Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
EINGEGANGEN

22. April 2021

Abt.	GT	GK	VA	T	A	B	K	V
KZ						Ko		
Kopie/ KZ								

BÜRGEN LANDKREIS

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Graf-Stauffenberg-Straße 36
06618 Naumburg

Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau
Rückfragen an:
Gabriele Frenzel
Telefon: 03443 372 225
Telefax: 03443 372 224
E-Mail: frenzel.gabriele@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 113

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
1896-00 Ko/	17.03.2021	51100102 00264 2021	20.04.2021

Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet Einzelhandel „Am Kirschweg", Stadt Freyburg (Unstrut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet Einzelhandel „Am Kirschweg" der Stadt Freyburg (Unstrut) (Stand März 2021) erhielt der Burgenlandkreis im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenen Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können. Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses zu der Planung bekannt.
Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.
Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau

Zum Inhalt der Planung gebe ich aus städtebaurechtlicher Sicht nachfolgende Hinweise:

1. Präambel/ Verfahrensvermerke
- Im Verfahrensvermerk zur Auslegung ist bezüglich der Bekanntmachung im Internet ein Hinweis auf das Landesportal Sachsen-Anhalt aufzunehmen.
- Im Verfahrensvermerk zur Bekanntmachung der Satzung ist auf die Bekanntmachung im Internet (Gemeinde und Landesportal Sachsen-Anhalt) hinzuweisen.

2. Die Verbandsgemeinde Unstruttal verfügt für Freyburg über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Planung steht derzeit im Widerspruch zu dem Flächennutzungsplan. D.h., die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht nicht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, so dass dieser im Parallelverfahren zu ändern ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich gegenwärtig im Verfahren.
In § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB ist zugelassen, dass der Bebauungsplan bereits vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann. Voraussetzung für die vorherige Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist eine auf das Gebiet des Bebauungsplans bezogene zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplan. In diesem Fall ist in der Begründung die Planreife der Flächennutzungsplanänderung und damit das zu erwartende „Entwickeltsein" des Bebauungsplans zu begründen.
Ein im Parallelverfahren aufgestellter Bebauungsplan bedarf der Genehmigung.

Da der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten/tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung berücksichtigt, sind in die Begründung Aussagen zum Planungskonzept der Verbandsgemeinde bezüglich der Ausweisung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetrieb im Verbandsgemeindegebiet aufzunehmen.

3. § 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt wurde hier auf die Normalhöhennull abgestellt, ohne diesen in der Festsetzung 1.1.3 konkret zuzuordnen.
Dies erfolgte erst unter 1.1.8., sollte aber den Maßfestsetzungen vorangestellt werden.

Umweltamt
Untere Landesentwicklungsbehörde

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA), zuletzt geändert durch § 1, § 2 ÄndG vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27. Mai 2010/26. Oktober 2010, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010, letzte Änderung am 28. März 2020 in Kraft getreten sowie der Runderlass des MLV vom 1. November 2018 (MBl. LSA Nr. 41/2018).

Es soll mit dem Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden für die Verlagerung und Vergrößerung des vorhandenen EDEKA-Marktes. Bisher ist der EDEKA-Markt in der Merseburger Straße 48 mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² vorhanden.
Der neue Standort liegt ca. 250 m vom jetzigen Bestandsmarkt entfernt. Die Verkaufsfläche des neuen Marktes soll maximal 1.900 m“ betragen.

Es handelt sich somit um großflächigen Einzelhandel, der in einer Sonderbaufläche Einzelhandel integriert sein muss. Das Vorhaben ist raumbedeutsam.

Gemäß § 13 Absatz 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Auf folgendes wird hingewiesen:
- Die hier angedachte Fläche befindet sich im wirksamen Bebauungsplan „Freyburg Nord“
- Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“

Untere Naturschutz- und Forstbehörde

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst Teile des B-Planes Nr. 4 „Gewerbegebiet Freyburg Nord“. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,85 angegeben.
Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der Nachweis erforderlich, dass der mit der Genehmigung des B-Planes Nr. 4 erforderliche Kompensationsbedarf erfüllt wurde. Zudem ist darzulegen, inwieweit der Kompensationsumfang mit der Erhöhung der Grundflächenzahl weiterhin ausreichend ist.

<u>Hinweise</u>
1. Die Verordnung zum LSG „Unstrut-Triasland“ erfolgte am 22.11.1995.
2. Die in der Pflanzliste der Bäume festgelegte Kornellkirsche (Cornus mas) sollte durch eine Baumart ersetzt werden, die sich besser für eine Einzelbaumpflanzung eignet (z.B. Linde).

Forstrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Untere Wasserbehörde

Nach Prüfung der Unterlagen ergibt sich seitens der unteren Wasserbehörde kein gesonderter Regelungsbedarf.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die vorliegenden Planungsunterlagen wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit dem Ergebnis geprüft, dass bei Realisierung des Vorhabens schädliche Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter nicht zu befürchten sind.

Hinweis
Zum geplanten Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose vor. In dieser wird der Nachweis geführt, dass bei den für die Berechnung zugrunde gelegten Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der Betriebszeiten, eine Überschreitung der zugelassenen Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten ist. Auf die eventuell zu erwartende Problematik von Nachtanlieferungen, welche bei gleichgelagerten Objekten schon zu Problemen geführt hat, wird nicht eingegangen. Hier sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren die Betriebszeiten auch der Warenanlieferungen festzulegen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Es bestehen daher gegen den B-Plan Freyburg in der vorgelegten Version abfall- und bodenschutzrechtliche Bedenken. Die aufgeführten Maßnahmen sollten ergänzt werden.

Gemäß textlicher Fassung befindet sich im Plangebiet eine Grünfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und eine im engen Zusammenhang stehende landwirtschaftliche Nutzfläche mit Böden, die sehr hohe Ertragsfähigkeit und ein sehr hohes Wasseraufnahmevermögen besitzen, und daher als Kühlfläche für das Klima im Umfeld verantwortlich sind. Der Einfluss auf das Mikroklima in Bezug auf vorhandene Kaltluftschneisen auf Grund der kühlenden Eigenschaften des Bodens ist nicht beurteilt und dass für den Menschen die Versiegelung des Schutzgut „Boden" im Zusammenhang mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion und Kühlwirkung des Bodens) zu erwarten sind.
Die Erhöhung der Versiegelung ohne adäquaten Ausgleich durch Abriss am Altstandortes als Grünfläche wird die Kühlfunktion des Bodens herabgesetzt und dies kann in Folge schädliche Einflüsse auf das Mikroklima in Freyburg haben.

Es wurden keine alternativen Bauflächen dargestellt, dies ist zur Umsetzung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodschG notwendig.

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Wasserspeicher, Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.

Für den B-Plan in der vorgelegten Version kann daher keine abschließende Stellungnahme gegeben werden, da aus dem B-Plan nicht entnommen werden kann, ob gemäß §§ 2, 4, 6, 7 BBodSchG i.V. m. § 4 Abs. 4 BBodSchV und BauGB die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis im Vorfeld ausreichend beachtet wurde, soweit dies mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Es wird empfohlen, vor planungsrechtlicher Festsetzung dahingehende Bodenuntersuchungen und das Bodenfunktionsbewertungsverfahren nach LAU (Landesamt für Umweltschutz) vervollständigt um die Alternativprüfung durchzuführen.

Die Änderung der derzeitigen Prägung des Gebiets unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung durch die Änderung des Schutzbedürfnisses von Gewerbe in Wohnen ist zu beachten. Es sollte abgeklärt werden, ob schädliche Bodenveränderungen zu besorgen sind. Unterbleibt dies muss dieses in den einzelne Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Gemäß § 4 BBodSchG i.V. m. § 4 Abs. 4 BBodSchV ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu bewerten, soweit dies mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen zu vereinbaren ist. Es wird empfohlen, die planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Änderung der derzeitigen Prägung des Gebiets unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung durch die Änderung des Schutzbedürfnisses zu beachten und abzuklären ob schädliche Bodenveränderung durch die sich verändernden klimatischen Verhältnisse zu besorgen sind.

Durch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Wiese) ist das ALFF Süd mit zu beteiligen.

Straßenverkehrsamt

Unter Berücksichtigung nachfolgender Ausführungen bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes entsprechend der bekannten Details zum Sachverhalt keine Einwände oder Bedenken gegen die geplante Maßnahme:

Die Zuständigkeit für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen bei innerörtlichen Gemeindestraßen liegt bei der Verbandsgemeinde Unstruttal als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Vorsorglich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist. Grundsätzlich sind Baustellen und Zufahrten so einzurichten, dass die Behinderung des öffentlichen bzw. des Anliegerverkehrs auf ein Mindestmaß beschränkt wird.
Insbesondere ist bei umfangreicheren Einschränkungen eine vorherige Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen im Sinne der Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.
Sofern Haltestellen des ÖPNV betroffen sind, sollte vorab eine Abstimmung mit dem Verkehrsunternehmen PVG Burgenlandkreis geführt werden.

Behindertenbeauftragte

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

Ziel der Bauplanung ist ein größerer und zeitgemäßer Lebensmittelmarkt als Ersatz für den vorhandenen EDEKA-Markt.
Laut § 49 Abs. 2 BauO LSA Barrierefreies Bauen müssen insbesondere Verkaufsstätten und Stellplätze, die öffentlich zugänglich sind in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

Dem Bebauungsplan Nr.12 kann zugestimmt werden.

Für Rücksprachen steht Ihnen die Behindertenbeauftragte gerne beratend zur Verfügung (03445 732981).

Rechts- und Ordnungsamt

Erkenntnisse über eine Belastung der in den Planbereich einbezogenen Flächen mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Gleichwohl mache ich darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werde können.
Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

BÜRGEN
LANDKREIS

Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen

Im Rahmen des Planverfahrens werden folgende Hinweise gegeben:

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen und auch in die Parkplatzsituationen einzuplanen. Auf Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen ist zu achten.

Es sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 1 Seite 5, wird das im Plan ausgewiesene Baugebiet mit einer Nutzung für den großflächigen Einzelhandel geplant. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich nach dem Technischen Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.
Das im Plan ausgewiesene Baugebiet ist mit einem Löschwasserbedarf von 1600 I /min (96 m³ pro Stunde) als Grundschutz zu gewähren. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Bauamt

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Monsheimer