Verbandsgemeinde Unstruttal

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan
Freyburg (Unstrut)
Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf Stand 24. Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS 5

2 VERFAHRENSABLAUF 6

3 PLANAENDERUNG, RECHTSGRUNDLAGEN, DARSTELLUNGSFORM 7

4 BEDARF, LAGE UND UMFELD 7

4.1 Teilfläche 1 - Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ 8
4.2 Teilfläche 2 - Sonderbaufläche Einzelhandel Am Kirschweg 9
4.3 Teilfläche 3 - geplante Wohnbaufläche 9
4.4 Teilfläche 4 - geplante Wohnbaufläche 10
4.5 Teilfläche 5 - Rückplanung geplante Wohnbaufläche 10
4.6 Teilfläche 6 - Friedwald 11

5 ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 11

5.1 Übergeordnete Landes – und Regionalplanung 11
5.2 Entwicklungsziele Verbandsgemeinde Unstruttal 17
5.3 Aussagen der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes 18

6 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE 20

7 SCHUTZGEBIETE 21

8 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG 22

8.1 Ausweisung der Bauflächen 22

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes 25

10 UMWELTBERICHT (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB 25

10.1 Einleitung 25
10.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wesentlichen Ziele der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) 26
10.2.1 Art des Vorhabens 26
10.2.2 Darstellung der Änderungen 26
10.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 27
10.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 27
10.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	27
10.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	29
10.6.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	29
10.6.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	34
10.6.2.1	Lage	34
10.6.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	34
10.6.3.1	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen	34
10.6.3.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
10.6.3.1.2	Fläche	37
10.6.3.1.3	Boden	38
10.6.3.1.4	Wasser	41
10.6.3.1.5	Luft, Klima	43
10.6.3.1.6	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	44
10.6.3.1.7	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)	45
10.6.3.1.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	47
10.6.3.1.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	48
10.6.3.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	50
10.6.3.3	Weitere Schutzgebiete	51
10.6.4	Zusammenfassende Bewertung	51
10.6.4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	51
10.6.4.2	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	52
10.6.4.3	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	52
10.6.4.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	52
10.6.4.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	52
10.6.4.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	53
10.6.4.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	53
10.6.4.8	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima	53
10.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10.6.6	Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz	53
10.6.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
10.7	Zusätzliche Angaben	54
10.7.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	54
10.7.2	Methodik	54
10.7.3	Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe	55
10.7.4	Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen	55
10.7.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	55
10.7.6	Monitorringkonzept	55
10.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur		57

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS

Die Verbandsgemeinde Unstruttal wurde zum 01.01.2010 gegründet und verfügt über keinen Gesamtflächennutzungsplan.
Im Gemeindegebiet verfügen nur die Stadt Freyburg (Unstrut) (OT Freyburg, Zscheiplitz, Nißmitz, Dobichau/Pödelist,) Balgstädt (OT Balgstädt), Karsdorf (OT Karsdorf, Wennungen, Wetzendorf), Nebra (Unstrut) (OT Nebra, Großwangen, Kleinwangen, Reinsdorf) über rechtswirksame Flächennutzungspläne.

Über keinen Flächennutzungsplan verfügen:
Stadt Freyburg (Unstrut) - OT Weischütz, Schleberoda und Zeuchfeld
Gemeinde Balgstädt – OT Größnitz, Städten, Burkersroda, Dietrichsroda, Hirschroda)
Gemeinde Gleina – OT Gleina, Müncheroda, Baumersroda, Ebersroda
Gemeinde Goseck – OT Goseck, Markröhlitz
Gemeinde Laucha an der Unstrut – OT Laucha an der Unstrut, Burgscheidungen, Kirchscheidungen, Tröbsdorf, Dorndorf, Plößnitz

Der Gemeinderat der Verbandsgemeinde Unstruttal hat mit Datum vom 09.12.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) gefasst.
Der Teil-Flächennutzungsplan für Freyburg (Unstrut) ist seit dem 26.06.2009 rechtswirksam.

Für den Bereich Freyburg (Unstrut) bedarf es mehrerer Änderungen kleiner Flächen zur kurzfristigen Sicherung künftiger Vorhaben.
Dazu zählen Vorhaben zur Sicherung der Deckung des Wohnbedarfes, zur Sicherung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes sowie zur Direktvermarktung und zur Sicherung einer Waldfläche als Friedwald.

Teilfläche 1
Ziel - Ausweisung einer Sonderbaufläche “Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte” für die Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz durch einen einheimischen landwirtschaftlichen Betrieb.

Teilfläche 2
Ziel - Ausweisung einer Sonderbaufläche “Einzelhandel” für den Ersatzneubau eines neuen EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord

Teilfläche 3
Ziel - Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,8 ha) zur Deckung des Wohnungsbedarfs anstatt der Grünfläche hinter dem Friedhof (Verzicht auf mögliche Friedhofserweiterung) sowie Einbeziehung des bereits zum Wohnen genutzten Grundstückes im Bereich des B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Teilfläche 4
Ziel - Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz (ca. 0,5 ha) zur Deckung des Wohnungsbedarfs

Teilfläche 5
Ziel - Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 (ca. 0,5 ha) in Freyburg im Bereich der Naumburger Straße - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Teilfläche 6
Ziel - Sicherung des Waldgebietes für Bestattungen
- Ausweisung einer Waldfläche von ca. 26 ha als Friedwald.

Die Stadt Freyburg kann ihren Einwohnern kaum noch freie Bauplätze anbieten.
Die aktuell erschlossenen B-Plangebiete sind fast ausgelastet.

Die im FNP ausgewiesene geplante Wohnbaufläche im Bereich der Naumburger Straße lässt sich nicht wirtschaftlich entwickeln. Daher wurde nach alternativen Möglichkeiten gesucht.
Zugunsten der geplanten Standorte soll die Ausweisung des Gebietes Naumburger Straße zurückgenommen werden.

2 VERFAHRENSABLAUF

Die Zulässigkeit von Einzelvorhaben stellt auf die Ausweisung im Flächennutzungsplan ab. Bebauungspläne sind gemäß § Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die aktuelle Ausweisung des Flächennutzungsplanes steht der Entwicklung mehrerer Bauflächen/ Bebauungsplänen entgegen.
Daher hat die Verbandsgemeinde Unstruttal den Beschluss zur 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) gefasst.
Ziel ist es, insbesondere mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet Einzelhandel Am Kirschweg“, für den die Stadt Freyburg (Unstrut) bereits mit Datum vom 17.11.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, beide Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren bzw. mit geringem Vorlauf des Flächennutzungsplanes zu führen.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

09.12.2020	Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Teil-FNP
29.01.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt
12.04. - 17.05.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung
01.04.2021	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
15.03.2021 – 19.04.2021	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

19.05.2021 *02.06.2021* *16.06.2021* *30.07.2021*	Beschlussanlagen fertig vorberatender Ausschuss Verbandsgemeinderat Verbandsgemeinderat Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung im Amtsblatt
09.08. - 10.09.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
25.06.-05.08.2021	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
15.09.2021 *29.09.2021* *13.10.2021*	Beschlussanlagen fertig vorberatender Ausschuss Verbandsgemeinderat Verbandsgemeinderat Abschließender Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss
3 Monate *bis ca. Ende Januar*	Genehmigung
Februar 2022	Ausfertigung
Februar 2022	Bekanntmachung

Tabelle 1 – Verfahrensablauf *Kursiv – geplante Termine*

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

3 PLANAENDERUNG, RECHTSGRUNDLAGEN, DARSTELLUNGSFORM

Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplanes vom 26.06.2009. Die Teilbereiche der vorliegenden Änderung werden der Ausweisung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt.
Die Darstellung erfolgt auf den, dem FNP zugrundeliegenden, topographischen Karten im Maßstab 1 : 10 000. Die Verbandsgemeinde Unstruttal nutzt als Planungsträger die Geodaten des Geoleistungspaketes.
Die Begründung zur 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes enthält nur Aussagen zu den drei Änderungsbereichen. Sie ist daher immer in Verbindung zu der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu sehen.

Die Rechtsgrundlagen der Änderung bilden:

- BauGB in der aktuell gültigen Fassung
- Regionaler Entwicklungsplan (REP) Halle, bekanntgemacht 21.12.2010
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle v. 12.12.2019
- Landesentwicklungsgesetz LSA (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBL, LSA 2015 S. 170)

4 BEDARF, LAGE UND UMFELD

Für die Stadt Freyburg (Unstrut) stellt die Karte 6a+b des REP -3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes für das Grundzentrum

Freyburg (Unstrut) dar. Innerhalb dieser Abgrenzung sollte die Entwicklung des Grundzentrums erfolgen.
Hier liegt auch die im rechtswirksamen FNP ausgewiesene geplante Wohnbaufläche Naumburger Straße (Teilfläche 5).
Die geplante Wohnbaufläche (Naumburger Straße) wurde bisher nicht entwickelt. Dies liegt an der schwierigen und sehr kostenaufwendigen Erschließung. Alternative Flächen zur Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes gibt es in Freyburg (Unstrut) nicht, da alle Flächen um die Ortslage im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Für die Stadt Freyburg (Unstrut) gibt es seit Jahren große Nachfrage nach Wohnraum, sanierten Mietwohnungen und auch für Einfamilienhausstandorte. Die hohe Nachfrage kann nicht gedeckt werden. Aufgrund der topographischen und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten ist das Entwicklungspotential sehr begrenzt. Aktuell beschränkt es sich auf drei Einfamilienhausgrundstücke im Bereich B-Plan Kirschweg, ein Grundstück in Zscheiplitz und zwei Mehrfamilienhäuser im B-Plangebiet Kirschweg. Mit dem B-Plan „Nördliche Merseburger Straße“ hat die Stadt weiterhin im vergangenen Jahr Baurecht für die Realisierung einer Einrichtung für ambulant betreutes Wohnen geschaffen, um den Bedarf der älteren Bevölkerung Rechnung zu tragen.
Im Bereich der Innenstadt von Freyburg (Unstrut) gibt es Wohnungs- bzw. Gebäudeleerstand, der sich insbesondere durch Eigentumsverhältnisse (Eigentümer unbekannt oder nicht auffindbar) begründet. Aber auch Spekulationsobjekte bzw. fehlende Sanierungsmittel und tw. unverhältnismäßig hoher Sanierungsaufwand auch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Kosten-Nutzen-Rechnung sind Gründe für Leerstand. Diese Sachverhalte lassen sich nicht kurz- oder mittelfristig lösen.
In den vergangenen Jahren wurde in Freyburg (Unstrut) viel saniert und so auch innerstädtisch der Bedarf an Wohnraum gedeckt.

4.1 Teilfläche 1 - Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“

Das Plangebiet liegt nur wenige Meter vom Kreisverkehr Ortsumgehung Freyburg B 87/180 entfernt, innerhalb der Ortslage Nißmitz. Es wird aktuell landwirtschaftlich durch einen ortsansässigen Agrarbetrieb genutzt. Bis vor ca. 5 Jahren befand sich auf dem Gelände eine alte Unterstellhalle, die abgerissen wurde.

Seitens des Agrarunternehmens soll im Hinblick auf Nachhaltigkeit und regionale Eigenversorgung, eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Unternehmens mit vielen neuen Ideen erfolgen und damit der weitere Fortbestand des Familienunternehmens gesichert und der jungen Generation der Familie die Möglichkeit eröffnet werden, vor Ort zu bleiben.
Am Standort soll ein Hofladen zur Direktvermarktung (auch Produkte anderer Produzenten aus der Region) erfolgen. Dem Hofladen soll eine gastronomische Einrichtung „Cafe“ angegliedert werden, in dem die regionalen Produkte angeboten werden.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Für das geplante Vorhaben wurde die Herauslösung der Fläche aus dem LSG beantragt. In diesem Zuge wurden Standortalternativen betrachtet. Der aktuelle Standort ist das Ergebnis der Untersuchungen. Das stark an die Landwirtschaft angelehnte Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert und bedarf einer Ausweisung als Sondergebiet im Flächennutzungsplan.

4.2 Teilfläche 2 - Sonderbaufläche Einzelhandel Am Kirschweg

Für das Gebiet liegt aus dem Jahr 2000 ein rechtswirksamer B-Plan für ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „Freyburg Nord“ vor. Auf dieser Grundlage erfolgte die Errichtung eines Autohauses. Das Autohaus ist seit mehreren Jahren geschlossen und konnte in den vergangenen Jahren keiner neuen Nutzung zugeführt werden.
Die im Westen angrenzende im B-Plan „Freyburg Nord“ ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.
Das Gewerbegebiet “Freyburg Nord“ konnte in Teilen nicht entsprechend der Zielvorstellungen des Bebauungsplanes entwickelt werden.
Um den Leerstand zu beseitigen und für benötigte Entwicklungen Raum zu schaffen, erfolgt die Änderung und Ausweisung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt im Norden der Ortslage über einen inzwischen nicht mehr zeitgemäßen „EDEKA“ - Einkaufsmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1.200 m² und einem Getränkemarkt mit ca. 500 m² Grundfläche.
Der Markt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen, kundenorientierten und energieeffizienten Einkaufsmarkt. Durch einen Investor ist die Errichtung eines zeitgemäßen Ersatzneubaus des derzeit auf dem Grundstück Merseburger Str. 48 befindlichen EDEKA-Marktes auf dem Grundstück Kirschweg 1 geplant. Diese Fläche gehört aktuell zum B-Plan Gewerbegebiet „Freyburg Nord“. Für diese Fläche soll lt. Beschluss der Stadt Freyburg (Unstrut) vom 17.11.2020 ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ aufgestellt werden.

4.3 Teilfläche 3 - geplante Wohnbaufläche

Die Entwicklung der Bestattungskultur der letzten 10 Jahre hat gezeigt, dass Erdbestattungen nur noch selten praktiziert werden. Es erfolgen größtenteils Urnenbestattungen in unterschiedlicher Form und unterschiedlichen Orten. Neben verschiedenen Urnengräbern nehmen Seebestattungen und Urnenbeisetzungen im Friedwald zu. Fazit-es wird weniger Friedhofsfläche benötigt. Die ursprünglich zur Friedhofserweiterung im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche wird nach Einschätzung der Verwaltung nicht benötigt.

Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Freyburg (Unstrut) fast keine Bauflächen zur Entwicklung von Wohnungsbauten zur Verfügung hat, soll die Fläche mit einer Größe von ca. 4.900m² als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im benachbarten Wohngebiet „Am Kirschweg“ entstehen in der nächsten Zeit 4 - 5 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser. Östlich der

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Teilfläche steht ein ehemals einem Gewerbebetrieb zugeordnetes Wohnhaus. Daran schließt sich östlich das Gebiet des B-Plan Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“ für die Errichtung einer Wohnanlage für ambulant betreutes Wohnen an. Baurecht wurde 2020 nach § 13b BauGB geschaffen. Somit erfolgt hier sozusagen ein „Lückenschluss“.

4.4 Teilfläche 4 - geplante Wohnbaufläche

Im Nordosten des Ortsteils Zscheiplitz erfolgte die Nutzungsaufgabe von Gärten. Die sich aktuell als Rasenfläche abbildende Fläche (ca. 0,5 ha) liegt südlich der Kreisstraße zwischen der historischen Ortsbebauung und der einseitig mit Wohnhäusern bebauten Straße An den Gärten. Im Süden schließen sich eine weitere Grünfläche und Wohnbebauung an. Das in Zscheiplitz vorhandene Wohnbaugebiet ist bis auf eine Baufläche bereits vollständig belegt.
Die Fläche liegt nicht im lt. REP Halle festgelegten Bereich des Zentralen Ortes des Grundzentrums Freyburg (Unstrut) (Beikarte 6b).
Um die Kernstadt Freyburg (Unstrut) ziehen sich eng um die vorhandene Ortsbebauung die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut Triasland“. Lediglich im Bereich des Änderungsbereiches 5 und angrenzend verläuft die Grenze des LSG mit etwas Abstand und bietet Entwicklungsmöglichkeiten. Diese sind jedoch aufgrund der Hanglage nicht wirtschaftlich zu erschließen. Die Lage des Stadtgebietes von Freyburg an der Unstrut und den Kalksteinhängen zeigt hinsichtlich neuer Bebauungsmöglichkeiten enge Grenzen auf.
Aus diesem Grund wird auch in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Ortes nach kleinen Bauflächen für die einheimische Bevölkerung gesucht.
Für den geplanten Standort in Zscheiplitz gibt es aus der ortsansässigen Bevölkerung Anfragen, u.a. auch von einem ansässigen Gewerbebetrieb. Die Fläche der ehemaligen Gartenanlage liegt innerhalb des Ortes und ist im Osten und Westen durch vorhandene Bebauung begrenzt. Im Norden verläuft die Wein- und Kreisstraße und im Süden grenzt eine weitere Grünfläche an. Die Ausweisung beschränkt sich auf den nördlichen Teil der Fläche entsprechend der Entwicklung für den Eigenbedarf des Ortsteils Zscheiplitz.

4.5 Teilfläche 5 - Rückplanung geplante Wohnbaufläche

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg ist im Bereich der Naumburger Straße eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,4 ha zuzüglich 0,5 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (M06) ausgewiesen. Trotz stetig hoher Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten ist es in den vergangenen 10 Jahren nicht gelungen, den Standort zum Wohngebiet zu entwickeln. Aufgrund der schwierigen und sehr aufwendigen Erschließung und der daraus resultierenden Unwirtschaftlichkeit wird von dem Standort Abstand genommen.
Stattdessen sollen im Bereich der Teilflächen 3 und 4 zwei kleine Wohnbauflächen von je ca. 0,5 ha entwickelt werden. Diese Flächen stehen einerseits eigentumsrechtlich zur Verfügung und sind bereits teilweise erschlossen.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Freyburg (Unstrut) nimmt zu Gunsten der geplanten Wohnbauflächen „Am Kirschweg“ und der Fläche in Zscheiplitz von der Fläche „Naumburger Straße“ Abstand.

4.6 Teilfläche 6 - Friedwald

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zeichnete sich die Notwendigkeit der Änderung einer weiteren Teilfläche ab. Bereits seit 2014 erfolgen in Freyburg im Bereich des Burgholzes und des Hasengartens Waldbestattungen in einem „FriedWald“. Der als „FriedWald“ genutzte Wald erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 26 ha. Das Waldbild ist vorwiegend geprägt von Eichen, Rot- und Hainbuchen.
„Der Bestattungsort FriedWald ist eine Alternative zum klassischen Friedhof. Mitten im Wald ruht die Asche Verstorbener in biologisch abbaubaren Urnen unter Bäumen. Eine kleine Namenstafel am Baum macht auf die Grabstätte aufmerksam.“ https://www.friedwald.de/konzept
Die Ausweisung dieser Fläche im Flächennutzungsplan als Friedwald (bisher nur Waldfläche) sichert diese Nutzung für die Zukunft. In einem FriedWald dürfen Bäume nicht gerodet werden. Ausnahmen bilden kranke oder abgestorbene Bäumen.
Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat am 25.09.2012 die Errichtung des Friedwaldes im Stadtwaldgebiet Burgholz beschlossen.
Für die Nutzung als Friedwald wurde am 08.04.2014 seitens des Amtes für Natur- und Gewässerschutz des Burgenlandkreises eine Eingriffsgenehmigung erteilt.

5 ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei sind die Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
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 Landkreise und Gemeinden.
Die 1. Änderung des Teil-FNP ist ebenso an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

5.1 Übergeordnete Landes – und Regionalplanung

Landesentwicklungspläne enthalten raumbezogene Planfestlegungen und allgemeine Richtlinien für die weiteren Planungen der Länder, aber auch der Regionen und Gemeinden.
„Der Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der Landesentwicklungsplan gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. Es sind Ziele festgelegt, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

eine hohe Priorität aufweisen.“ Diese allgemeinen Ziele und Grundsätze stellen wiederum Vorgaben für die gemeindliche Entwicklungsstrategie dar.“ (4)

Grundlegende Ziele

„Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Begründung:

Die nachhaltige Raumentwicklung, die soziale und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt, ist im Raumordnungsgesetz als Leitvorstellung der Raumordnung normiert. Sie verknüpft wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und soziale Gerechtigkeit mit dem dauerhaften Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Ein zentrales Anliegen der Raumentwicklung ist es in Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips und der Generationengerechtigkeit, die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume so zu gestalten, dass auch für künftige Generationen Lebensgrundlagen und Lebenschancen erhalten bleiben.

Sachsen-Anhalt ist in besonderem Maße von den Auswirkungen des Demografischen Wandels betroffen. Deshalb muss die weitere Entwicklung der Bevölkerung insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der sich ändernden Altersstruktur bei allen raumrelevanten Planungen und Maßnahmen Berücksichtigung finden. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Dazu müssen die Fachplanungen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Voraussetzungen schaffen, damit eine ausreichende gute Versorgung und Betreuung als Haltefunktion für die Bevölkerung wirken kann.

Gute Lebensbedingungen für Familien sind die Voraussetzung für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung des Landes. Um Haltefaktoren insbesondere im ländlichen Raum zu stärken, sind durch die Fachplanungsträger familienfreundliche, spezifische Lösungen zu suchen und regelhaft ein Demografie- und Familiencheck vor Investitionsentscheidungen durchzuführen.

Barrierefreiheit ist ein Ziel, das in allen Lebensbereichen verwirklicht werden muss und nicht auf die behindertengerechte Gestaltung von baulichen Anlagen beschränkt werden kann.

Für eine integrative Gesellschaft, in der Menschen mit Behinderungen nicht ausgegrenzt werden, bildet umfassende Barrierefreiheit die erste Voraussetzung. Barrierefreiheit in einem umfassenden Sinne dient aber nicht nur den Interessen von Menschen mit Behinderungen, sondern verbessert die Nutzungsmöglichkeiten, z.B. von Infrastruktureinrichtungen für alle Menschen.

Zentralräumliche Funktion.“(4)

„Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.“ In diesen ist die Verbandsgemeinde Unstruttal einzuordnen.

„Z 18 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch

Exemplar für zeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.“(4)

„Z 24 Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

„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 Bedürfnissen anzupassen.

Begründung: Zentrale Orte sind die Leistungsträger der Raumstruktur.

Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient:
- der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an Zentralen Orten,
- der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen,
- der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen des Landes.

Hierdurch wird zugleich die bundesrechtliche Verpflichtung aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG erfüllt, die Siedlungsstruktur auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

„Z 35 Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.“ (4)

<u>Grundzentren</u> werden wie folgt definiert:

„Die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden. Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein.
Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.“ (4)

Für die Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele 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

Exemplar zur zeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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 Bedürfnissen 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.“(4)

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 wurde der **Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** für die Planungsregion Halle aufgestellt. Dieser ist mit Datum vom 12.12.2019 genehmigt.

Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll in der Regel mindestens über 3.000 Einwohner verfügen. Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9.000 Einwohner umfassen. Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.
Die Stadt Freyburg (Unstrut) wird unter Z 2 mit der Nr. 6 als Grundzentren in der Planungsregion Halle benannt.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die räumliche Abgrenzung ist in den Beikarten 6a und b der Grundzentren gemäß Z 39 LEP LSA 2010 im REP zu konkretisieren und festzulegen.

3.1.2.2 Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Für die Planungsregion Halle sind die im LEP LSA 2010 festgelegten Ziele Z 40 bis Z 45 zu beachten und finden die Grundsätze G 18 bis G 44 Berücksichtigung.

Darüber hinaus wird das Folgende festgelegt:

G 1 Unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems können die Gemeinden und Verbandsgemeinden zur Absicherung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, Entwicklungskonzepte erarbeiten.

G 2 Unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems sollen in den Gemeinden und Verbandsgemeinden wohnortnahe Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und entwickelt werden.

G 3 Unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems soll in den Gemeinden und Verbandsgemeinden ein wohnortnahes leistungsfähiges Kindertagesstätten- und Schulangebot gesichert werden. Orte, in denen Kindertagesstätte und Grundschule lokalisiert sind, (Kopplungsstandorte), sind vorrangig zu erhalten und weiter zu entwickeln.

G 4 Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihrem Einzugsbereich ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zur Sicherung der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht zu gewährleisten. Grundlage des ÖPNV ist ein mehrstufiges Regionalnetz mit Ergänzungsnetz, bedarfsgesteuerten Verkehren und Sonderverkehren im Bundesländer übergreifenden Mitteldeutschen Verkehrsverbund.

G 5 Die Gemeinden, Verbandsgemeinden und Landkreise sollen unter Einbindung der medizinischen Versorgungsträger flankierende Planungen und Maßnahmen ergreifen, um die medizinische Grundversorgung insbesondere unter Orientierung am zentralörtlichen System zu stärken.

G 6 Die Formen ambulanter medizinischer Dienstleistungen sind unter Orientierung am zentralörtlichen System im ländlichen Raum weiter zu entwickeln.

Z 1 Die überörtliche Grundversorgung in den Zentralen Orten ist auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten.

G 7 Die Gemeinden und Verbandsgemeinden können Einzelhandelskonzepte zur Grundversorgung unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems erarbeiten.

Z 2 Zum Freiraumschutz und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen, insbesondere

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Wohnneubaumaßnahmen, die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb der Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

G 8 Das Erfordernis einer Neuausweisung bei Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen - Entwicklung gemäß Z 2 ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven zu begründen."

Zum Großflächigen Einzelhandel werden folgende Aussagen getroffen:

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels-betrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.
Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51 Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen

Exemplar für zeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Abweichend von Z 46, welches die Standortkonzentration des großflächigen Einzelhandels auf Ober- und Mittelzentren beschränkt, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, in Grundzentren zugelassen werden. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden. (3)

5.2 Entwicklungsziele Verbandsgemeinde Unstruttal

In der Vergangenheit wurden neben den Flächennutzungsplänen für einige Gemeinden der Verbandsgemeinde auch Entwicklungskonzepte, wie die Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) für die Städte Nebra (Unstrut), Laucha an der Unstrut und Freyburg (Unstrut) erstellt. Diese definieren für Teile des Verbandsgemeindegebietes bereits Entwicklungsziele, an die sich die Verbandgemeinde auch bei der künftigen Flächennutzungsplanung anlehnen wird.
Entwicklungsziele der Verbandsgemeinde Unstruttal im Rahmen der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanung sind:

- Erhaltung/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung,
- Stärkung der wirtschaftlichen, touristischen und infrastrukturellen Entwicklung,
- Ausweisung und Bereitstellen von Bauflächen zur weiteren Schaffung von Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern,
- Verbesserung des Wohnungsstandortes und des Wohnumfeldes.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die geplanten Änderungen der 6 Teilflächen entsprechen lt. Einschätzung der Verbandsgemeinde Unstruttal den Zielen der Regionalplanung.

5.3 Aussagen der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes

Für das geplante Vorhaben liegt mit Datum vom 22.01.2021 eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Freyburg (Unstrut), Kirschweg, vor.
Das Bestandsobjekt ist lt. Aussagen der Auswirkungsanalyse (AWA) „in seiner heutigen Form nicht mehr für eine Nachnutzung durch einen modernen Lebensmittelmarkt geeignet. Eine Wiederbelebung der Immobilie ohne wesentliche Umbauten oder gar einen Neubau ist daher nicht zu erwarten, so dass das Vorhaben von EDEKA faktisch als Verlagerung zu werten ist“.1

Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind die Auswirkungen auf die Funktionen und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Freyburg (Unstrut) bzw. den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden zu untersuchen.
Es sind die Auswirkungen, die nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu beurteilen.
Die vorliegende Auswirkungsanalyse trifft relevante Aussagen zum Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot.

<u>Konzentrationsgebot</u>

In der Kernstadt von Freyburg (Unstrut) gibt es kleine Einzelhandelsstrukturen. Hier sind touristische Angebote und Angebote der Nahversorgung vorherrschend.
Aktuell sind als Nahversorgungsstrukturen i.S. strukturprägender Lebensmittelmärkte nördlich der Kernstadt an der Merseburger Straße (Edeka und Aldi) und im Süden an der Schleuse (Netto) vorhanden. In den sonstigen Siedlungsbereichen sowie Ortsteilen sind allenfalls ergänzende Nahversorgungsangebote vorhanden.
Das Konzentrationsgebot (Ziel 52 LEP SA 2010) erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, auch in Grundzentren. „Da der Planstandort von EDEKA „Am Kirschweg“ im Grundzentrum Freyburg (Unstrut) liegt, wird das Konzentrationsgebot erfüllt, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.“(AWA)

<u>Integrationsgebot</u>

„Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben ist der Standort Kirschweg vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes wie folgt zu bewerten:

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aus **räumlich-städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem Standort trotz seiner Siedlungsrandlage um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der auch fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete südlich und östlich übernimmt.

Diesbezüglich befindet er sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Freyburg (Unstrut) gem. **Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019** (Beikarte 6a/b).

Schließlich verfügt der Standort über eine Anbindung an den ÖPNV sowie an das bestehende Fußwegenetz.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das **Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen-Anhalt erfüllt** wird.“(Auswirkungsanalyse)

<u>Kongruenzgebot</u>

Kongruenzgebot bedeutet, dass Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein müssen, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen.

Die Auswirkungsanalyse kommt im Ergebnis ihrer Prüfung zu folgender Aussage:

„Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019 als Grundzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt wichtige **Grundversorgungsfunktion sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Bevölkerung im Verpflechtungsbereich** zu erfüllen.

Das **Einzugsgebiet** für den erweiterten und verlagerten EDEKA-Markt umfasst neben der Stadt Freyburg (Unstrut) selbst auch umliegende Gemeinden bzw. einige deren Ortsteile. welche dem regionalplanerischen Verpflechtungsbereich zugeordnet sind. Hier werden rd. 93 % (rd. 6,6 Mio €) und damit der deutlich überwiegende Teil des Projektumsatzes erwirtschaftet.

Lediglich rd. 7 % des Umsatzvolumens fließen in Form von **Streuumsätzen** von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu.

Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus dem Verpflechtungsbereich des Grundzentrums Freyburg (Unstrut) erwirtschaftet.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

<u>Beeinträchtigungsverbot</u>

„Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns (Stadt- und -Ortskerne) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

Exemplar für frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung sind hier v. a. Ziel 48 und Ziel 52 zu beachten (LEP Sachsen-Anhalt 2010).

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Planvorhaben am Standort Kirschweg hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbote wie folgt bewerten:

Das **Planvorhaben dient der Grundversorgung,** da das Sortiment des erweiterten EDEKA-Marktes schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

Mit einer Umsatzverteilungsquote von max. 5 - 6% im Einzugsgebiet resultieren aus dem Planvorhaben von EDEKA nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z.B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen kann eine **Gefährdung** der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit der **wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet daher nicht sicher ausgeschlossen** werden.

Gegenüber Anbietern in **zentralen Versorgungsbereichen** im Untersuchungsraum (ZVB Bahnhofstraße Naumburg, ZVB Braunsbedra), sowohl im Einzugsgebiet als auch außerhalb des Einzugsgebietes, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf deren Funktionalität zu erwarten (vgl. Kapitel V 2.3. Auswirkungsanalyse). Lediglich geringfügige wettbewerbliche Effekte treten auf. Für alle zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind nachhaltige schädliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.“

6 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Baudenkmale sind von der Änderung des Teil-Flächennutzungsplans nicht betroffen.
Gemäß Darstellung der Beikarte 3 des Flächennutzungsplanes sind archäologische Fundstellen im Bereich der Änderungsbereiche oder deren näheren Umgebung vorhanden.
Die nachfolgende Aufzählung benennt diese für die einzelnen Teilflächen und dient als Hinweis für die weiterführenden Planungen.

Teilfläche 1 Sonderbaufläche “Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte”
nördlich archäologische Fundstelle Nr. 45 - jungsteinzeitlicher Einzelfund
westlich archäologische Fundstelle Nr. 44 - mittelalterlicher Einzelfund

Teilfläche 2 Sonderbaufläche “Einzelhandel” Am Kirschweg in Freyburg Nord
nördlich der B 80 archäologische Fundstellen Nr. 11 - jungsteinzeitliches Körpergrabenfeld
und südlich des Kirschweges das Bodendenkmal Nr. 12 - undatierte Siedlung

Teilfläche 3 geplante Wohnbaufläche nördlich Friedhof
westlich archäologischeFundstelle Nr. 12 - undatierte Siedlung

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Teilfläche 4 geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz
westlich archäologische Fundstelle Nr. 94 - mittelalterliche Siedlung

Teilfläche 5 Rückplanung geplante Wohnbaufläche und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 im Bereich der Naumburger Straße
nördlich archäologische Fundstelle Nr. 50 - mittelalterliches Steinkreuz
südwestlich archäologische Fundstelle 48 - jungsteinzeitlicher Einzelfund + Siedlung

Teilfläche 6 Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald
nördlich bzw. nordöstlich die archäologischen Fundstellen:
- Nr. 25 - undatierter Grabhügel, undatierte Produktionsstätte
- Nr. 26 - mittelalterliches Steinkreuz
- Nr. 27 - mittelalterliches Erdwerk
- südlich archäologische Fundstelle Nr. 55 - jungsteinzeitlicher Einzelfund

Die Fundstellen wurden aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan nachrichtlich benannt. (Ursprungsquelle ist das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt). Deren Lage ist der Beikarte 3 des Teil-Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

7 SCHUTZGEBIETE

Im Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) sind zahlreiche Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes vorhanden. Detaillierte Aussagen zu den jeweiligen Schutzgebieten trifft die Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Teilfläche 1 Sonderbaufläche "Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte"
Die Flächen des Änderungsbereiches 1 liegen aktuell noch im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland". Seitens der Stadt Freyburg wurde bereits der Antrag auf Ausgliederung der Fläche gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde führt das Verfahren, welches kurz vor dem Abschluss steht. Die Ausgliederung der Fläche ist die Voraussetzung zur Entwicklung und Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die rechtswirksame Ausgliederung ist die Voraussetzung für den Abschluss der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes.

Teilfläche 2 Sonderbaufläche "Einzelhandel" Am Kirschweg in Freyburg Nord
keine Lage in einem Schutzgebiet

Teilfläche 3 geplante Wohnbaufläche nördlich des Friedhofes
keine Lage in einem Schutzgebiet

Teilfläche 4 geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz
keine Lage in einem Schutzgebiet

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Teilfläche 5 Rückplanung geplante Wohnbaufläche - Fläche für die Landwirtschaft
keine Lage im Schutzgebiet - Fläche grenzt in Teilbereichen unmittelbar an das LSG Unstrut Triasland an

Teilfläche 6 Waldfläche mit Zweckbestimmung Friedwald
Die Fläche liegt im LSG „Unstrut Triasland". Teilflächen gehören zum FFH-Gebiet „Schlossberg und Burgholz bei Freyburg" mit den Bezeichnungen EU-CODE: DE. 4736-307; LANDESCODE: FFH0243.

Alle Änderungsbereiche sind nicht von Schutzgebieten im Sinne des Wasserrechtes betroffen.

8 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans beinhaltet mehrere Änderungen zu verschiedenen Nutzungen im Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut).

8.1 Ausweisung der Bauflächen

Teilfläche 1 Sonderbaufläche "Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte"

Die Fläche für die Landwirtschaft westlich der B 180 im Bereich der Ortsdurchfahrt Nißmitz wird als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte" ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Fläche im Teil-Flächennutzungsplan soll einen ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb die Möglichkeit zur langfristigen Existenzsicherung und zur Umsetzung innovativer Ideen gegeben werden. Neben der Direktvermarktung unterschiedlichster Produkte aus der eigenen Produktion (Pflanzen und Tierhaltung) soll auch anderen einheimischen landwirtschaftlichen Unternehmen die Möglichkeit eröffnet werden, hier ihre Produkte anzubieten. Neben dem Verkauf soll auch ein „Cafe" entstehen, wo man Speisen der einheimischen Produkte genießen kann. Die aktuelle Entwicklung auf dem Lebensmittelmarkt zeigt immer deutlicher, dass der Verbraucher wissen möchte, wo die Produkte herstammen und wie diese hergestellt bzw. verarbeitet werden. Das Umfeld des Standortes soll durch einige Schaugehege seltener Tierrassen der Nutztierhaltung erweitert werden.

Um eine derartige Direktvermarktung wirtschaftlich betreiben zu können, bedarf es eines Standortes, der hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur sehr gut an das öffentliche Netz angebunden ist. Weite Anfahrtswege werden i.d.R. nicht in Kauf genommen und sind auch im Hinblick auf Emissionen und Kosten nicht umweltfreundlich. Daher wurden bereits im Vorfeld Standortvarianten geprüft. Der aktuelle Standort ist das Ergebnis der Prüfung. Die Lage unweit des Erzeugerbetriebes, des Kreisverkehrs vor Freyburg (Unstrut), wo zwei Bundesstraßen aufeinander treffen, die Tatsache, dass die Fläche in der Vergangenheit bereits mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut war und dass die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, spielten dabei eine wichtige Rolle.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Eine weitere Ausdehnung der Fläche ist nicht zu befürchten, da in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nur die zur Direktvermarktung benötigte zu bebauende Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“ herausgelöst werden soll.

Teilfläche 2 Sonderbaufläche “Einzelhandel” Am Kirschweg in Freyburg Nord

Die aktuell als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche, die Bestandteil des B-Plans Gewerbegebiet Freyburg Nord ist, soll als geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Seitens eines Investors ist der Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in Freyburg Nord im Bereich der Fläche des ehemaligen Autohauses Am Kirschweg geplant. Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) befürwortet das Vorhaben und hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan gefasst. Die Ausweisung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ist aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² erforderlich. Der aktuelle Markt befindet sich in einem als Mischbaufläche ausgewiesenen Gebiet. Mit der Ausweisung als Sonderbaufläche soll die Voraussetzung für den Ersatzneubau einschließlich der Erweiterung der Verkaufsfläche für den bestehenden Edekamarkt (Merseburger Straße) erfolgen. Dafür wird zu zwei Drittel eine bereits komplett versiegelte Fläche (ehemaliges Autohaus mit Stellplätzen) genutzt. Das vorhandene Autohaus wird abgerissen.
Die Fläche liegt nur wenige Meter entfernt vom aktuellen EDEKA-Markt.
Hinzu kommt, dass der Standort nur wenige Meter von der B 180 entfernt ist und somit über eine sehr gute Anbindung, insbesondere für die nördlich von Freyburg gelegenen Ortsteile und Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Unstruttal, verfügt.

Teilfläche 3 geplante Wohnbaufläche nördlich des Friedhofes

Hinter der Friedhofsfläche in Freyburg Nord ist im aktuellen Teil-FNP eine Grünfläche ausgewiesen. Hintergrund war im Rahmen der Aufstellung des Teil-FNPs die Option der Erweiterung des Friedhofes. Die Entwicklung der Friedhofskultur der letzten Jahre hat gezeigt, dass diese Fläche nicht als Erweiterungsfläche benötigt wird. Westlich der Grünfläche befindet sich das im Bau befindliche Wohngebiet Kirschweg. Östlich der Fläche hat die Stadt Freyburg (Unstrut) für eine geplante Wohnanlage für ambulant betreutes Wohnen mit dem B-Plan Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“ Baurecht nach § 13b BauGB geschaffen. Zwischen der Grünfläche und dem B-Plangebiet Nr. 12 „Nördliche Merseburger Straße“ verbleibt eine kleine Teilfläche des B-Plans Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet mit 0,3 ha Fläche. Auf dieser Fläche ist aktuell ein Wohnhaus mit Garten und zum Kirschweg hin eine asphaltierte Fläche vorhanden. Auch diese Splitterfläche wird der geplanten Wohnbaufläche mit zugeordnet, um hier städtebaulich eine durchgehende Wohnbaufläche zu sichern. Es erfolgt keine Beschneidung der vorhandenen Nutzung oder eine Benachteiligung durch die neue Bauflächenausweisung.
Da die Grünfläche nördlich des Friedhofes nicht mehr für die Friedhofserweiterung benötigt wird und sie als Lücke mit 0,5 ha Größe zwischen zwei Wohnbauflächen liegt, bietet sich deren Ausweisung als geplante Wohnbaufläche an. Insgesamt werden somit ca. 0,8 ha geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Teilfläche 4 geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz

Exemplar für zeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt aktuell über sehr wenige Baulandflächen für den Wohnungsbau. Aufgrund konkreter Nachfragen soll im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage in Zscheiplitz Raum für die Errichtung von ca. 2- 3 EFH für ortsansässige Einwohner geschaffen werden.

Teilfläche 5 Rückplanung geplante Wohnbaufläche - Fläche für die Landwirtschaft

Im Stadtgebiet von Freyburg ist im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan im Bereich der Naumburger Straße eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und daran angegliedert eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingrünung der geplanten Wohnbaufläche.
Diese Ausweisung erfolgte 2009 mit dem Ziel der Fortführung der Entwicklung des Wohngebietes Burgblick bzw. „Naumburger Straße – Die Gieren“. Bereits 2009 wurde die ursprünglich 10,5 ha große Fläche auf eine Arrondierung des Ortsrandes mit ca. 3 ha reduziert.
Vor dem Hintergrund der sich unwirtschaftlich abzeichnenden Erschließung des Gebietes wird somit von dieser Baufläche Abstand genommen.

Mit der Änderung der Teilfläche erfolgt die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der aktuellen Nutzung. Damit werden zukünftig ca. 3 ha für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

Die Rücknahme erfolgt zugunsten zweier kleiner Standorte mit insgesamt ca. 1 ha Fläche (Teilflächen 2 und 3).

Teilfläche 6 Waldfläche mit Zweckbestimmung Friedwald

Die bereits als Waldfläche ausgewiesene Fläche wird um die Zweckbestimmung Friedhof - „Friedwald“ (Bestattungswald) ergänzt.
In einem Friedwald sind ausschließlich Urnenbestattungen im Wurzelbereich von ausgewählten, vermessenen und kartierten Bäumen möglich.
Der Wald befindet sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut), welche auch die Aufsicht über den Friedhof behält.
Der Stadt Freyburg (Unstrut) liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Datum vom 08.04.2014 eine Eingriffsgenehmigung gemäß § 17 Abs. 3 BNatSchG für die Nutzung des kommunalen Waldes „Burgholz“ als Friedwald vor. Zum Friedwald gehören auch das Aufstellen einer mobilen Miettoilette, die Errichtung von Stellplätzen für 15 PKW und das Aufstellen von 10 Holzbänken, einem Rednerpult sowie einer Urnenstehle.

Die Genehmigung wurde mit zahlreichen Auflagen erteilt, die gewährleisten sollen, dass es durch die Nutzung des Waldbereiches als Friedwald zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Besonderen Schutzgebietes nach FFH-Richtlinie „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ kommen wird.
Die Untere Naturschutzbehörde hat sich im Rahmen der Genehmigung vorbehalten, in Auswertung beauflagter Berichte weitere Auflagen zu erteilen, die einer möglicherweise eintretenden Verschlechterung des FFH-Gebietes entgegenwirken können. Die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im FriedWald sind dann entsprechend anzupassen.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stellplätze für 15 PKW sind in wassergebundener Decke zu befestigen.
Als Ausgleich für die Flächenversiegelung wurden 15 Sommerlinden als Lückenbepflanzung im Bereich der bestehenden Lindenallee gepflanzt.

Der Andachtsplatz ist nicht befestigt. 10 Holzbänke, ein Rednerpult und eine Urnenstehle sind hier zulässig.

Die Zufahrt zum Friedwald erfolgt über die Ortsumgehung B 176/B180 bis zur Abfahrt Schloss Neuenburg / Hotel Edelacker.

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Für eine geplante Wohnanlage für ambulant betreutes Wohnen wurde seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) mit dem B-Plan Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“ Baurecht nach § 13b BauGB geschaffen. Diese Fläche ist im Teil-Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung des FNPs anzupassen. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung als Wohnbaufläche.
Hierbei handelt es sich um eine rein formelle Berichtigung (Darstellung der aktuellen Situation des Baurechts). Hierzu erfolgt mit diesem Änderungsverfahren des Teil-Flächennutzungsplans kein Beteiligungsverfahren. Somit können auch keine Stellungnahmen zur Berichtigung abgegeben werden.

10 UMWELTBERICHT (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB

Der aktuell rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt unter Punkt 24 über einen Umweltbericht.

10.1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dient der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

An dieser Stelle wird somit nur auf die Punkte zur konkreten Änderung des Teilflächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen eingegangen.

10.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wesentlichen Ziele der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut)

Siehe hierzu auch Punkte 1, 4 und 8 der Begründung zur 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut).

10.2.1 Art des Vorhabens

Die 1. Änderung umfasst sechs Teilbereiche. Drei Teilbereiche beinhalten Änderungen im Hinblick auf das Thema Ausweisung von Wohnbauflächen. Hinzu kommen zwei neue Sonderbauflächen und der Friedwald.

10.2.2 Darstellung der Änderungen

Folgende Änderungen erfolgen in den Teilbereichen:

- Teilfläche 1
  Ausweisung einer Sonderbaufläche “Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte” für die Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz

- Teilfläche 2
  Ausweisung einer Sonderbaufläche “Einzelhandel” für den Ersatzneubau eines neuen EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord

- Teilfläche 3
  Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,8 ha) zur Deckung des Wohnungsbedarfs

- Teilfläche 4
  Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz (ca. 0,5 ha) zur Deckung des Wohnungsbedarfs

- Teilfläche 5
  Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 (ca. 0,5 ha) in Freyburg im Bereich der Naumburger Straße - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

- Teilfläche 6
  Sicherung des Waldgebietes für Bestattungen - Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Planzeichnung zur ersten Änderung zeigt die Darstellung im rechtswirksamen Teil-FNP und die mit der ersten Änderung angestrebte Ausweisung als Gegenüberstellung.

10.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Teilflächen der Änderungen haben folgende Flächengrößen.

Nr. Teilbereich	Fläche in ha	Bemerkung
1	0,45	zusätzliche Baufläche
2	0,8	Umwidmung vorhandene Baufläche
3	0,8	zusätzliche Baufläche
4	0,5	zusätzliche Baufläche
5	3	Rückplanung Baufläche und dazugehörige A+E-Maßnahme
6	ca. 26	Definition spezielle Nutzung Wald

Tabelle 2 - Flächengröße der einzelnen Änderungsbereiche

10.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst den jeweiligen Änderungsbereich des Teil-FNP und die unmittelbar benachbarten Randbereiche/ Nutzungen wie Bauflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Verkehrsflächen.

10.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Zu den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zählen neben dem Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz. Hinzu kommen die Pläne der Raumordnung und Landes- und Regionalplanung und deren Festlegungen.
Das Umweltschadensrechtgesetz und das Artenschutzrecht sind generell bei allen Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem

Exemplar für zeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatschG verwiesen.

Die nachfolgend benannten Ziele sind zu beachten:

- Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Schutz des Grundwassers
- Erhaltung der Erholungsfunktionen von Natur und Landschaft.

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen, zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf die Änderungsbereiche des Teil-FNP - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Änderung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Durchführung einer Umweltprüfung - Wiedernutzbarmachung/ Nachnutzung von Flächen (alte Gärtnerei) - Entwicklung im Innenbereich von Ortslagen für den tatsächlichen Bedarf
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von emissionsarmen/ klimaneutralem Wohnraum - Vermeidung von Immissionen zu schutzbedürftigen Nutzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- erfolgt im nachgelagerten B-Planverfahren
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- im Rahmen der Umweltprüfung - detaillierte Aussagen erfolgen im nachgelagerten B-Planverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Planung einer neuen Wohnbaufläche auf Fläche mit teilweiser Vornutzung

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- erfolgt im nachgelagerten B-Planverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- im Rahmen der Umweltprüfung - Detaillierte Festlegungen erfolgen im nachgelagerten B-Planverfahren durch Eingriffsermittlung, Bewertung und Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – weitere Festlegungen im nachgelagerten B-Planverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

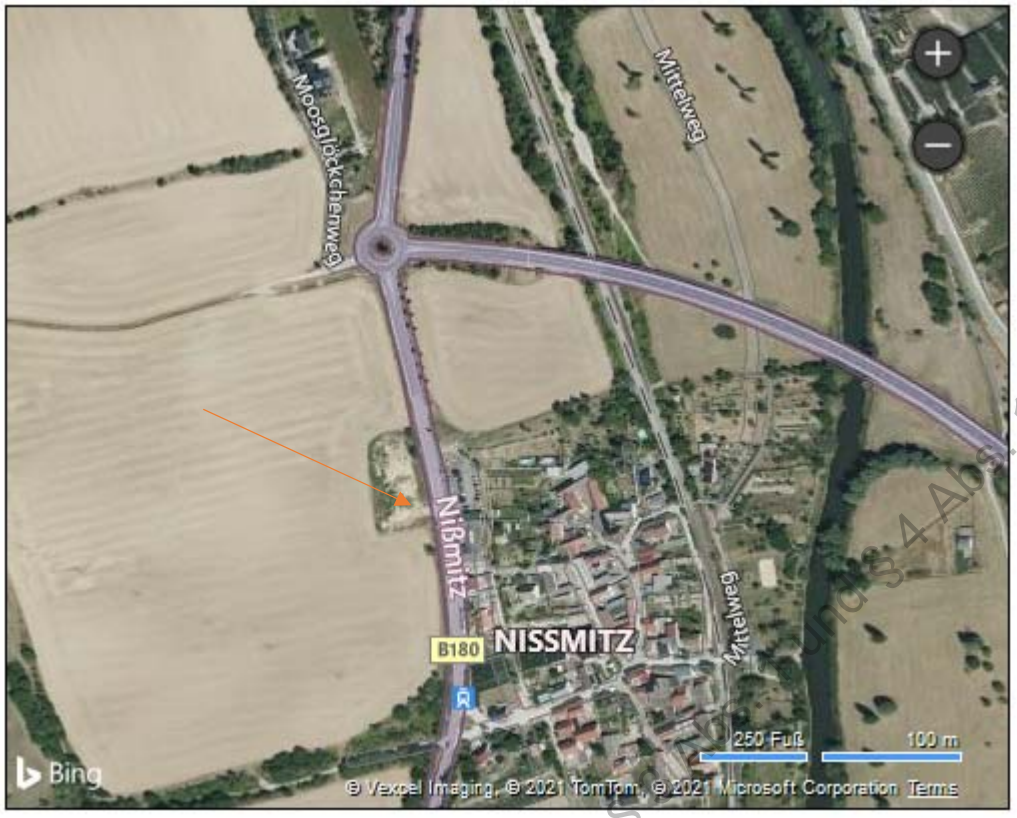
10.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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.

10.6.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

Teilfläche 1
Ausweisung einer Sonderbaufläche “Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte” für die Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Die Fläche wird entgegen der Darstellung aktuell komplett als Ackerfläche genutzt. Es sind noch Reste der Kirschbaumreihe an der B 180 vorhanden. Auf der Fläche stand bis vor einigen Jahren ein unansehnliches Stallgebäude, welches seitens der Eigentümer abgerissen wurde. Geringe Vorbelastungen der Schutzgüter sind ggf. vorhanden.

Teilfläche 2

Ausweisung einer Sonderbaufläche “Einzelhandel” für den Ersatzneubau eines neuen EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord.

Die Fläche ist zu einem großen Teil durch das vorhandene Autohaus bebaut und stark versiegelt. In diesem Bereich sind die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild durch die Versiegelung und Bebauung hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen stark beeinträchtigt.

Für das Vorhaben werden weiterhin Teile der westlich angrenzenden ladwirtschaftlich genutzten Fläche in Anspruch genommen.

Die geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“ gehört zum B-Planes „Freyburg Nord“. Die Flächen sind somit planerisch bereits der Landwirtschaft entzogen.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

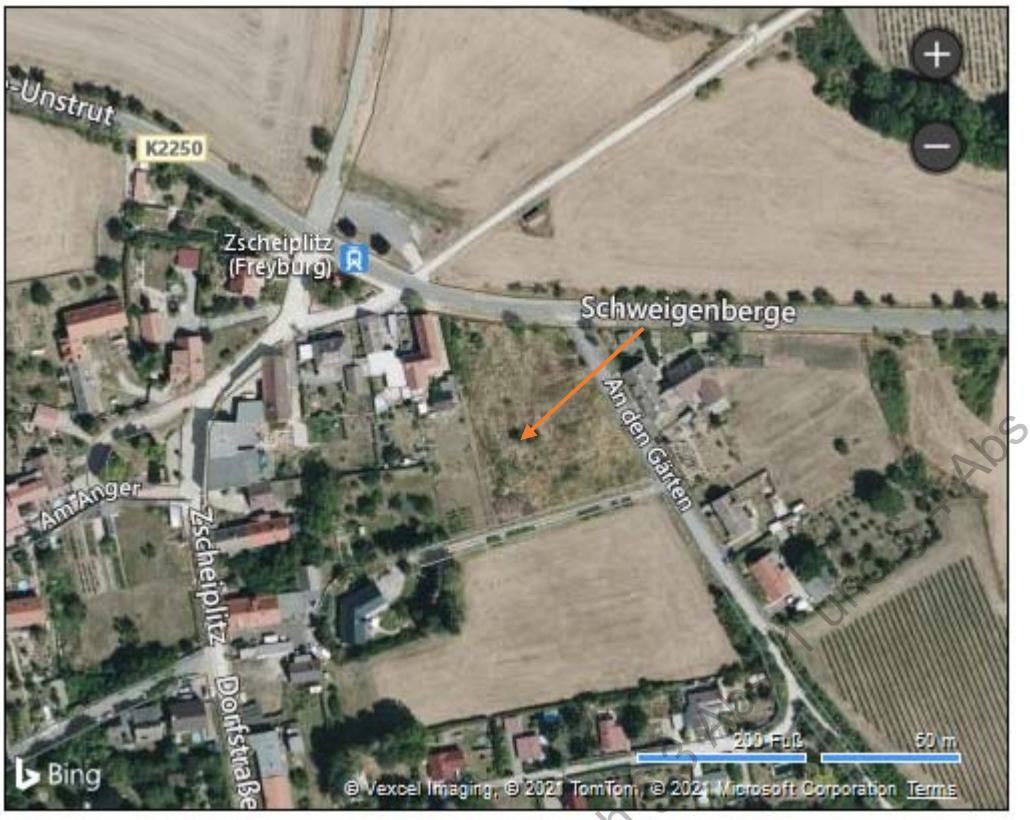
Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Teilfläche 3
Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) zur Deckung des Wohnungsbedarfs

Die Fläche, die ursprünglich für eine Friedhofserweiterung vorgehalten wurde, liegt zwischen Bestandsbebauung und geplanter Bebauung. Es handelt sich hier sozusagen um eine unbebaute „Lücke“, den nördlichen Abschluss bildet der Kirschweg, den südlichen Abschluss der Friedhof.
Der Kirschweg ist bereits als Erschließungsstraße im Rahmen der Umsetzung der Bebauungspläne voll ausgebaut. Östlich grenzen weitere Grünflächen und Flächen des Friedhofs an den Geltungsbereich an.

Teilfläche 4
Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz (ca. 0,5 ha) zur Deckung des Wohnungsbedarfs.

Die Nutzung der Fläche als Gartenanlage wurde bereits vor einigen Jahren komplett aufgegeben. Bauliche Anlagen wurden zurück gebaut.
Die Fläche wird aktuell als Grünfläche genutzt. Im Norden wird die Fläche durch die Kreisstraße K2250 (Laucha an der Unstrut - Freyburg) begrenzt. Im Osten und Westen grenzen vorhandene Bebauungen an. Es erfolgt keine Entwicklung des Ortsteils nach außen, sondern innerhalb des Ortsumringes auf einer Fläche mit erfolgter Nutzungsaufgabe.



Teilfläche 5 - Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 (ca. 0,5 ha) in Freyburg im Bereich der Naumburger Straße - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Fläche wird im südlichen Bereich als intensive Grünlandfläche genutzt. Sie liegt zwischen den Einfamilienhäusern des Burgblicks und wird im Westen von einem linienhaften Gehölz begrenzt. Der nördliche Teil gehört zu einem größeren Ackerschlag. Die Fläche wird in der Mitte durch einen schmalen Streifen, der als Gartenflächen genutzt wird, geteilt.

Teilfläche 6

Sicherung des Waldgebietes für Bestattungen - Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald.

Das Waldgebiet gehört zum Burgholz und zum Stadtwald der Stadt Freyburg (Unstrut).
Große Teile des Gebietes sind Bestandteil des FFH-Gebietes „Schlossberg und Burgholz“. Der Wald ist vorrangig durch seine Ausstattung als Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zu charakterisieren. Neben Haibuchen und Eichen gibt es u.a. auch Linden, Ahorn, Elsbeeren, Kirschen und Lärchen.
Die vorhandene Waldfläche wird zum Bestattungswald. Für die Nutzung gibt es ein Nutzungskonzept mit Festlegungen und Auflagen, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter verhindern.

Entwurf zur Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10.6.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bestandsaufnahme im Rahmen dieses Vorentwurfes stützt sich auf wenige, aktuell vorliegende bzw. bekannte Fakten und ist teilweise noch lückenhaft.

10.6.2.1 Lage

Die Änderungsbereiche liegen in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) und den Ortsteilen Nißmitz und Zscheiplitz.

10.6.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten und der Artenschutz zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. Weiterhin ist das Umweltschadensgesetz zu beachten.
Insbesondere wird auf die Einhaltung der Schnitt- und Fällzeiten für Gehölze verwiesen.

10.6.3.1 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung der Erheblichkeit gibt es keinen einheitlichen Prüfmaßstab. Es gibt keine per Vorschrift definierten Kriterien oder Grenzwerte. Daraus resultiert, dass die Erheblichkeit entsprechend der Sachlage argumentativ zu betrachten und zu bewerten ist.
Für die Planung wird in drei Erheblichkeitsstufen wie folgt unterschieden:

Gering
Das Schutzgut ist durch den Eingriff in geringem Maße betroffen.
Dies trifft z.B. zu, wenn bereits starke anthropogene Vorbelastungen vorliegen, die Ausstattung des Raumes gering ist und es keine wesentliche Wertigkeit des Schutzgutes gibt, die Planung nur kurzfristige Auswirkungen hervorruft bzw. diese kurzfristig durch geeignete Schutz-, Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können oder diese ohne Maßnahmen zum Ausgleich toleriert werden können.

Mittel
Das Schutzgut ist durch den Eingriff mittel betroffen.
Das trifft zu, wenn durch mäßig anthropogene Vorbelastungen eine starke Erhöhung erfolgt oder nachweisbar Seltenheit und Vielfalt oder durch andere Randbedingungen eine regionale Wertigkeit des Schutzgutes gegeben ist.
Können Eingriffe durch Schutz-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen kurz oder mittelfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden und es sind auch langfristig Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hoch
Das Schutzgut ist durch den Eingriff erheblich betroffen. Das Schutzgut ist durch besondere/ extreme Seltenheit oder sehr hohe Vielfalt und hohe Sensibilität gekennzeichnet. Es erfolgen Überschreitungen von Grenzwerten und es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch Schutz,

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auch langfristig nicht kompensiert werden können und zu einer deutlich negativen Beeinflussung des Schutzgutes führen.

Im Weiteren erfolgt die Bewertung der Schutzgüter nach den Teilflächen. Insofern es hinsichtlich der Bewertung möglich ist, werden dabei Teilflächen zusammengefasst.

Für den Änderungsbereich 5 Verzicht der Ausweisung der Wohnbaufläche Naumburger Straße und angegliederter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ändert sich nichts an der aktuellen Situation. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und diese Nutzung wird für die Zukunft gesichert. Damit verändert sich hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter begrenzt auf den Bestand und die Planung nichts.

10.6.3.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Nutzung der Teilflächen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Detaillierte Bestandserfassungen zu den einzelnen Teilbereichen liegen nicht vor und sind aktuell im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht geplant.
Es wird aktuell eingeschätzt, dass im Bereich der Änderungsflächen 1 - 5 keine geschützten Biotope vorhanden sind. Im Teilbereich 6 (Friedwald) sind die Nutzungsmöglichkeiten und der Eingriffs- und Ausgleichsumfang bereits geregelt.
Die geplanten Bauflächen (Teilbereiche 1 - 5) sind vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichnet. Es sind nur vereinzelt Gehölze vorhanden.

Auswirkungen:

Für den Teilbereich 6 (Friedwald) trifft die naturschutzrechtliche Genehmigung die Aussage, dass „durch das Vorhaben kein dauerhafter Flächenverlust von in diesem FFH — Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Lebensräumen der zu schützenden Vogelarten eintritt.
In Verbindung mit den Nebenbestimmungen sind auch keine sonstigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu besorgen. „Das Vorhaben führt somit bei Einhaltung der Nebenbestimmungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes, es ist daher auch im FFH-Gebiet zulässig.
Aufgrund der vorgelegten Ausführungen, insbesondere zu den vorgesehenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Waldbereich, kann zum Zeitpunkt der Bescheiderteilung eingeschätzt werden, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Besondere Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ unter der Erheblichkeitsschwelle des § 33 BNatSchG liegen. Die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Die Einschätzung erfolgt allerdings unter der Bedingung, dass die prognostizierten Entwicklungen auch tatsächlich eintreten. Aufgrund des langen Zeitraumes der angestrebten Nutzung ist eine langfristige Beobachtung und Kontrolle des Besonderen Schutzgebietes nach FFH-Richtlinie jedoch unabdingbar“. (Quelle Genehmigung)

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Teilflächen 1 - 5 werden die zu erwartenden Eingriffe aufgrund der vorhandenen Bestandsbiotope als gering bis mittel eingestuft.
Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist der genaue Eingriffsumfang zu ermitteln und die Kompensationsmaßnahmen festzuschreiben.

Objektbezogen

Durch die geplanten Änderungen und die damit verbundenen Nutzungsänderungen erfolgen in den Teilbereichen 1 - 4 Voll- und Teilversiegeungen für neue Bauflächen und deren Erschließung.
Für die Wohnbauflächen ist von einem maximalen Versieglungsgrad von 40 % und für die Sonderbauflächen von bis zu 80 % auszugehen.
Auf diesen Flächen wird die Vegetation vollständig und dauerhaft zerstört. Damit einher geht der Entzug von Nahrungsfläche und Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten.
Die verbleibenden ca. 60 % bzw. 20 % der Fläche bleiben unbebaut. Hier besteht die Möglichkeit der Erhaltung von Biotopen, besonders in den Randbereichen. Aber auch die Aufwertung von Biotopstrukturen durch Neupflanzungen wird gesehen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Grünordnung, Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen können diese Auswirkungen minimiert werden.

Im Rahmen der weiteren Planungen sind das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten. Verweis auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch erhöhten Fahrzeugverkehr, die Anwesenheit von mehr Personen und der Versieglung von Flächen zu rechnen. Durch Lärm und die Anwesenheit des Menschen können Arten gestört bzw. vergrämt werden.
Weiterhin erfolgen baubedingt Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtungen und ggf. Zwischenlagerflächen, Gehölzbeseitigungen bzw. der Rückschnitt von Gehölzen.
Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich beschränkte, überwiegend reversible Eingriffe, die während der Bauphase eines Vorhabens zum Tragen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Je nach Nutzung und Nutzungsintensität werden die betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Teilflächen variieren.
Durch siedlungsbezogene Nutzungen kann es zu Veränderungen der im Gebiet angesiedelten Pflanzen- und Tierarten kommen. Es sind auch Störungen durch die Lebensgewohnheiten der Menschen, z.B. infolge von Haustierhaltungen, durch Lärm und Licht oder sterile Pflanzbeete u.ä. nicht auszuschließen.

Ergebnis:

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Änderungen betreffen teilweise bestehende Bauflächen bzw. rechtlich gesicherte Bauflächen (Teilflächen 2). Es kommen neue Bauflächen hinzu (Teilfläche 1, 3 und 4). Eine Baufläche entfällt (Teilfläche 5).
Aufgrund der relativ geringen Neuinanspruchnahme von Bauflächen wird davon ausgegangen, dass mit geringen - mittleren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung zu vermeiden. Sind sie dennoch nicht vermeidbar, so sind diese so gering wie möglich zu halten.
Es erfolgen nur geringe Flächenneuausweisungen. Mit den Änderungen soll auf eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich mit einer Größe von 3 ha verzichtet werden. Stattdessen werden vorgenutzte Flächen in Anspruch genommen bzw. sollen Lückenschließungen erfolgen.

Weitere Festlegungen sind im Rahmen der fortführenden Bauleitpläne bzw. Genehmigungsverfahren zu treffen.

10.6.3.1.2 Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ ist im BauGB dem Schutzgut „Boden“ vorangestellt. Dieser Umstand soll einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen. Bei öffentlichen und privaten Projekten sind die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, zu prüfen und zu begrenzen.
Mit Bezug auf die Umweltziele der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die tägliche Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen soll bundesweit auf 30-Hektar gesenkt werden.

Das bedeutet in erster Linie, dass bestehende Siedlungsflächen und Verkehrsflächen besser genutzt werden sollen. Statt des Neubaus auf der "grünen Wiese" sind Kommunen gehalten, den baulichen Außenbereich freizuhalten und auf verträgliche Art und Weise ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) auszuschöpfen.

Auswirkungen auf die Fläche durch die geplanten Änderungen

Durch die Inanspruchnahme von Flächen für neue Siedlungsfläche erfolgt eine Nutzungsumwandlung und Versiegelung. Es gehen teilweise Grünflächen und Ackerflächen dauerhaft verloren. Im Gegenzug erfolgt die Rückplanung einer Baufläche größeren Umfangs.
Unter Punkt 9.3. sind die Flächengrößen der einzelnen Teilflächen aufgeführt.
Da sich die Nutzungsumwandlung und Versiegelung auch auf die anderen Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Mensch in vielfältiger Weise auswirkt, wird dies bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ergebnis

Die Neuausweisung von Bauflächen (Teilflächen 1,3 und 4) ist mit einer Größe von ca. 1,5 ha geringer als die Rückplanung der ausgewiesenen Wohnbaufläche mit 2,4 bzw. 3 ha mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Bei Teilfläche 2 handelt es sich um eine Nutzungsänderung einer bestehenden Baufläche.
Die Planung führt zu keiner im Außenbereich wachsenden Inanspruchnahme des Freiraumes.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit den Änderungen erfolgt in der Summe eine Verringerung der Bauflächen.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10.6.3.1.3 Boden

Der Boden hat Lebensraumfunktion für uns Menschen, die Tiere und Pflanzen und die Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Natur-, Wasser und Nährstoffhaushaltes und übernimmt Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Hinzu kommen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
Seitens des Gesetzgebers ist das Ziel definiert, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und hierfür Böden von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen in Anspruch zu nehmen. Schwerpunkt ist der vorsorgende Bodenschutz.
Der Boden wird im Verwaltungshandeln nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 (2)) anhand seiner Funktionen definiert.
Diese Funktionen sind im Teil-Flächennutzungsplan ausreichend beschrieben.
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 lassen sich die Sicherung der Funktionen, der Schutz vor Versiegelung, Erosion Bodenverdichtung und vor Verunreinigungen als die Ziele des Bodenschutzes ableiten.

Es ist davon auszugehen, dass durch die menschliche Nutzung Böden und ihre Eigenschaften verändert oder irreversibel geschädigt werden. Die Böden, die wenig anthropogen verändert sind, eine natürliche Bodendynamik besitzen und bei denen die Bodenbildungsprozesse weitgehend unbeeinflusst sind, besitzen eine hohe Lebensraumfunktion, wobei der Idealzustand das Fehlen jeglichen anthropogenen Einflusses ist.

Beschreibung

Der überwiegende Teil der Änderungsflächen (außer Teilfläche 6) wird hinsichtlich der Naturnähe lt. Teil-Flächennutzungsplan mit der Stufe 1 bzw. 2 bewertet. Bei den Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Baugebietsflächen bzw. um kleingliedrige Acker- und Grünlandflächen.

Zu einer Verringerung der natürlichen Leistungsfähigkeit von Böden führt auch ihre Nachbarschaft zu verkehrsreichen Straßen. Hiervon ist insbesondere die Teilfläche 1 betroffen.
Auf Grund des hier stattfindenden Schadstoffeintrages werden die Bodenfunktionen stark abgewertet, so dass sich die ökologische Leistungsfähigkeit hier auf eine geringe Bedeutung reduziert.
Zu den Bestandteilen des Naturhaushaltes des Bodens zählen das Abflussregulationspotenzial, der Beitrag des Bodens zur Grundwasserneubildung (Sickerwasserrate), der Wasserhaushalt insgesamt und das Nährstoffpotenzial und Verfügbarkeit für basische Kationen.
Das Abflussregulationspotential, ausgehend vom aktuellen Bodenwassergehalt, bewegt sich lt. Teil-Flächennutzungsplan überwiegend im Bereich von mittel bis gering.

Die aktuelle bodenkundliche Feuchtestufe ist mit mittel-frisch einzustufen.
Bei den anstehenden Erden handelt es sich um Lößböden. Dies sind sehr tiefgründige Böden mit ausgewogenem Humusanteil. Diese Böden weisen i. d. R. sehr hohe Speicher- und Reglerfunktionen auf.

<u>Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium</u>
Gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen besitzen die Böden im Gemeindegebiet, für die Angaben vorliegen, eine sehr hohe Bindungsstärke für Schwermetalle.

<u>Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</u>
Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche archäologische Flächendenkmale.
Die zahlreichen Funde sind Zeugen eines Siedlungsbeginns, seit dem Beginn der Steinzeit vor etwa 7000 Jahren und man geht davon aus, dass die Siedlungen in ihrer Ausdehnung wesentlich umfangreicher als die heutige Stadt Freyburg waren.

Genauere Angaben zu den Archäologischen Kulturdenkmalen enthält der Punkt 6 der Begründung.
Gemäß der Archivbodenkarte des Landesamtes für Umweltschutz gehören die Böden der Änderungsteilflächen nicht zu den Böden, welche gemäß § 2 Abs.2 Nr. 2 BBodSchG die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte überdurchschnittlich erfüllen.

Der Boden spielt auch für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) eine nicht unerhebliche Rolle. Die Ackerwertzahlen liegen im Durchschnitt zwischen 60 und 80, teilweise auch darüber.
Die guten Ackerwertzahlen bieten gute und sehr gute Ertragsmöglichkeiten. Die zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Auswirkungen</u>

Durch die geplanten Änderungen sind Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut sind folgende Wirkungen für die Planungen der Teilflächen 1 - 4 charakteristisch:
- Verlust / Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung,
- Veränderung der Bodenstruktur bzw. des Schichtaufbaus durch Verdichtung oder Auf- und Abtrag von Boden,
- Veränderungen durch stoffliche Einträge aus Emissionen.

Von diesen Auswirkungen von Bauvorhaben sind folgende Bodenfunktionen betroffen:
- Funktion als natürlicher Vegetationsstandort (Schutzwürdigkeit)
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion.

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

Die Auswirkungen sind umso höher, je größer die betroffene Bodenfläche, je höher der Funktionserfüllungsgrad der beeinträchtigten Böden ist und je stärker die Funktionsminderung der Böden erfolgt.

Objektbezogen
Durch die geplanten Nutzungsänderungen erfolgen Eingriffe in den Boden. Der Boden steht im Bereich der künftigen Versiegelungen nicht mehr als Vegetationsstandort zur Verfügung und es gehen alle Bodenfunktionen verloren. Bei Wohnbauflächen können maximal 40 % der Grundstücksfläche, bei Sonderbauflächen bis zu 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.
Je nach Nutzungsanspruch bedarf es einer Entscheidung, ob eine Vollversiegelung erforderlich ist oder ob eine Teilversiegelung ausreichend ist. Zu prüfen ist in jedem Fall auch die Frage der Ableitung des Oberflächenwassers bzw. die Möglichkeit der Versickerung und Verbringung vor Ort.
Die Auswirkungen sind mit mittel einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen
Baubedingt kommen ggf. Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen vor. Es besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden und es werden während des Bauzeitraumes auch Bodenflächen in Anspruch genommen, die nicht bebaut/befestigt werden.
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Hier ist auf eine sachgerechte Lagerung und Trennung von Abraum und Humus zu achten. Insgesamt entstehen allgemein baubedingt geringe Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Zu den Betriebsbedingten Auswirkungen zählen Stoffeinträge aus der Nutzung der Freiflächen, z. B. Fahrflächen (Abrieb).
Zudem können potenzielle Stoffeinträge durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verringert bzw. unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

(Minimierung von Stoffeinträgen durch: extensive Pflege von Grünflächen, Ausschluss boden- und grundwassergefährdender Nutzungen, Verwendung geprüften Materials für Bodenaufschüttungen). Diese Wirkungen lassen sich i. d. R. ausschließen bzw. sehr stark minimieren.

Ergebnis

Es sind auf Grund der zu erwartenden Versiegelung (durch die Bauvorhaben) Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Versiegelung wird auf den Flächen 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 (i. d. R. großer Abstand zum Grundwasserleiter).
Positiv zu bewerten ist, dass teilweise Restflächen und bereits vorbelastete Flächen genutzt werden. Weiter erfolgt eine Rücknahme einer geplanten Bauflächenausweisung. Diese Beeinträchtigungen gilt es bei der weiteren Planung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.
Auf Grund der Neuversiegelung von Grün- und Ackerflächen ist mit Umweltauswirkungen je nach Fläche von geringer - mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Schädliche Bodenveränderungen, welche zu Gefahren oder erheblichen Belastungen führen, sind aktuell nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Verzicht auf die Wohnbaufläche „Naumburger Straße“ sichert der Landwirtschaft ca. 3 ha wertvollen Ackerboden.
Im Rahmen des folgenden B-Planverfahrens sind weitere Maßnahmen zu prüfen.

10.6.3.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Die Gemarkung Freyburg wird von der Unstrut als Gewässer I. Ordnung durchflossen. Weiterhin gibt es Gräben II. Ordnung.

Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserschutzmaßnahmen.

Grundwasser

Der Gundwasserflurabstand 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.

Als Grundwasserleiter im Gebiet Freyburg dient der Untere Muschelkalk mit einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 30 – 50 mm/a.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Er hat eine Mächtigkeit von 50 – 100 m, im Bereich des Querfurt-Gleinaer-Plateau ist er noch mächtiger.

Das Sommermaximum der Niederschlagsmengen kann durch die zeitgleich hohe Verdunstung an der Oberfläche und auch durch die Speicherung in der tiefgründigen Lößdecke keinen entscheidenden Beitrag zur Tiefenversickerung und damit zur Grundwasserneubildung leisten.

Im Bereich der Unstrut ist der Abstand zwischen der Sole und dem Grundwasserspiegel nur gering mächtig und besteht aus durchlässigem Material, wie Kies und Schotter.
Hier besteht eine relativ hohe Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers.

<u>Auswirkungen</u>

Anlagebedingt wird mit der Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versieglung 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 erfahrungsgemäß aufgrund der anstehenden bindigen Böden recht schwierig. Die letzten sehr trockenen Jahre fordern immer mehr eine Rückhaltung von Regenwasser in der niederschlagsarmen Zeit für die trockenen Monate.

Objektbezogene Auswirkungen

Für das Schutzgut Grundwasser sind im Hinblick auf die geplanten Änderungen mit Flächenneuausweisungen folgende Vorhabenwirkungen charakteristisch:

- Beschleunigung des Oberflächenabflusses,

Eine Ableitung des Oberflächenwassers ist möglichst zu vermeiden. Im Rahmen der konkreten Planungen und nach genauerer Kenntnis des anstehenden Baugrundes ist über eine Verbringung vor Ort oder Brauchwassernutzung zu entscheiden. Aufgrund der geringen Größen der Teilflächen ist nur mit keinen - geringen Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Auf das Grundwasser werden nur bei Havarien durch Schadstoffeinträge baubedingte Auswirkungen gesehen. Ansonsten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Änderung der Teilflächen entstehen lt. aktuellem Kenntnisstand keine Stoffe, die bei einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Auswirkungen haben könnten.

<u>Ergebnis:</u>

Die im Untersuchungsraum vorwiegend anstehenden bindigen Böden bieten eine schlechte Ausgangsbasis zur Versickerung. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sollte trotzdem in jedem Fall im Rahmen von Baugrunduntersuchungen geprüft werden. Bei der Planung

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

der Bauvorhaben sowohl für die Wohngebäude als auch für die Handelseinrichtungen sollte darüber nachgedacht werden, das anfallende Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen bzw. sofern möglich und fachlich sinnvoll, in benachbarte Grünflächen zu leiten.

Es wird jedoch aktuell auf der Basis der geringen Neuausweisungen von Flächen davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur gering sein werden.
Für den Friedwald wurde beauflagt, dass außer den Parkplatzflächen, die mit wassergebundener Decke zu realisieren sind, keine weiteren Versiegelungen erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Neben der Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser ist eine Minimierung nachteiliger Auswirkungen durch eine Reduzierung der Versiegelung in folgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu prüfen.

10.6.3.1.5 Luft, Klima

Beschreibung
Der Untersuchungsraum liegt in der gemäßigten Klimazone und im Regenschatten des Harzes und zeichnet sich durch ein trockenwarmes und wintermildes Klima aus.
Das bedeutet eine geringe Jahresniederschlagsmenge um die 500 mm mit einem Niederschlagsmaximum in den Sommermonaten. Die letzten Jahren waren insgesamt viel trockener und auch wärmer.

Auswirkungen
Durch die geplanten Änderungen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima.
Ein Schadstoffausstoß kann durch Straßenverkehr (PKW) und die Heizungsanlagen der Nutz- und Wohngebäude erfolgen. Im Hinblick auf die bundesweit angestrebte E-Mobilität und moderne, energieeffiziente Gebäude und Heizsysteme werden diese künftig sehr stark reduziert.

Die Teilflächen 1 - 5 der Änderungen liegen außerhalb des Kaltluftabflusses bzw. von Kaltluftventilationsbahnen.

Objektbezogen
In der Regel liegt die maximal zulässige Versiegelung für Wohnbauflächen bei ca. 40 % und für Sonderbauflächen bei 80 %. Damit ist, zumindest bei den Wohnbauflächen im Vergleich zu anderen innenstädtischen Siedlungsflächen, eine vergleichsweise starke Durchgrünung dieser Bauflächen zu erwarten. Dies ist u. a. durch Festlegungen im Rahmen nachfolgender Planverfahren steuerbar und wirkt sich günstig auf die klimatischen Bedingungen aus.
Das Burgholz bleibt als Waldfläche mit allen Funktionen erhalten.

Baubedingte Auswirkungen

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen vorrangig Staubbelastungen, die in trockenen Zeiten durch Wind oder bei Abbrucharbeiten entstehen können. Dem kann i. d. R. durch Befeuchten vorgebeugt werden. Diese Auswirkungen sind als sehr gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählt der Schadstoffausstoß von Heizungen. Hierfür legt der Gesetzgeber Grenzwerte fest. Hinzu kommt, dass diese durch den Einsatz alternativer/ moderner Heizsysteme kaum noch Emissionen verursachen.

Ergebnis
Die Klimaziele und die Reduzierung des CO_2 Ausstoßes sind bei der Entwicklung von neuen Baugebieten und der Verwendung von Baustoffen bzw. der Medien zur Wärmeerzeugung zu berücksichtigen. Es werden keine bzw. geringe Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Im Zuge der Umsetzung der Einzelvorhaben können durch eine minimierte Versiegelung und den Einsatz emissionsarmer Medien zu Heizzwecken die Auswirkungen minimiert werden.

Exemplar für zeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10.6.3.1.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Beschreibung:

Das Landschaftsbild der Gemarkung Freyburg differiert hinsichtlich der Wertigkeit von sehr hoch bis sehr niedrig.
Auch bei den zu ändernden Teilflächen gibt es Unterschiede. Die Teilflächen 1- 4, welche in unmittelbarer Ortsnähe bzw. innerorts liegen, haben nur eine geringe Wertigkeit.
Das Umfeld der geplanten Bauflächen (Teilflächen 1 - 4) ist durch menschliche Nutzungen, z. B. Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, Straßen, Friedhof und Gärten, ein leer stehendes Autohaus sowie Ackerflächen, geprägt. Gehölze sind im Bereich der Teilflächen 1 - 4 kaum vorhanden.
Westlich der Teilfläche 1 (die aktuell noch im Landschaftsschutzgebiet liegt) beginnt in wenigen 100 m das Naturschutz- und FFH-Gebiet Tote Täler. Die Teilfläche 1 liegt am Fuße der zum Naturschutzgebiet ansteigenden Hangfläche.
Für die am Ortsrand liegende Teilfläche 5 liegt die Wertigkeit höher. Die Teilfläche 6 mit dem Friedwald ist insbesondere im Hinblick auf die Erholungsnutzung des Waldes als hoch einzustufen. Neben den Bestattungen bietet das Waldgebiet auch gute Möglichkeiten zur aktiven ortsnahen Erholung.

Auswirkungen:

Die Bebauung der Teilfläche 1 ist nach ersten Erkenntnissen eingeschossig geplant. Die Baufläche und das Umfeld sollen moderne Landwirtschaft unter ökologischen Aspekten repräsentieren. Dazu gehört auch eine Einbindung der Fläche in die Landschaft durch Heckenpflanzungen und die Wiederherstellung einer Obstbaumreihe parallel zur Straße.

Die Bebauung der Teilflächen 2 - 4 wird sich an der Bebauung im Umfeld, insbesondere hinsichtlich der Höhen, richten. Damit ist davon auszugehen, dass sie nicht weit sichtbar in die Landschaft ragen und das Landschaftsbild beeinträchtigen.
Die Baufläche 2 ist im Norden durch einen breiten Gehölzgürtel, der zum Gewerbegebiet „Freyburg Nord“ gehört, bereits abgeschirmt.

Objektbezogen
Die geplanten Änderungen im Bereich der Teilflächen 1 - 4 werden das Landschaftsbild des Gebietes verändern, durch die Neugestaltung der Grundstücksflächen durch Bebauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie das Anlegen von Grünflächen und Hecken.
Positiv zu werten ist der Abriss des leerstehenden Autohauses Teilfläche 2 sowie der Sachverhalt, dass die Fläche einer Nachnutzung zugeführt wird. Die Teilfläche 5 verbleibt in ihrer aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Die geplanten Wohnbauflächen der Teilflächen 3 und 4 werden innerhalb der Ortslagen entwickelt und haben keinen direkten Bezug zum Außenbereich.
Die menschliche Nutzung wird insgesamt betrachtet das Landschaftsbild verändern. Durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, nicht nur für eine Kompensation verlorener Boden- und Vegetationsflächen, sondern auch für einen Ausgleich im Hinblick auf das Landschaftsbild, sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen vorzusehen. Dabei ist insbesondere im Rahmen der weiterführenden Planverfahren zu prüfen, inwieweit Vegetationsbestände erhalten werden können.
Weiterhin ist eine Eingrünung bei geplanten Baugebieten zur freien Landschaft hin zu empfehlen. Damit sind die Auswirkungen als gering - mittel zu bewerten.

Baubedingte Auswirkungen
Bauzeitlich können Lärm, Staub, Schwingungen die Wahrnehmung und die Erholungsfunktionen stören. Hierfür gibt es gesetzliche Vorgaben und Zeiten, die einzuhalten sind. Insgesamt werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen – keine zu erwarten

<u>Ergebnis:</u>
Es wird gegenwärtig eingeschätzt, dass die geplanten Änderungen und die damit zu erwartenden Veränderungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Der Erhalt von Gehölzen und die Eingrünung zur freien Landschaft werden als wichtiger Beitrag zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ermittelt.

10.6.3.1.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)

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). Hinzu kommen Bodenverunreinigungen, klimatische Belastungen, Hochwasserschutz, Erholung Sachgerechter Umgang mit Abfällen.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Es gilt zu prüfen, inwieweit diese Faktoren durch das geplante Vorhaben betroffen sind und welcher Art eine Beeinflussung erfolgt.

Beschreibung:

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

Es sind für die einzelnen Teilflächen folgende Vorbelastungen vorhanden:
Teilfläche 1 - Immissionen aus östlich angrenzender Bundesstraße
Teilfläche 2 - Immissionen aus der nördlich verlaufenden Bundesstraße
Teilfläche 3 - Flächen nördlich des Kirschweges - gewerbliche Baufläche/ geplante Sonderbaufläche
Teilfläche 4 - nördlich verlaufende Kreisstraße
Teilfläche 5 - keine
Teilfläche 6 - Ortsumgehung teilweise

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 (geplante Teilfläche 2) befindet sich eine Bebauung mit einem Autohaus. Südlich des Kirschweges gibt es bereits vorhandene Wohnbauflächen bzw. Wohnnutzungen (beidseitig Teilfläche 3).

Auswirkungen:

Durch die geplanten Änderungen des Teil-Flächennutzungsplanes entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da bis auf den Teilbereich 6 keine derartigen Nutzungen auf den Flächen erfolgen und die Waldfläche (Teilbereich 6) weiterhin zur Naherholung zur Verfügung steht.

Objektbezogen

Von der Änderung der geplanten Bauflächen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen die Lärm- und Emissionsbelastungen durch Baumaschinen und den dazugehörigen Fahrverkehr bzw. Staubbelästigungen oder Erschütterungen.
Dabei sind jedoch die seitens der AVV Baulärm und der 32. BImSchV vorgegebenen Höchstwerte bzw. Betriebszeiten einzuhalten. Hier ist die Nachtzeit/Ruhezeit von 20.00 Uhr bis 8.00 Uhr festgelegt. Insgesamt sind diese als gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt erhöht sich der Zufahrtsverkehr zu den geplanten Bauflächen. Eine wesentliche Erhöhung ist ggf. im Norden des Kirschweges durch den Zufahrtsverkehr zur geplanten

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB

Sonderbaufläche zu erwarten. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung ist dies mit einer gutachterlichen Aussage zu betrachten. Für die anderen zu ändernden Teilbereiche werden aktuell keine wesentlichen Änderungen erwartet. Daher ist von geringen bis mittleren Auswirkungen je nach Teilfläche auszugehen. Für Wohnbauflächen sind nach TA Lärm tagsüber maximal 55 dB (an Sonn- und Feiertagen 50), nachts 40 dB einzuhalten.
Für den Friedwald (Teilbereich 6) werden bei Einhaltung der Genehmigungsauflagen kaum betriebsbedingte Auswirkungen erwartet. Bestattungen laufen i. d. R. ruhig und pietätvoll ab und verursachen keinen Lärm und führen nicht zu einer Verschlechterung der Erholungsnutzung des Waldgebietes. Der Besucherverkehr wird vor dem Wald durch Parkmöglichkeiten abgefangen.

Ergebnis
Die Lärmbelastungen aus dem Fahrverkehr werden aktuell als gering eingestuft. Zu prüfen bleibt der Zufahrtsverkehr zur Teilfläche 2 im Rahmen des nachgelagerten B-Planverfahrens.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- sind aktuell nicht vorgesehen

10.6.3.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden Güter zusammenfasst, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung bilden oder bilden können, sobald sie entdeckt werden, und deren Nutzbarkeit oder bloße Existenz durch vorgesehene Maßnahmen eingeschränkt oder vollkommen gefährdet werden.

Innerhalb des Planbereiches gibt es keine denkmalgeschützte Bausubstanz. Über das Vorhandensein archäologischer Fundstellen trifft der Punkt 6 der Begründung Aussagen. Im Gemeindegebiet gibt es zahlreiche Funde, die aus der frühgeschichtlichen Entwicklung stammen.

Auswirkungen:
Die geplante Nutzung betrifft keine Baudenkmale. Inwieweit Kulturdenkmale betroffen sein könnten, kann nicht eingeschätzt werden. Dies ist rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie zu klären. Mit Befunden ist gemäß dem Denkmalschutzgesetz zu verfahren. Bei Berücksichtigung der archäologischen Belange steht einer Bebauung i. d. R. nichts entgegen.
Die intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen werden der Bewirtschaftung entzogen und zu Bauflächen entwickelt.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen keine Umweltwirkungen zu erwarten.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- es sind aktuell keine Maßnahmen vorgesehen

10.6.3.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Es gibt auch hier keinen Kriterienkatalog zur Bewertung, daher kann diese nur verbal-argumentativ erfolgen.
Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in der Regel immer zwischen Fläche (neu)/ Boden/ Wasser/ Klima/ Pflanze zu verzeichnen, da diese Schutzgüter alle durch Bodenversiegelungen unmittelbar betroffen sind. Verändern sich Boden, Wasser oder Klima hat dies immer Einfluss auf Tiere und Pflanzen. Sei es durch Zerstörung, Teilzerstörung, Änderungen der Lebensbedingungen, Nährstoffeinträge, Lichtverhältnisse, Schadstoffeinträge…
Nachfolgend angeführte Wechselwirkungen sind zu erkennen:

Tabelle : Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut/ Schutzfunktion	**Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern**
Tiere *Lebensraumfunktion*	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten / -artengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotopkomplexen - Tierarten und Tiergruppen sind abhängig von Biotopstrukturen, Nahrungs-/Nistangebot - Zerschneidung, Verlärmung, Vergrämung durch menschliche Nutzung
Pflanzen *Biotopfunktion*	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Veränderte Biotopstrukturen durch menschliche Nutzung (Lärm, Versiegelung, Zerschneidung) - Nahrungsgrundlage, Erholungs- Naturerlebnis - Veränderungen des Landschaftsbildes - CO_2 – Speicher, O_2 Produktion – Bildung Atmosphäre und damit unabdingbar für das Klima und die Luft - haben Einfluss auf Stoffeintrag und Austrag, Reinigung, Regulation des Wasserhaushaltes
Boden *Lebensraumfunktion* *Speicher- und Reglerfunktion* *Natürliche Ertragsfunktion* *Landesgeschichtliche Urkunde*	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium (z. B. Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch, Boden-Wasser)

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	- Der Boden nimmt in der Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern einen Schlüsselfaktor ein, da alle Schutzgüter mit dem Boden Wechselwirkungen aufzeigen. - Pflanzen bieten einen Durchwurzelungs-/Erosionsschutz für den Boden. - Boden bestimmt das Ertragspotential für die Landwirtschaft und Rohstoffgewinnung und bildet die Lebensgrundlage für den Mensch, Tier und Pflanzen. - Trockene Böden lassen Stäube entstehen, die die Luftqualität beeinflussen. - Je nach Bodenbildung entstehen unterschiedliche Biotopformen, die wiederum das Landschaftsbild beeinflussen.
Grundwasser *Grundwasserdargebotsfunktion* *Grundwasserschutzfunktion* *Funktion im Landschaftswasserhaushalt*	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktionen von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Grundwasserdynamik und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser – Mensch - Wasser bildet die Lebensgrundlage für Mensch, Tier, Pflanzen. - Die Wassermenge hat Einfluss auf die Bodenstruktur.
Luft *Lufthygienische Belastungsräume* *Lufthygienische Ausgleichsräume*	Lufthygienische Situation für den Menschen, Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von Geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen - Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch
Klima *Regionalklima* *Geländeklima* *Klimatische Ausgleichsräume*	Geländeklima in seiner klimaphysiolog. Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung - Wasser sowie Boden und Lokalklima stehen in unmittelbarem Zusammenhang (Erwärmung versiegelter Bereiche, Wolken, Nebel..) - Klima und Landschaft stehen im Hinblick auf Kaltluftbahnen und Entstehung in unmittelbarer Beziehung
Landschaft *Landschaftsbild* *Natürliche Ertragsfunktion*	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung und Strukturen - Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen - Lebensraum für alle Lebewesen

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

	- Wasser, Pflanzen sind Strukturelemente in der Landschaft
Fläche *Freihaltung Außenbereich* *Nutzungsumwandlung* *Versiegelung*	Die Flächeninanspruchnahme steht mit allen anderen Schutzgütern in unmittelbarer Wechselwirkung - Einfluss auf alle Schutzgüter (siehe Aussagen zu vorgenannten Schutzgütern)

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10.6.3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Der Teilbereich 6 - Friedwald befindet sich zu großen Teilen im FFH-Gebiet „Schlossberg und Burgholz bei Freyburg“ mit den Bezeichnungen EU-CODE: DE 4736-307; LANDESCODE: FFH0243.

Das FFH-Gebiet hat eine Gesamtfläche von 40 ha.
Geschützt sind die nachfolgenden Lebensraumtypen:

<u>- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:</u>
6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien
besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)
<u>- Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:</u>
1078 - Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria)
1083 - Hirschkäfer (Lucanus cervus)
1084 - Eremit (Osmoderma eremita)

Die Änderung/ Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach der Genehmigung des Friedwaldes. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung wurden mögliche Auswirkungen betrachtet und die Nutzung mit Auflagen genehmigt, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Zu den Auflagen gehört eine regelmäßige Berichterstattung. Auf dieser Basis kann mit weiteren Auflagen nachkorrigiert werden.
Gemäß Einschätzungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens tritt durch die Nutzung als Friedwald kein dauerhafter Flächenverlust von in diesem FFH — Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Lebensräumen der zu schützenden Vogelarten ein. In Verbindung mit den Nebenbestimmungen sind auch keine sonstigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu besorgen. Das Vorhaben führt somit bei Einhaltung der Nebenbestimmungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes, es ist daher auch im FFH-Gebiet zulässig. Es wurde zum Zeitpunkt der Bescheiderteilung eingeschätzt, dass aufgrund der vorgelegten Ausführungen, insbesondere zu den vorgesehenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Waldbereich, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Besondere Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ unter der Erheblichkeitsschwelle des § 33 BNatSchG liegen. Von einer FFH-erträglichkeitsprüfung wurde abgesehen. Die Einschätzung erfolgt allerdings unter der Bedingung, dass die prognostizierten Entwicklungen auch tatsächlich eintreten. Aufgrund des langen Zeitraumes der angestrebten

Nutzung ist eine langfristige Beobachtung und Kontrolle des Besonderen Schutzgebietes nach FFH-Richtlinie jedoch unabdingbar.

10.6.3.3 Weitere Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) gibt es weitere FFH und Naturschutzgebiete. Diese sind im rechtwirksamen Teil-Flächennutzungsplan erläutert und von den Änderungen nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Ein großer Teil des Gemeindegebietes, ausgenommen Flächenbereiche im Osten, 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. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 21.000 ha.
Die Verordnung regelt die Verbote und den Erlaubnisvorbehalt. Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet sind unter Beachtung der Verbote und Erlaubnisvorbehalte gemäß der §§ 3, 4 und 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSVO) und innerhalb des Schutzgebietes nur eingeschränkt möglich und bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Grenzen des LSG wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
Die Teilflächen 1 und 6 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“.
Der Teilbereich 6 mit dem Friedwald steht der LSG-Verordnung nicht entgegen.
Anders gestaltet es sich hingegen beim Teilbereich 1 dem geplanten Sondergebiet „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“. Für diese Fläche wurde bereits im Dezember 2020 seitens der Stadt Freyburg die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Das Beteiligungsverfahren der Verbände ist erfolgt.

10.6.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend wird an dieser Stelle eingeschätzt, dass durch die Änderung der Ausweisung der 6 Teilflächen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.
Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) bzw. in den Genehmigungsverfahren sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Vorhaben zu ermitteln und festzuschreiben.

10.6.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungen und Umsetzung der Vorhaben würden die Flächen wie bisher weiter genutzt (Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, Bauflächen, Waldflächen).

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die geplante Wohnbaufläche „Naumburger Straße“ würde ggf. zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden.

Bei Durchführung der Vorhaben im Bereich der Teilflächen der Änderungen wird weniger Fläche in Anspruch genommen, als aktuell möglich. Es wird weniger in den Außenbereich hinein entwickelt. Es werden u.a. Lücken/ Restflächen entwickelt bzw. Flächen umgewidmet. Es werden moderne Einrichtungen zur Versorgung und zur Sicherung der ortsansässigen Landwirtschaft geschaffen. Es erfolgen Abrissmaßnahmen, aber auch Neuversiegelungen. Das Ortsbild wird im Bereich der Baumaßnahmen verändert.

Im Bereich der Teilflächen der Änderung wird der Naturhaushalt, der sich auf vorwiegend vom Menschen intensiv genutzten Flächen entwickelt hat, in unterschiedlichem Ausmaß verändert und beeinträchtigt.

10.6.4.2 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Im Bereich der Teilfläche 2 befindet sich aktuell ein Autohaus mit Nebenanlagen, welches vor der Errichtung des Edeka-Marktes abzureißen ist. Alle anderen Flächen sind aktuell nicht bebaut.

10.6.4.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Während der Bauphase ist generell die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften abzusichern. Erhebliche Auswirkungen durch die geplanten Änderungen der Teilflächen insbesondere der Bauflächen werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen. Die Planung hat Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen insbesondere durch die Versiegelung und die damit verbundene dauerhafte Beseitigung von Pflanzenstandorten, Lebensräumen von Tieren und die Zerstörung der Bodeneigenschaften dieser Flächen. Andererseits bleibt eine zur Bebauung vorgesehene Fläche dauerhaft in landwirtschaftlicher Nutzung.

10.6.4.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen durch die geplanten Änderungen der Teilflächen werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

10.6.4.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Innerhalb von Wohnbauflächen fallen i. d R Hausmüll, Wertstoffe, Papier und Bioabfälle an, die durch die örtlichen Entsorgungsbetriebe eingesammelt und abgefahren werden und einer

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Entsorgung durch zugelassene Unternehmen zugeführt werden. Handelseinrichtungen entsorgen ihre Abfälle über private zugelassene Entsorger bzw. als gewerblichen Müll über die örtlichen Entsorgungsbetriebe.

10.6.4.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es werden seitens der Verbandsgemeinde Unstruttal aktuell keine Hinweise auf Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt resultierend aus der 1. Änderung des Teil-FNPs gesehen.

10.6.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme

Eine bei der Planung zu berücksichtigende Kumulation wird aufgrund der Nutzungen und der Flächengrößen sowie der benachbarten Nutzungen nicht gesehen.

10.6.4.8 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Die Änderung der Bauflächenausweisungen im Teil-FNP wird keine Auswirkungen auf das Klima haben. Es werden neue, kleine Bauflächen ausgewiesen, eine Baufläche umgewidmet und eine größere geplante Baufläche zurück genommen. Da die Rücknahme geringfügig größer ist als die Neuausweisungen, erfolgt hier lediglich ein „Flächentausch“.

10.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.
Die ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen (Teilflächen 3 und 4) sind bereits eine alternative Standortentscheidung zur Teilfläche 5 „Naumburger Straße“.
Für die Teilfläche 1 „Sonderbaufläche Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ erfolgte im Vorfeld der Flächennutzungsplanung (im Rahmen der Beantragung der Ausgliederung einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Unstrut-Triasland) eine Standortbetrachtung.
Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Rahmen des folgenden Bebauungsplans bzw. der konkreten Vorhabenplanung festzulegen.

10.6.6 Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz

Aktuell ist kein Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz vorgesehen. In Freyburg Nord entfallen südlich des Kirschweges die gewerblichen Flächen. Im Umfeld ist bereits Wohnbebauung

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

vorhanden. Für das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ ist die Frage des Immissionsschutzes zu den benachbarten Wohnnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung nach Vorliegen genauerer Erkenntnisse zu klären.
Ähnlich ist es bei der geplanten Wohnbaufläche in Zscheiplitz im Hinblick auf die nördlich verlaufende Kreisstraße.

10.6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den Teilflächen 1, 2, und 6 geht es um konkrete Vorhaben, die nach aktueller Einschätzung nur an dieser Stelle umzusetzen sind. Bei den Teilflächen 3, 4 und 5 erfolgt durch Neuplanung und Rücknahme eine Verlagerung von Flächen. Im Stadtgebiet von Freyburg gibt es keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen.
Für den im Teil-Flächennutzungsplan 2009 langfristig angedachten Rückbau der Wohnblöcke in Freyburg Nord mit dem Ziel, an dieser Stelle neue moderne Wohnungen und Einfamilienhäuser zu errichten, ist die Zeit noch nicht gekommen. Die Wohnblöcke sind fast vollständig bewohnt. Auch hier gibt es kaum Leerstand.

Der Verbandsgemeinde Unstruttal stehen im Gebiet der Stadt Freyburg nur noch sehr wenige Bauflächen zur Verfügung. Die ausgewiesene geplante Wohnbaufläche (Teilfläche 5) lässt sich nicht realisieren. Die zwei geplanten Wohnbauflächen (Teilfläche 3 und 4) sind das Ergebnis der aktuellen Entwicklungen. Die Flächen sind bereits zu einem großen Teil erschlossen. Es erfolgt keine Entwicklung in die freie Landschaft.

10.7 Zusätzliche Angaben

10.7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Methodik der Umweltprüfung, in diesem Umweltbericht, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile.
Es wurde auf Angaben der bisherigen Flächennutzungsplanung und von Bebauungsplänen der Stadt Freyburg (Unstrut) zurückgegriffen.

10.7.2 Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt, soweit derzeit möglich, verbal argumentativ.
Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.
Eine Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in den nachfolgenden B-Plan-Verfahren bzw. im Rahmen von Genehmigungsverfahren.
Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden noch Aussagen und Informationen von den Fachbehörden erwartet.

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

10.7.3 Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe

Bei der Realisierung der geplanten Vorhaben kommen bei der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen Stoffe und Bautechnologien entsprechend dem Stand der Technik zum Einsatz. Diese bedürfen keiner gesonderten Zulassung. Es sind keine Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen der Änderung geplant.
Auswirkungen werden nicht erwartet.

10.7.4 Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen

Im Gebiet der Gemarkung Freyburg (Unstrut) sowie im Umkreis von 500 m zur Gemarkungsgrenze sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

10.7.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach aktuellen Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

10.7.6 Monitorringkonzept

Für Monitorringmaßnahmen gibt es zum aktuellen Stand der Flächennutzungsplanung noch keine Festlegungen. Diese werde aktuell eher in folgenden B-Planverfahren gesehen.

Eine Überwachung der Nutzung des Friedwaldes ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung und der erteilten Auflagen durchzuführen.

10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Teil- FNP erfolgt die Neuausweisung von zwei Sonderbauflächen, von zwei Wohnbauflächen. Im Gegenzug erfolgt die Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche. Diese Fläche steht damit der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zur Verfügung. Hinzu kommt die Änderung der Nutzungsqualität des Burgholzes als Friedwald.
Die geplanten Wohnbauflächen sind Restflächen/Lücken innerhalb der Ortslage. Sie stellen intensiv genutzte Grünflächen dar. Lediglich die Teilfläche 1 geplante Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ entwickelt in die freie Landschaft. Auch hier handelt es sich um einen Standort, der bis vor ca. 5 Jahren bebaut war. Damals erfolgte nach langem Leerstand der Abriss eines alten, unansehnlichen landwirtschaftlichen Gebäudes. Das hier geplante Vorhaben sichert einem ortsansässigen, familiengeführten Landwirtschaftsbetrieb den langfristigen Fortbestand und auch die Möglichkeit zur nachhaltigen Produktion.

Die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen dient der kurzfristigen Deckung der Nachfrage nach Standorten für den eigentumsbildenden Wohnungsneubau, mit besonderem Augenmerk auf eine klimafreundliche und ökologische Bauweise.

Exemplar rechtzeitiger Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Änderungen der geplanten Wohnbauflächen kommen den Forderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach.
Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen durch die Bebauung neue Versiegelungen. Deren genauer Umfang kann im FNP-Verfahren noch nicht beziffert werden. Hauptsächlich ist mit Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild zu rechnen. Mit Hilfe von Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen zu reduzieren.
Es wird davon ausgegangen, dass durch geeignete grünordnerische Maßnahmen, die im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Planverfahren festzulegen sind, eine Einbindung der Teilfläche 1 in das Landschaftsbild erfolgen kann.
Festlegungen zu Monitorringmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte/ Objektbezogene Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden/Fläche	geringe	mittlere	gering	gering - mittel
Wasser	keine	Keine - gering	gering	gering
Luft/Klima	geringe	geringe	keine	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering - mittel
Mensch	gering	gering	keine	gering
Landschaft	geringe	gering - mittel	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine - geringe	keine	keine	keine

24. Februar 2021

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur

1. Rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan Freyburg (Unstrut) 26.06.2009

2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27.05.2010/ 26.10.2010, in Kraft getreten am 21.12.2010 sowie der Runderlass der MLV vom 1.11.2018 (MBl. LSA Nr. 41 /2018)

3. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle Sachlicher Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle vom 12.11.2019 (bekannt gemacht 20.01.2020)

4. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)

5. Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA)

6. BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2020 (BGBl. I. S. 587)

7. Denkmalschutzgesetz LSA (DenkmalSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 letzte berücksichtigte Änderung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

8. BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

9. NatSchG LSA – Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt in der Fassung 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

10. BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

11. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. IS. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634),

12. UVPG – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 8. September 2017; (BGBl. I S. 3370, 3376)

13. BBodSchG – Bundesbodenschutzgesetz, zuletzt geändert durch: Art. 3 VO vom 27. September 2017; (BGBl. I S. 3465, 3505)

14. BodSchG LSA – Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

15. BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz vom 17.5.2013 I 1274; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432

16. KrW-/AbfG – Kreislaufwirtschaft- Abfallgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

17. AbfG LSA – Landesabfallgesetz Sachsen-Anhalt vom 01.02.2010, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610)

18. AVV Baulärm – Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 01.09.1970)

19. 32. BImSchV – 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 83 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

20. GmbH, K. S. (März 2014). Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept "Altstadt“ Freyburg (Unstrut)

21. Eingriffsgenehmigung zur Errichtung eines FriedWald Bestattunsgwaldes im kommunalen Wald „Burgholz“ in Freyburg (Unstrut) vom 08.04.2014

22. Antrag auf Herauslösung einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Unstrut-Triasland“ (03.09.2020) IB Boy und Partner, Graf-Stauffenberg-Str. 36, 06618 Naumburg (Saale)

23. Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Freyburg (Unstrut), Kirschweg 22.01.2021, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Niederlassung Dresden, Königsbrücker Str. 31-33, 01099 Dresden

Exemplar frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB