

Stadt Freyburg (Unstrut)



Begründung

zur

**Außenbereichssatzung „Ententeich“
nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Exemplar Offenlage nach § 35 Abs. 2 BauGB

Entwurf
erstellt Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
1.1	Verfahrensablauf	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Außenbereichssatzung	3
2	ANLASS; ZIEL und ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2.1	Anlass	4
3	GRÖSSE, LAGE, BESTAND UND UMFELD	6
4	SCHUTZGEBIETE/ -OBJEKTE	7
5	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	7
6	IMMISSIONSSCHUTZ	8
7	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
8	ERSCHLIESSUNG	9
8.1	Verkehrstechnische Erschließung	9
8.2	Medientechnische Erschließung	9
9	NATURSCHUTZ und Umweltauswirkungen	10
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft und Bewertung	11
9.2	Eingriffsregelung	13
9.3	Artenschutz	14
10	Hinweise	14
11	Anlage - Gesetzliche Grundlagen / Quellen	15

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 gemäß § 1 (3) BauGB die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich "Ententeich" beschlossen (Beschluss-Nr. 2020/471).

Das Satzungsverfahren wird nach § 35 Abs. 6 Satz 5 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB geführt.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

08.12.2020	Aufstellungsbeschluss
29.01.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
09.03.2021	Vorstellung im Gemeinderat und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
01.04.2021 12.04. - 12.05.2021	öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Auslegungszeitraum
15.03. - 23.04.2021	TÖB – Beteiligung
<i>Juni /Juli 2021</i>	Abschließende Abwägung
<i>Juni/ Juli 2021</i>	Satzungsbeschluss
	Ausfertigung
	Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde

Kursiv – geplante Termine

1.2 Rechtliche Grundlagen der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung trägt auch den Namen „Lückenfüllungssatzung“. Sie begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen.

Es werden jedoch einzelne öffentliche Belange ausgeblendet, die i.d.R. den Vorhaben entgegenstehen und so Wohnbauvorhaben oder Vorhaben für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht zulassen. Bauplanungsrechtlich verbleibt das Gebiet somit weiterhin Bestandteil des Außenbereichs.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung setzt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB voraus, dass

- ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegt,
- der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Satzung nicht Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die hier genannten Voraussetzungen sind für den Bereich Ententeich gegeben. Hier fehlen dem Außenbereich, aufgrund der vorhandenen Bebauung, bereits seine Funktion als Freiraum bzw. sind diese stark eingeschränkt. Die vorhandene Bebauung zeigt ein in sich geschlossenes „L“ und qualifiziert diese als Splittersiedlung. Sie verfügt mit 13 Wohngebäuden und 2 gewerblichen Einheiten über ein überwiegendes Gewicht.

Eine Erweiterung der Splittersiedlung in den Außenbereich hinein ist mit der Satzung nicht vorgesehen. Daher umfasst diese die Außengrenzen des vorhandenen Gebäudebestandes und lehnt sich weiterhin an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“ an.

Die Fläche ist zwar im Flächennutzungsplan, im nördlichen Teil, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, eine landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch nicht gegeben. Die Ausweisung erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Flächen der vorhandenen Hallen ggf. bei einem Rückbau wieder in die landwirtschaftliche Nutzung zurückgehen sollten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche ist gegeben. Ziele der Raumordnung oder Schutzgebietsausweisungen stehen der Satzung nicht entgegen.

Der § 1a BauGB ist für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht anzuwenden. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Satzung nicht erforderlich. Da die Flächen im Außenbereich verbleiben, bedarf es für die Einzelvorhaben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 17 ff BNatSchG einer Eingriffsgenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

2 ANLASS; ZIEL und ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Anlass

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Halle wurde wahrscheinlich um 1970 errichtet und als Maschinenunterstellhalle genutzt. Diese sowie eine Traglufthalle und das Sozialgebäude gehörten zu den ehemaligen Anlagen der ZBO zu DDR-Zeiten.

Während die Traglufthalle schon zu DDR-Zeiten abgerissen wurde, erfolgten nach der Wende die Umnutzung des Sozialgebäudes zum Tierheim und der Maschinenhalle zum städtischen Bauhof.

Ende 2020 zog der Bauhof aus. Die Stadt hat einen potentiellen Nachnutzer für die Fläche gefunden. Dieser beabsichtigt die Standortverlagerung seiner Firma nach Freyburg. Das Grundstück bietet sich für die geplante gewerbliche Nutzung (Baumaschinenhandel/ -vermietung/ An- und Verkauf von gebrauchten Nutzfahrzeugen) an. Neben der gewerblichen Nutzung bedarf es auch der Möglichkeit zum Wohnen am Standort. Dieses Potential bietet der Standort dem Investor.

Mit der Außenbereichssatzung „Ententeich“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung der ehemaligen Bauhoffläche für gewerbliche und Wohnnutzung ermöglicht werden.

Die vorhandene Wohnbebauung wird mit der Planung in der bestehenden Nutzung gesichert.

Sämtliche genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderungen, Umbauten, kleinere Anbauten) im Plangebiet widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lassen die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

Aktuell zulässig ist lediglich der Erhalt bestehender genehmigter Gebäude ohne Änderung (Nutzungsänderung) - also ein Bestandsschutz. Damit ist weder die Errichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung bestehender Gebäude ausgeschlossen.

Angesichts der vorhandenen Bebauungsstruktur kann jedoch eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden. Der Außenbereich ist im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung bereits soweit verändert, dass dem Ziel des § 35 BauGB - die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung - nicht mehr entsprochen werden kann. Unter dieser Voraussetzung ist es der Stadt

Begründung

24. Februar 2021

Seite: 5

Freyburg erlaubt, mit einer Außenbereichssatzung einzelne Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zuzulassen. Dabei darf der Schutz des Außenbereiches vor einer weiteren Zersiedlung nicht aufgegeben werden.

Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

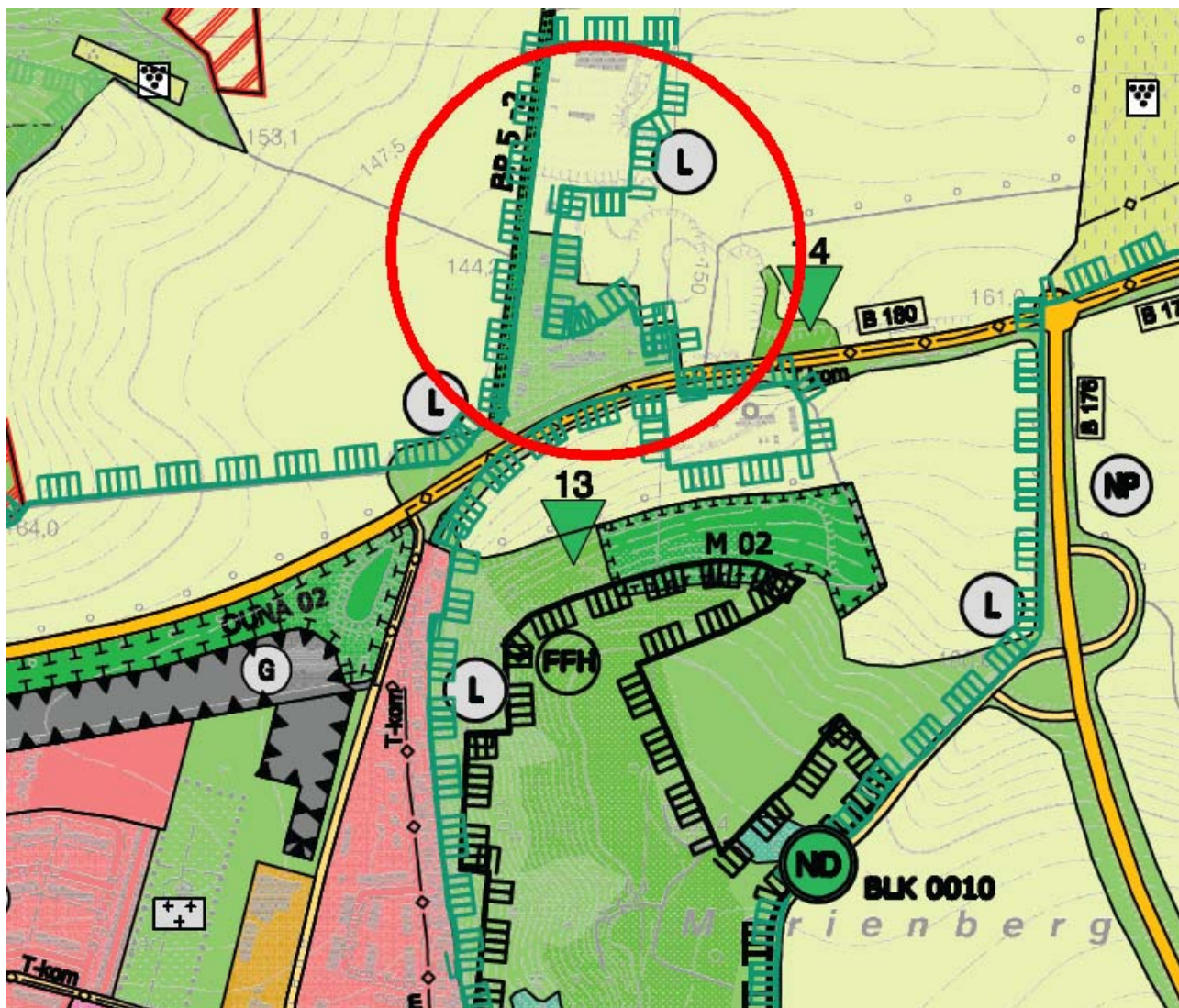


Abbildung 1 Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Freyburg (Unstrut) Stand 26.06.2009

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zu ca. 50% als Fläche für die Landwirtschaft und zu ca. 50 % als Grünfläche ausgewiesen.

Die bebauten Flächen im Süden parallel zur B 180 entstanden als Behelfssiedlung von Neubauern direkt nach dem II. Weltkrieg, also um 1945. Es handelt sich hier um sehr einfache i.d.R. eingeschossige Gebäude, oft nur mit Flachdach. Die Wohnhäuser in Richtung Norden folgten in späteren Jahren. Diese Häuser sind auch fast alle eingeschossig jedoch mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach).

Das Tierheim ist ebenfalls nur ein eingeschossiges Gebäude mit kleinen Nebengebäuden. Die nördliche Halle hat eine Firsthöhe von ca. 6 - 7 m.

Die Bezeichnung Ententeich ist historisch begründet. Früher hat sich in der hier vorhandenen Senke das Niederschlagwasser gesammelt. Dies nutzten die Enten dann als Teich.

Die Flächen liegen abseits des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Freyburg.

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Zahl von 13 Wohngebäuden und einem Grundstück mit gewerblicher Nutzung sowie dem Tierheim Freyburg nach § 35 BauGB als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen.

Im Flächennutzungsplan ist im nördlichen Planbereich laut Beikarte 1 eine Altlastverdachtsfläche mit der Nr. 505093 dargestellt.

Hinsichtlich des Verdachtes werden Agrar- und Transportmittel-Düngemittel benannt. Hier stand eine ehemalige Traglufthalle, in der Düngemittel gelagert wurden. Diese wurde bereits zu DDR-Zeiten abgerissen.

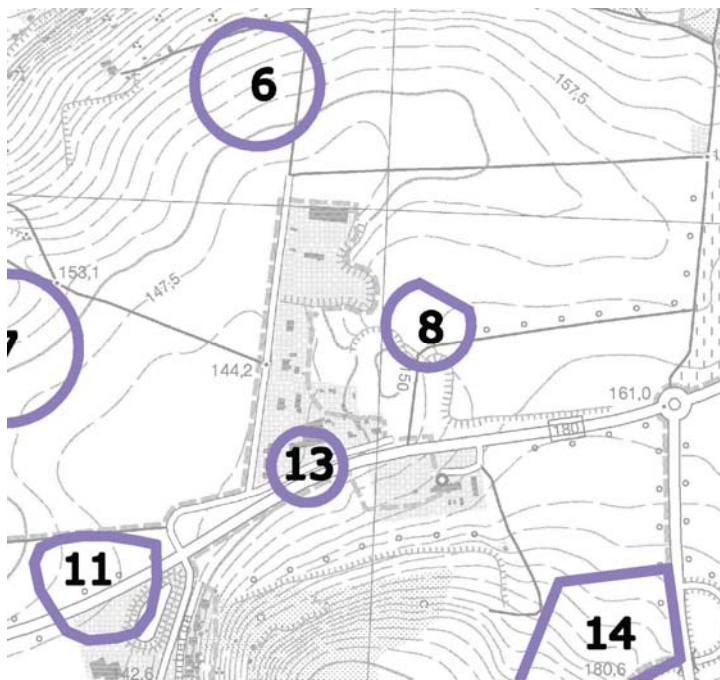


Abbildung 2 Auszug Beikarte 3 FNP Stadt Freyburg (Unstrut) - Archäologische Fundstellen

In der dazugehörigen Tabelle des Flächennutzungsplanes werden den Nummern folgende Funde zugeordnet:

Nr. 6 als jungsteinzeitlicher Einzelfund

Nr. 8 als jungsteinzeitlicher Einzelfund, bronzezeitlicher Einzelfund, undatierter Einzelfund

Nr. 13 mittelalterliches Steinkreuz.

3 GRÖSSE, LAGE, BESTAND UND UMFELD

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ententeich“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.000 m² und befindet sich nördlich der Stadt Freyburg (Unstrut). Davon nehmen Verkehrsflächen ca. 1.600 m² ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha² mit den Flurstücken 66/9; 66/10; 66/11; 66/12; 66/14; 66/15; 66/17; 66/21; 66/22; 66/25; 76/1; 76/2; 76/3; 76/4; 251; 252; 253; 254; 256; 258;

259; 261; 267; 268; 272 sowie Teilen der Flurstücke 66/3; 66/7; 66/18; 66/24; 248; 249; 250; 257; 260; 273 in der Flur 3 der Gemarkung Freyburg (Unstrut) gemäß Darstellung auf der Planzeichnung.

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Liegenschaftskarte (ALKIS).

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch Nebenanlagen der Bundesstraße B 180
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch eine Anliegerstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut Triasland“ verlaufen jedoch zum überwiegenden Teil unmittelbar entlang der Grenzen des Satzungsgebietes.

Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Im Süden des Plangebietes sind 13 Wohnhäuser vorhanden. Hier gibt es noch eine Baulücke die im Rahmen der Satzung aufgefüllt werden könnte. Der nördliche Teil des Plangebietes ist gewerblich geprägt. Im Norden befindet sich eine ehemalige Maschinenunterstellhalle, welche zuletzt durch den Bauhof der Stadt Freyburg genutzt wurde. Südlich davon befindet sich das Tierheim der Stadt Freyburg.

4 SCHUTZGEBIETE/ -OBJEKTE

Die Flächen des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung liegen in keinem Schutzgebiet nach Wasser- oder Naturschutzrecht. Es grenzt jedoch direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“ an.

Große Teile des Gemeindegebietes sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“, welches seitens des Burgenlandkreises als zuständige Naturschutzbehörde nach § 20 NatSchG LSA mit Datum vom 29.11.1995 verordnet wurde. Die Verordnung regelt die Verbote und den Erlaubnisvorbehalt

Die Grenzen des LSG wurden nachrichtlich auf der Planzeichnung abgebildet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine nach § 30 BNatSchG LSA besonders geschützte Biotope.

5 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Die Belange der Archäologie sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes LSA zu beachten. Hierzu zählt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes Land 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 Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Die Dokumentation und Bergung ist zeitlich und finanziell durch den Investor/ Bauherren zu gewährleisten.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die südliche Bebauung des „Ententeiches“ verläuft um ca. 30 - 35 m zurück gesetzt parallel zur B 180. Die B 180 wurde Mitte der 90-iger Jahre im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung Freyburg ausgebaut. Im Rahmen dieser Planungen wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Hier wurde auch die Bebauung des „Ententeiches“ betrachtet. Da die Flächen im Außenbereich liegen wurden sie hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit in ein „Kern-Dorf-Mischgebiet“ eingestuft. Die Betrachtung erfolgte nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Es wurde ermittelt, dass der Nachtwert an einem Gebäude (IP 32) im Bereich an zwei Fenstern um 1 dB(A) überschritten wurde. Für diese Fenster wurden zum Schutz passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorgesehen.

Neue mögliche Bebauungen haben alle einen weiteren Abstand von der B 180 als die Bestandsbebauung. Daher entstehen durch die Planung keine neuen Konflikte.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

„Mit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann eine Gemeinde nur bestimmen, dass

- Wohnzwecken dienende Vorhaben
- Vorhaben, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen (§35 Abs. 6 Satz 2 BauGB)

nicht entgegen gehalten werden kann, dass die einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitergehende Festsetzungen, die andere, durch die Satzung nicht „ausgeblendete“ öffentliche Belange betreffen, sind hingegen nicht zulässig.

Dabei versteht man unter Vorhaben die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB.

Kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind solche, die aufgrund ihres geringen Bauvolumens und des geringen Störpotentials den Außenbereich nicht unangemessen belasten und auch in einem Dorf- oder Mischgebiet zulässig wären.“ (Quelle Kommentar BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wurde in § 3 der Satzung festgesetzt, dass Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, an der Umgebungsbebauung orientieren müssen. Diese Festlegung erfolge vor dem Hintergrund der Begrenzung der möglichen Versiegelung und der Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Erschließung muss jeweils gesichert sein. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung für jegliche Bebauung.

Von Festsetzungen zu Baugrenzen wurde seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) abgesehen. In erster Linie soll die Nachnutzung der vorhandenen Bebauung gesichert werden.

Die zur Bundesstraße einzuhaltenen Abstände regeln die gesetzlichen Vorschriften. Das betrifft insbesondere die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone.

Es wurden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen, da die Eingriffsregelung im Rahmen der konkreten Bauvorhaben anzuwenden ist. In diesem Zuge werden auch erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Dem soll hier nicht vorgegriffen werden. Empfohlen wird die Realisierung erforderlicher Maßnahmen im Bereich der Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen als Abschirmung zur freien Landschaft. Die Maßnahmen zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Eingrünung sind für die jeweiligen Bauvorhaben in einem Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der jeweiligen Bauantragsunterlagen darzustellen.

8 ERSCHLIESSUNG

Eine gesicherte Erschließung gehört zu den Voraussetzungen für Baugenehmigungsverfahren im Außenbereich.

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Satzungsgebiet ist über die Kreuzung B 180/ Merseburger Straße/ Am Ententeich an das Überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Satzungsgebiete teilt sich die in Asphaltbauweise ausgebaute Straße am Ententeich in einen nach Norden und einen nach Osten verlaufenden Straßenast. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Freyburg.

8.2 Medientechnische Erschließung

Eine medientechnische Erschließung der Grundstücke ist vorhanden.

Schmutzwasser

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der Abwasserzweckverband Unstrut-Finne (AZV) zuständig. Freyburg wird im Trennsystem entsorgt. Im angrenzenden Straßenbereich Am Ententeich verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, über den die Entsorgung gewährleistet ist.

Niederschlagswasser

Für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücke anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 78 Abs.3 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) jeder Grundstückseigentümer selbst verpflichtet. In geeigneten Fällen erfolgt dies durch Versickerung, sofern dadurch das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Im Bereich des Ententeiches ist kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal vorhanden. Für die Entsorgung ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich. Es bietet sich hier eine Brauchwassernutzung sowie die großflächige Versickerung oder Verdunstung an.

Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut zuständig. Im Bereich der Straße Am Ententeich verläuft eine Trinkwasserleitung über welche die Versorgung des Gebietes erfolgt.

Stromversorgung

Für den Anschluss an die Versorgung mit Elektroenergie ist die MITNETZ Strom zuständig. Die Grundstücke sind aktuell alle an die Stromversorgung angeschlossen.

Telekommunikation

Im Straßenbereich Am Ententeich verlaufen Telekommunikationsleitungen.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet wird aktuell durch die beauftragten Unternehmen des Abfallzweckverbandes entsorgt.

Eingriffsregelung

Für die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Flächen verbleiben im Außenbereich. Damit ist die Eingriffsregelung im Zuge der konkreten Vorhaben oder Eingriffe zu beachten und anzuwenden.

Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG ff) ein Eingriff vor. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

9 NATURSCHUTZ und Umweltauswirkungen

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB, ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen, keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren einzustellen.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzziele nahegelegener Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen NATURA 2000 -Gebiete sind:

Marienberg bei Freyburg Schutzgebiet Nr. 197 - ca. 200 m entfernt

Code: FFH4736306
Schutzstatus: LSG0040
Gesamtfläche: 27 ha

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia, besondere orchideenreiche Bestände)
9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

Neue Göhle und Trockenrasen nördlich Freyburg Schutzgebiet Nr. 149 ca. 350 m entfernt

Code: FFH4736302
Schutzstatus: NSG0126H, LSG0040
Gesamtfläche: 84 ha

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia, besondere orchideenreiche Bestände)
9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)
9180 - Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)

- Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

- 1083 - Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- 1303 - Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposiderus*)
- 1308 - Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)
- 1324 - Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Im Folgenden wird die Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter kurz dargestellt.

9.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft und Bewertung

Arten und Lebensgemeinschaften/ Pflanzen und Tiere

Durch die Satzung selbst erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Durch im Satzungsbereich mögliche Baumaßnahmen / Nutzungsänderungen sind Eingriffe zu erwarten.

Das Plangebiet und dessen Umgebung werden geprägt durch Wohnnutzungen (Gebäude mit Gärten) und gewerbliche Nutzungen sowie vorhandene Verkehrsflächen.

Im Bereich des nördlichen gewerblichen Grundstückes wurden in der Vergangenheit bedingt durch die Nutzung als Bauhof zahlreiche Flächen als Lager- und Abstellflächen genutzt. Diese Flächen zeigten keinen Bewuchs und sind bereits stark durch Versiegelung bzw. Verdichtung beeinträchtigt.

Die zu den Wohngrundstücken gehörenden Grünflächen zeigen unterschiedliche Qualitäten. In der Regel werden die Flächen als einfache Rasenflächen und Ziergärten genutzt. Es sind auch Heckenstrukturen sowie Bäume (Nadel- und Laubbäume) vorhanden.

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 der Gehölze im Plangebiet und im näheren Umfeld vorkommen und hier Nist- und Brut- sowie Nahrungsreviere haben.

Sowohl das Thema Eingriffsregelung als auch der Artenschutz sind im Rahmen der künftigen Vorhaben zu prüfen und zu regeln.

Boden

Im Plangebiet sind erfahrungsgemäß Braunerde – Fahlerden, Lößböden vorhanden. Im Gebiet sind die Bodenfunktionen je nach aktueller Nutzung sehr unterschiedlich beeinträchtigt. 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)

Durch eine weitere Bebauung und Versiegelung ist einer weiteren Beeinträchtigung bis hin zur Zerstörung von Bodenfunktionen zu rechnen:

- 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.

Diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen.

Wasser

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.

Der Untersuchungsraum gehört zum Einzugsgebiet der Unstrut. Diese befindet sich südlich des Gebietes in einer Entfernung von ca. 850 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 durch die Eigentümer verwertet bzw. versickert.

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.

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.

Finden zusätzliche Bebauungen und Versiegelungen im Plangebiet statt, kommt es zur Zerstörung der Bodenfunktionen einer Verminderung der Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den betroffenen Flächen. 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.

Eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswassers sollte in jedem Fall im Rahmen von Baugrunduntersuchungen geprüft werden. Bei der Planung neuer Gebäude und baulichen Anlagen ist zu prüfen inwieweit das anfallende Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke genutzt werden kann. bzw. sofern möglich und fachlich sinnvoll ist es großflächig in benachbarte Grünflächen zu leiten.

Klima, Luft

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.

Durch die Außenbereichssatzung sind hier keine Veränderungen/ Beeinflussungen zu erwarten.

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

Landschaft / biologische Vielfalt

Freyburg (Unstrut) 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.

Das Landschaftsbild des „Ententeiches“ ist im Süden parallel zur Bundesstraße von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit vorwiegend Flachdächern geprägt. Entlang der Straße nach Norden verfügen die eingeschossigen Wohnhäuser über ein ausgebautes Dachgeschoss. Sowohl das Tierheim als auch die nördlich Halle sind eingeschossig und hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe nicht dominierend. Aktuell steht die nördliche Halle. Auf dem Grundstück fehlen jegliche Gehölze. Eine Eingrünung in den Randbereichen zur freien Landschaft mit Sträuchern oder Bäumen würde den Standort nach einer Beräumung der jahrelang dominierenden Lagerflächen zusätzlich aufwerten.

Bei den Wohngrundstücken bilden Grünflächen und Gärten tw. mit Gehölzen den Übergang zur freien Landschaft bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzung.

9.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß BNatSchG und NatSchG LSA zu vermeiden, zu minimieren und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich. Die Eingriffsermittlung ist im Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB vorzunehmen.

9.3 Artenschutz

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgen. Die vorliegende Satzung trifft hierzu jedoch keine Aussagen. Aus diesem Grund kann der Artenschutz erst auf Zulassungsebene und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden.

Hinweise auf ein Vorkommen von streng geschützten Arten, die der Satzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstellen würden, liegen nicht vor.

Werden Gebäude, insbesondere leer stehende Gebäude abgerissen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Artenschutz hinsichtlich des § 44 BNatSchG (Brutstätten/ Winterquartiere ...) zu prüfen.

Werden unvermeidbare Gehölzrodungen erforderlich, bedürfen diese der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises (nicht der Stadt Freyburg, da die Flächen weiterhin im Außenbereich liegen). Diese 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.

10 Hinweise

Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

11 Anlage - Gesetzliche Grundlagen / Quellen

- (1) Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt (LEPV 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010;
- (3) Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg, rechtswirksam seit 26.06.2009
- (4) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- (5) Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- (6) Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- (7) Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 361 der Verordnung 19 Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328);
- (8) Landesplanungsgesetz – LPG – des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (veröffentlicht GVBl. LSA Nr. 16/1998, S. 255), zuletzt geändert durch § 27 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04. 2015 (GVBl. LSA S. 170)
- (9) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328)
- (10) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 34)
- (11) Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012
- (12) Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Änd. umweltrechtl. Vorschriften vom 16.12.2009 (GVBl. LSA, S. 708);

- (13) Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)
- (14) Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340)
- (15) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- (16) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA, S. 946);
- (17) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- (18) Wasserhaushaltsgesetz – WGH – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771);
- (19) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA, S. 254)
- (20) Schalltechnische Untersuchung zum Bau der Umgehung Freyburg, 1. Bauabschnitt Nordspange 27.07.1994 FRITZ GmbH Beratende Ing. VBI Warmbolterhofstraße 2, 64625 Bensheim