

# **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	10
6.	Begründung der Festsetzungen	11
7.	Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7.1.	Artenschutz	16
8.	Denkmalschutz und Archäologie	17
9.	Altlasten/ Kampfmittel	17
10.	Flächenbilanzierung/ Umsetzung des B-Planes	17
11.	Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)	18
11.1.	Angaben zum Standort/ Bestandsbeschreibung	18
11.2.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	18
11.3.	Darstellung der Festsetzungen	19

11.4.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	19
<b>11.4.1.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	19
<b>11.4.2.</b>	<b>Untersuchungsrelevante Schutzgüter ihre Funktionen und die Beeinträchtigung</b>	19
11.4.2.1.	Schutzgut Mensch	19
11.4.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen:	20
11.4.2.3.	Schutzgut Boden	21
11.4.2.4.	Schutzgut Wasser	23
11.4.2.5.	Schutzgut Luft/Klima	23
11.4.2.6.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
11.4.2.7.	Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt	24
11.5.	Wechselwirkungen	25
11.6.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	25
11.7.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs	25
	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	26
11.8.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	26
11.9.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
12.	<b>Zusammenfassung</b>	27

Anlage 1 – rechnerische Eingriffsbilanzierung

Anlage 2 – städtebaulicher Entwurf

## 1. Geltungsbereich + Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11300 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Freyburg, Flur 11, Flurstücke *2750 und 2751*.

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>26.06.2018</i>	<i>Zwischenabwägung</i>
<i>26.06.2018</i>	<i>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</i>
<i>27.07.2018</i>	<i>Bekanntmachung im Amtsblatt</i>
<i>06.08. – 07.09.2018</i>	<i>Öffentliche Auslegung</i>
<i>18.07. – 20.08.2018</i>	<i>Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB</i>
<i>Oktober 2018</i>	<i>Abschließende Abwägung</i>
<i>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. *In der Zwischenzeit wurden die öffentlichen Bereiche (Stellplätze, Fußweg und Grünfläche), die zum Kirschweg gehören rausgemessen und es wurden die zwei neuen Flurstücke 2750 und 2751 gebildet.*

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 Teilnahmeverfahrens 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, dass 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 Bedarfes anbinden.

#### *Hinweis*

*Bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.*

### **(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

*Auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt (BauO LSA) ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu sichern.*

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.

*Je nachdem, wie das zulässige Maß der künftigen Bebauung ausgeschöpft wird, besteht somit ein Löschwasserbedarf von 48m³/h bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden.*

*Laut Stellungnahme Feuerwehr Verbandsgemeinde befindet sich ein Unterflurhydrant auf dem Parkplatz vor dem Objekt Kirschweg 43. Da der Feuerwehr der Verbandsgemeinde die Durchflussmengen nicht bekannt sind, wurden diese vom Trinkwasserversorger abgefragt. Die Leistung liegt gemäß Stellungnahme der Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH vom 12.04.2018 bei voller Leistung bei 58 m³/h und bei ca. 2,5 bar bei 48,8 m³/h.*

*Weiterhin ist ein Hydrant im Bereich Weinbergsweg vorhanden bei voller Leistung 51m³/h und bei 2,5 bar bei 41m³/h vorhanden, der ebenfalls genutzt werden kann.*

*Im Vorfeld der Umsetzung des B-Plangebietes ist zu klären welche Löschwassermenge aufgrund der geplanten Bebauung benötigt wird. Kann der Bedarf nicht aus dem Trinkwassernetz abgedeckt werden, erfolgt die zusätzliche Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.*

*In die Begründung zum B-Plan wird dies als Hinweis aufgenommen. Ebenso der Hinweis, dass innerhalb des Gebietes auf der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung ein weiterer Hydrant zu setzen ist.*

*Die Ausweisung von Feuerwehrstellflächen, die Kennzeichnung der für die Feuerwehr relevanten Flächen u.ä. ist im Rahmen der Erschließungsplanung und Entwicklung der Bebauung des Gebietes abzustimmen, zu planen und zu gewährleisten. Dies ist nicht im B-Plan nachzuweisen oder festzusetzen.*

*Im Brandfall wird die Ortsfeuerwehr Freyburg (Unstrut) über die genannten Hydranten die Löschwasserversorgung aufbauen.*

*Auch die Löschwasserversorgung der benachbarten vorhandenen Bebauungen erfolgt aktuell über das Trinkwassernetz.*

#### Zufahrten, Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

*Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Gebäudeplanungen durchzuführen.*

*Es wird auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten und die Befestigung der Zufahrten hingewiesen. (§ 5 BauO LSA) Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicher begehbar ausulegen, zu entwässern und nach 2 Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen.*

*Des Weiteren sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Bei Zufahrten muss gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.*

#### **Telefon**

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

#### Hinweise des Versorgers

*Wir bitten sicherzustellen, dass für den weiteren Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung möglich ist.*

*- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird um eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen zur Versorgung durch den Erschließungsträger sicher zu stellen.*

#### Zur Versorgung des Grundstücks gilt:

*Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist von den Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland über die Hotline-Nr. 0800 33 01000 vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zum gewünschten Bautermin des Bauherren zu gewährleisten, bitten wir um rechtzeitige Beauftragung. Den Auftrag zum Netzausbau erhalten wir Telekom intern nach Beauftragung des Bauherren bei der Telekom Deutschland. Wir werden mit dem Bauherren zwecks weiteren Vorbereitung in Kontakt treten. Für die Hauszuführung bitten wir eine geeignete Trasse vorzusehen. Wir empfehlen diese mit den anderen Medien zu koordinieren. Wichtig: Zur Beauftragung ist die amtlich zugewiesene Hausnummer für das Baugrundstück erforderlich.*

*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“. **Gemäß Stellungnahme der MITNETZ GAS ist die gastechnische Erschließung möglich.***

#### *Hinweise des Gasversorgers*

*Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/ oder die im „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS“ aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die erforderlichen Maßnahmen zu führen.*

*Unsere Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwenige Aufwendungen/ Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.*

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

### **Stromversorgung**

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

*Im Bereich des Kirschweges verlaufen eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung. **Aus heutiger Sicht plant die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH als Betreiber der enviaM-Anlagen keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen.***

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

#### *Hinweise des Versorgers*

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

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

*Um Kabelanlagen vor Beschädigungen 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 MS- und NS-Kabelanlagen 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 AG 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.*



*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.*

### **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 Haushaltungen 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 240l 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 **sowie eine private Grünfläche** auf der Planzeichnung festgesetzt. **Öffentliches Grün** befindet sich im Anschlussbereich zum Kirschweg. Diese Flächen gehören zum Straßen/Fußweggrundstück und 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.

*Von der Ausweisung der öffentlichen Spielplatzfläche wurde Abstand genommen. Stattdessen erfolgt die Ausweisung als private Grünfläche ohne Nutzungsfestlegung. Die Fläche wird den privaten Wohngrundstücken zugeordnet. Hier können durchaus private Spielgeräte aufgestellt werden. Eine öffentlich Nutzung bzw. ein öffentlicher Zugang sind aus rechtlichen Gründen auszuschließen. Auf der privaten Grünfläche sind drei Bäumen zu pflanzen die die Fläche aufwerten und 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/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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.

*Gemäß Abstimmung mit der UNB am 09.05.2018 und 06.06.2018 wird eine Ersatzmaßnahme im Bereich des Hirschrodaer Grabens erfolgen.*

*Im Bereich der Gemarkung Balgstädt, Flur 2 Flurstück 12/1 erfolgt auf zwei Teilflächen im Südosten mit einer Gesamtfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> die Entbuschung einer ruderalisierenden Halbtrockenrasenfläche. Hier ist der Aufwuchs (vor Ort noch detailliert festzulegen) zu entfernen und die Fläche wieder für den Erhalt und die Entwicklung der Orchideen zu öffnen. Hinzu kommt die Übernahme der Pflege der Fläche für 20 Jahre.*

*Für die Maßnahme liegt das Einverständnis des Eigentümers der Flächen (Agrargenossenschaft Balgstädt) vor. Zur Sicherung der Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Freyburg (Unstrut), dem Investor und dem Eigentümer der Flächen geschlossen. In diesem sind auch die Modalitäten der Realisierung (Zeitraum, Pflegekonzept.....) festzuschreiben. Der Vertrag befindet sich in der Ausarbeitung und muss vor der abschließenden Abwägung und dem Satzungsbeschluss unterzeichnet sein.*

### **7.1. Artenschutz**

*Werden unvermeidbare Gehölzrodungen erforderlich, bedürfen diese der Genehmigung der Stadt Freyburg (Unstrut) und sind gemäß artenschutzrechtlicher Vorgaben (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeiten zulässig. Vor einer Rodung ist eine Kontrolle vorhandener Baumbestände auf mögliche Höhlen und Spalten mit Eignung als Niststätte und Quartier im Vorfeld der Beseitigung durchzuführen. Damit wird dem Zugriffsgebot entgegen gewirkt, da zu dieser Zeit keine besetzten Brutnester/ Tötung ausgeschlossen werden.*

*Damit das Zugriffsverbot für nicht auszuschließende Bruten (z.B. für Ringeltaube, Amsel) innerhalb der Zeitspanne vom 01.10 bis 28.02. nicht zum Tragen kommt sind sämtliche eingriffsbedingt betroffenen Gehölze unmittelbar vor der Baufeldräumung auf das Vorkommen von Früh- bzw. Spätbruten von Arten zu kontrollieren. Tritt ein solcher Fall ein, ist über eine Verschiebung der Baufeldräumung bis Ende des Brutgeschäftes zu befinden.*



## 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.

*Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfMGAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.*

## 10. Flächenbilanzierung/ Umsetzung des B-Planes

	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
<b>Gesamt</b>	<b>11300</b>

*Die Fläche des Flurstückes 2751 befindet sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer ist gewillt die Fläche an einen Investor zu veräußern, der auch die Erschließungsmaßnahmen und die Bebauung umsetzen möchte.*

*Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sollten gemäß Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden.*

## **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 - 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:

## Stadt Freyburg (Unstrut)

### Bebauungsplan Nr. 9 Wohngebiet „Am Kirschweg“

Begründung mit Umweltbericht

Seite 20

Planstand: 09.05.2018 ergänzt Begründung 06.06.2018/ Umweltbericht 18.06.2018

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.

*Nördlich des Kirschweges liegt das Gebiet des B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ (Rechtskraft 2000). Dieser weist die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet im Westen als Flächen für eine Tennisanlage aus. Ganz im Osten des B-Plangebietes Nr. 4 befindet sich eine Bebauung mit einem Autohaus. Die vorhandene Wohnbebauung des Kirschweges (Stichstraßen mit Wohnbebauung) befindet sich teilweise gegenüber der Fläche für die Tennisanlage (mit eingeschränkter Nutzung) teilweise gegenüber der eingeschränkten Gewerbefläche.*

*Im Rahmen der Genehmigung des B-Planes 4 wurden durch die Genehmigungsbehörde (Landesverwaltungsamt) Maßgaben beauftragt. Maßgabe 1 beinhaltet die Änderung der Festsetzung 1 dahingehend, dass im eingeschränkten GEE (Flächen nördlich der Baufläche) „nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung.“ Diese Maßgabe wurde mit Datum vom 12.04.1999 erfüllt. Damit sind die Flächen gegenüber dem Baugebiet hinsichtlich der zulässigen Immissionen wie Mischgebiete einzustufen. Ein Nebeneinander von Wohn- und Mischgebieten ist zulässig und führt zu keinen Immissionsproblemen.*

#### 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 Vorabbeurteilung 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 Schluff/ 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.

*Das Plangebiet liegt weit oberhalb der Unstrut und in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind weder im Überschwemmungsgebiet noch im Bereich von Deichen oder Hochwasserschutzanlagen vorgesehen.*

##### **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.km<sup>2</sup>.

##### **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 m<sup>2</sup> zuzüglich der Verkehrsflächen von ca. 1379 m<sup>2</sup> entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzzut 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. Schutzzut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Sach- und Kulturgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### **11.4.2.7. Schutzzut 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 Heckenpflanzungen 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 wird aktuell der Umfang der Ersatzmaßnahme auf der Basis des Ortstermins mit der UNB am 09.05.2018 ermittelt. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.*

## **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 Neuaufstellung 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.

*Gemäß Abstimmung mit der UNB am 09.05.2018 wird eine Ersatzmaßnahme im Bereich des Hirschrodaer Grabens erfolgen.*

*Zur Sicherung der Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Freyburg (Unstrut), dem Investor und dem Eigentümer der Flächen geschlossen.*

*Das Ergebnis der Bilanzierung ist der Begründung als Anlage beigelegt.*

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.

Mai 2018, *ergänzt 18.06.2018*