiegelt. Es bleiben auf den Grundstücken reichlich Flächen zur Begrünung übrig, die auch weiter die Bodenfunktionen als Filter- und

Speichermedium für Niederschlagswasser, Schutz- und Pufferzone für das Grundwasser und Filter-, Puffer- und Akkumulationsmedium für Schadstoffe erfüllen.

11.4.2.4. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwässer zu unterscheiden.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Nutzung als Grünfläche derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

Oberflächengewässer

Der Untersuchungsraum gehört zum Einzugsgebiet der Unstrut. Diese befindet sich südlich des Gebietes in einer Entfernung von ca. 800 m. Der Höhenunterschied vom Plangebiet bis zur Unstrut beträgt ca. 55- 60 m.

Im Plangebiet oder in dessen Nähe gibt es kein Fließgewässer. Das Regenwasser des Gebietes wird über das vorhandene öffentliche Netz entsorgt. Es sind keine Anlagen zur Regenrückhaltung im Gebiet oder in der unmittelbaren Nähe vorhanden oder geplant.

Die Gewässerarmut in der Gemarkung Freyburg steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geringen Wasserdargebot. Bedingt durch die geringen Niederschlagsmengen zwischen 480 und 540 mm / Jahr, beläuft sich der Grund- und Oberflächenabfluss im langjährigen Mittel auf 30 – 50 mm. Das entspricht einer Abflussspende von ca. 1l/s.km².

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist im Raum Freyburg unter den Plateauflächen sehr hoch, bedingt durch das geringe Wasserdargebot, den geringen Oberflächenabfluss und die unter den mächtigen Lößdecken sehr tief liegenden Grundwasserleiter.

Genauere Angaben liegen derzeit zum Grundwasser nicht vor

Auswirkungen

Anlagebedingt wird mit der Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den betroffenen Flächen stark vermindert. Aufgrund des sehr tief liegenden Grundwasserleiters kann davon ausgegangen werden, dass die Versiegelungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung (Verringerung) haben. Weiterhin ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden bindigen Böden recht schwierig.

Ergebnis:

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sollte in jedem Fall im Rahmen von Baugrunduntersuchungen geprüft werden. Bei der Planung der Wohngebäude sollte weiterhin darüber nachgedacht werden, das anfallende Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen, bzw. sofern möglich und fachlich sinnvoll in benachbarte Grünflächen zu leiten.

11.4.2.5. Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Die Gemarkung Freyburg liegt im Bereich des „Herzynischen Trockengebietes“, das im Regenschatten des Harzes liegt und sich durch ein trockenwarmes und wintermildes Klima auszeichnet. Es weist subkontinentale Klimabedingungen auf. Die Jahresmitteltemperatur

liegt bei ca. 8,5 °C, die durchschnittliche Januartemperatur bei 0°C und die durchschnittliche Julitemperatur bei 18°C. Das Gebiet ist relativ niederschlagsarm mit einem hochsommerlichen Niederschlagsmaximum. Die Niederschlagshöhe erreicht kaum 500 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die Sonnenscheindauer ist mit über 1600 Std./Jahr hoch.

Auswirkungen:

Durch die geplante Wohnbebauung auf einer Fläche von maximal 2850 m² zuzüglich der Verkehrsflächen von ca. 1379 m² entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Ein Schadstoffausstoß kann maximal durch den Anliegerverkehr (PKW) und die Heizungsanlagen der Wohngebäude erfolgen, wobei moderne Heizungen emissionsarm sind. Neue Wohngebäude müssen zudem die Anforderungen an die geltenden Energieeinsparungsgesetze erfüllen.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb des Kaltluftabfluss bzw. von Kaltluftventilationsbahnen.

Ergebnis:

Es werden keine Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft erwartet.

11.4.2.6. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

11.4.2.7. Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt

Beschreibung:

Freyburg liegt in einer jahrtausende alten Kulturlandschaft mit einer hohen Strukturvielfalt und kontrastreichen Differenzierung der natürlichen Merkmale. Die unterschiedlichen artenreichen Ökosysteme wie Weinberge, Streuobstwiesen, Trockenrasen, Waldflächen und die Unstrutau in Verbindung mit der Schichtstufenlandschaft und den Kalkstufenhängen geben dem Landschaftsbild seinen unverwechselbaren Charakter.

Neben diesen wertvollen und seltenen Strukturen gibt es auch die weniger wertvollen Bereiche mit der Ortsbebauung sowie landwirtschaftlichen Flächen, wobei sich letztere nicht als übergroße Ackerschläge zeigen.

Das Landschaftsbild der Gemarkung Freyburg differiert hinsichtlich der Wertigkeit von sehr hoch bis sehr niedrig.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet wurde im Landschaftsplan zum FNP mit niedrig eingestuft, auch aufgrund der vorhandenen visuellen Störung durch das vorhandene Wohngebiet und die 5-geschossige Bebauung.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist der Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Es gibt in der Gemarkung Rad- und Wanderwege die die Landschaft um Freyburg abwechslungsreich erschließen. Hierzu gehört der Bereich des Wohngebietes nicht.

Auswirkungen:

Der in Richtung Süden vorgesehene Fußweg soll einer kurzen fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Ortslage dienen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz einerseits das Gebiet hinsichtlich der Infrastruktur aufwerten und andererseits einen Treffpunkt für Eltern mit Kleinkindern bilden. Die Heckenplantungen zur Abgrenzung des Gebietes mit den Grünflächen der Wohngrundstücke übernehmen auch gestalterische Funktionen und sollen ein optisch ansprechendes Gesamtbild abgeben.

Mit der geplanten Erweiterung und der Errichtung von Ein – und Mehrfamilienhäusern erfolgt auch hinsichtlich der Gebäudehöhen eine Abstufung von 5 Geschossen der vorhandenen Wohnblöcke über zwei – dreigeschossige Mehrfamilienhäuser bis hin zum eingeschossigen Einfamilienhaus. Mit der geplanten Bebauung kommen zu der vorhandenen Bebauung eine weitere Bebauungen dazu, die auch in der Landschaft vor allem aus nördlicher Richtung (von der B 180 aus Richtung Gleina kommend) sichtbar sind.

Ergebnis:

Aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes (vorhandenes Wohngebiet und massive fünfgeschossige Bebauung) und den Maßnahmen zur Begrünung in den Randbereichen des geplanten Wohngebietes wird gegenwärtig eingeschätzt, dass die neue Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führt.

11.5. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden aufgrund des Baufortschrittes im Gebiet und der weitestgehend vorhandenen Erschließung nicht erwartet.

Mit der Realisierung des Wohngebietes erfolgt eine höhere Nutzungsintensität des Areals als bei der Beibehaltung der Grünlandnutzung.

Die höhere Versiegelung des Wohngebiet und der Verkehrsflächen im Vergleich zum ursprünglichen Ausgangspunkt haben sich insbesondere bei den Schutzgütern, Boden und Wasser bereits nachteilig ausgewirkt.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

11.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge wurden im vorliegenden Fall aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht gesucht.

- Das Wohngebiet ist bereits planungsrechtlich vorhanden und soll am Standort an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.
- Die Stadt Freyburg ist fast komplett vom Landschaftsschutzgebiet umgeben. Hinzu kommen die topographische Lage im Unstruttal und die damit verbundenen Höhenunterschiede, die die Bauflächen beschränken.

11.7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 14 Abs. 1 BNatSchG sieht in Verbindung mit § 1 a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte eine rechnerische Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt. Diese stützt sich auf die Festlegungen des rechtskräftigen BP Nr. 2 (mit seiner 1. Änderung).

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass mit den innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen der ermittelte Eingriff nicht kompensiert werden kann.

Für das aufgezeigte Defizit sind noch geeignete Maßnahmen zu finden und fest zu schreiben.

Vermeidungsmaßnahmen

Böden und Bodenfunktionen können durch Erosion, Verdichtung, Einträge von organischen und anorganischen Schadstoffen und Säurebildnern (Bodenversauerung) sowie durch Flächeninanspruchnahme beeinträchtigt oder gar zerstört werden. Ziel des Bodenschutzes ist es, diese Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Überplanung einer bereits durch einen Bebauungsplan (BP Nr. 2) gesicherten Baufläche deren äußere Erschließung bereits vorhanden ist. Die Bebauung konnte aufgrund der bisherigen Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden obwohl es stetig Nachfragen gibt. Bevor andere Bauflächen gesucht und ggf. aufwendig erschlossen werden, soll diese Fläche, die eine Insellage in der Mitte von Bauflächen darstellt, bebaut werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung stellt sich aus Sicht der Stadt Freyburg nur die Frage nach dem Verzicht auf die Bauflächen. Diese ist jedoch nicht möglich. Der überwiegende Teil der Bodenbeeinträchtigungen ist bereits vorhanden und kann nicht mehr geändert werden.

Eine Verringerung von Beeinträchtigungen bzw. Bodenschäden kann im Rahmen der Bauphase durch z.B. Durchführung der Arbeiten bei gut abgetrocknetem Boden und mit möglichst bodenschonenden Maschinen und Verfahren, erfolgen.

Durch das geplante Wohngebiet werden in der Hauptsache Flächen für die Errichtung von Verkehrsanlagen und Wohngebäuden versiegelt. Es stehen ca. 63 % der Flächen zur Begrünung zur Verfügung, die weiter die Bodenfunktionen als Filter- und Speichermedium für Niederschlagswasser, Schutz- und Pufferzone für das Grundwasser und Filter-, Puffer- und Akkumulationsmedium für Schadstoffe erfüllen.

11.8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Deshalb entsteht für die Gemeinde keine besondere Überwachungspflicht im Sinne des § 4c BauGB.

Aus derzeitiger Sicht sollte die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand der zu führenden Überwachung sein.

Das genaue Konzept für das durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

11.9. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlagen für die Bewertungen der Schutzgutabwägung sind die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sowie die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

12. Zusammenfassung

Die Stadt Freyburg verfügt gegenwärtig über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Kirschweg“.

Dieser BP Nr. 2 mit seiner 1. Änderung trifft Festsetzungen, die der aktuellen Nachfrage und den heutigen Anforderungen an eine moderne Wohnbebauung nicht ausreichend Rechnung tragen. Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Anpassung der Planung an die aktuelle Situation vor Ort und zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gebietes.

Die Stadt Freyburg hat am 25.02.2014 den Beschluss zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes gefasst. In der Zwischenzeit wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Möglichkeiten der Bebauung aufzeigt. Weiterhin wurden die Eigentumsverhältnisse geklärt und die Voraussetzungen zur Bebauung geschaffen,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohngebiet „Am Kirschweg“ liegt mit ca. 1,13 ha über einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Kirschweg“.

Das Gebiet des BP Nr. 9 kann ca. 4 - 5 Einfamilienhäuser und 4 - 5 Mehrfamilienhäuser aufnehmen. Die äußere Erschließung des Gebietes ist bereits durch den Kirschweg vorhanden.

Nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ersetzt dieser den Teil der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 (rechtsgültig in Form der 1. Änderung vom 30.06.2006).

Ausgehend von den geltenden Festlegungen des BP Nr. 2 erfolgte eine Ermittlung des Eingriffes durch die Planung. Dabei zeigt die aktuelle Eingriffsbilanzierung, dass der Eingriff innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung werden daher geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesucht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von der aktuellen Planung zu erwarten sind.

Die Anlage 2 der Begründung zeigt eine mögliche Bebauungsvariante.

November 2017