

**Stadt Freyburg (Unstrut)**



# **Begründung mit Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr. 12  
Sondergebiet „Einzelhandel Am  
Kirschweg“**

Exemplar Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Entwurf**

Stand 20.09.2021 ergänzt 22.10.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b>	<b>5</b>
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich, Planverfahren und aktuelles Baurecht</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
4.1.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
4.2.	Übergeordnete Planungen	8
4.2.1.	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.2.	Flächennutzungsplanung	12
4.2.3.	Einzelhandelskonzept Freyburg (Unstrut)	13
4.2.4.	B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet	14
4.2.5.	Bauleitplanungen in der näheren Umgebung	14
4.2.6.	Planfeststellung B 180	14
4.2.7.	Aussagen der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes	15
4.2.8.	weitere Auswirkungen	17
4.3.	Nachnutzung Bestandsmarkt	18
4.4.	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	18
4.4.1.	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	18
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
5.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	19
5.2.	Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	19
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	19
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	20
5.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
5.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätzen, nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 22 BauGB)	20
5.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
5.3.1.	Äußere Erschließung	21
5.3.2.	Innere Erschließung	22
5.3.3.	Geh- und Radwege	22
5.3.4.	Ruhender Verkehr	22
5.3.5.	ÖPNV	22
5.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB)	22
5.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)	23
5.5.1.	Wasserversorgung	23

5.5.2.	Entwässerung	24
5.5.3.	Energieversorgung	24
5.5.4.	Telekommunikation	25
5.5.5.	Gasversorgung	25
5.5.6.	Abfallentsorgung	26
5.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB).....	26
5.6.1.	Lärm	26
5.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	27
5.7.1.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)	27
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>30</b>
	<b>UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB) .....</b>	<b>31</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>31</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans.....	31
1.1.1.	Beschreibung Festsetzungen	31
1.1.2.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	32
1.2.	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 .....	32
1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	34
1.4.	Berücksichtigung der Ziele der Fachpläne und der Umweltbelange .....	34
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>34</b>
2.1.	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	34
2.1.1.	Lage	35
2.1.2.	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	36
2.1.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	37
2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen .....	37
2.2.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.2.2.	Fläche	41
2.2.3.	Boden	42
2.2.4.	Wasser	46
2.2.5.	Luft, Klima	47
2.2.6.	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	49
2.2.7.	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)	50
2.2.8.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	51
2.2.9.	Wechselwirkung der Schutzgüter	51
2.2.10.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	54

2.3.	Zusammenfassende Bewertung.....	57
2.3.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	57
2.3.2.	Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB	57
2.3.3.	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	57
2.3.4.	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	58
2.3.5.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	58
2.3.6.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	58
2.3.7.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	58
2.3.8.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	58
2.3.9.	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima	59
2.3.10.	Eingesetzte Techniken und Stoffe	59
2.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	59
2.5.	Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz.....	59
2.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	60
2.7.	Zusätzliche Angaben.....	60
2.7.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	60
2.7.2.	Methodik	60
2.7.3.	Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe	61
2.7.4.	Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen	61
2.7.5.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	61
2.7.6.	Monitoringkonzept	61
2.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	61
	<b>Gesetzliche Grundlagen / Quellen.....</b>	<b>63</b>

#### Anlage 1 - Eingriffsbilanzierung

## **Begründung**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A**

#### **1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)**

In der Stadt Freyburg (Unstrut) ist in der Merseburger Straße 48 ein EDEKA Markt ansässig.

Dieser verfügt über eine Verkaufsfläche (VK) von rund 1.500m<sup>2</sup> inklusive angeschlossenen Getränkemarkt. Der vorhandene Markt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Kunden und der Betreiber hinsichtlich der Verkaufsflächengröße, der Objektsituation/-zustand sowie den logistischen Anforderungen.

Gemäß Aussagen der Auswirkungsanalyse (21) optimieren aktuell nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze.

Es ist durch einen Investor geplant den alten Markt, durch einen Neubau an anderer Stelle in Freyburg (Unstrut), zu ersetzen, um dessen Erhaltung langfristig zu sichern.

Im Zuge der Standortsuche, welche sich in Freyburg (Unstrut) aufgrund der Flächenknappheit sehr schwierig darstellt, bot sich die Fläche in Freyburg-Nord Am Kirschweg an.

Die Fläche liegt nur etwa 250 m vom Bestandsmarkt entfernt. Sie liegt innerhalb der Ortslage Freyburg (Unstrut) und gehört zu einer Fläche mit Baurecht für eingeschränktes Gewerbe (B-Plan Nr. 4). Die Fläche ist bereits zu ca. 50 % mit einem leerstehenden Autohaus bebaut. Dieses soll abgerissen werden. Geplant ist die Errichtung eines modernen Neubaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.800 - 1.900 m<sup>2</sup>.

Ein Lebensmittelmarkt mit dieser Verkaufsflächengröße ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Mit Bezug auf § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist der geplante Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Planungsrechtlich bedarf es somit der Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“. Es bedarf einer Änderung des aktuellen Baurechtes.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat mit Beschluss vom 17.11.2020 für die Vorhabenflächen die Aufstellung des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ beschlossen.

Mit dem B-Plan erfolgt die Überplanung einer Teilfläche des B-Plangebietes Nr. 4 Gewerbegebiet „Freyburg Nord“. Nach Rechtskraft ersetzt der B-Plan Nr. 12 die Festlegungen des B-Plan Nr. 4 für die Fläche des Geltungsbereiches.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

##### **2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Freyburg (Unstrut) und hat eine Größe von ca. 7.940 m<sup>2</sup>. Es ist im östlichen Teil mit einem leerstehenden Autohaus und umgebende Nebenanlagen in Form von Park- und Verkehrsflächen bebaut. Der westliche Teil des Plangebietes wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Plangebietes verläuft der Kirschweg, als Erschließungsstraße für das gleichnamige Wohngebiet. Südlich des Kirschweges befinden sich Wohnungen bzw. geplante Wohnbauflächen.

Unmittelbar südlich des Autohauses liegen auf der anderen Straßenseite die zum Autohaus gehörende Freifläche (Parkfläche/ Ausstellungsfläche) und das Wohnhaus des Inhabers.

Im Osten grenzt eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an. Im Westen schließt sich das B-Plangebiet Nr. 4 Gewerbegebiet Freyburg Nord an. Die Flächen des Gewerbegebietes sind noch nicht bebaut. Nördlich befindet sich der, ebenfalls zum B-Plan GE Freyburg Nord gehörende, Gehölzgürtel mit Bäumen und Sträuchern. Nördlich des Gehölzgürtels verläuft die Bundesstraße 180.

### 3. Geltungsbereich, Planverfahren und aktuelles Baurecht

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Gewerbegebiet „Freyburg Nord“ (rechtskräftig 20.06.2000) mit den Flurstücken 406/263; 263/1; 264/1; 264/5; 265/3; 535 sowie Teile der Flurstücke 263/3; und 267/6 in der Flur 11, der Gemarkung Freyburg (Unstrut).

Nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 ersetzt dieser den Teil der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im zweistufigen Verfahren. Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

17.11.2020	Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Teil-FNP
29.01.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt
09.03.2021	Vorstellung im Gemeinderat 09.03.2021
12.04.- 12.05.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung
01.04.2021	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
15.03. - 19.04.2021	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
05.10. 2021 19.10.2021 <i>12. November 2021</i>	Hauptausschuss Freyburg Gemeinderat Freyburg Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>22.11. - 22.12.2021</i>	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
<i>25.10. - 03.12.2021</i>	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
<i>Februar 2022 Februar 2022</i>	Hauptausschuss Gemeinderat Freyburg Abschließende Abwägung und Satzungsbeschluss
<i>Mitte März 2022</i>	Antrag auf Genehmigung
	Ausfertigung
	Bekanntmachung

Tabelle 1 – Verfahrensablauf *Kursiv – geplante Termine*

## **Vorhabenbeschreibung**

Der neue Markt soll im westlichen Teil des Grundstückes entstehen. Im Markt soll im Eingangsbereich ein großzügig gestaltetes Bäckereicafe entstehen, welches in Funktionseinheit mit dem Markt zu sehen ist. Im östlichen Teil des Plangebietes werden nach Abriss des Autohauses die zugehörigen Kundenstellplätze untergebracht. Die Zufahrt (Kunden- und Lieferverkehr) erfolgt über den Kirschweg.

## **4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

### **4.1. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Neben der Geschossfläche liefert jedoch vor allem die Verkaufsfläche eine Orientierung zur Beurteilung, inwiefern mit Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO des Vorhabens zu rechnen ist. Bei den Auswirkungen ist insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Das aktuelle Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche bis max. 1.900 m<sup>2</sup> ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Zugleich überschreitet der geplante Markt die in § 11 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind:

- schädliche Umweltauswirkungen i. S. des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG),
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden,
- auf das Ort- und Landschaftsbild,
- auf den Naturhaushalt.

Zum aktuellen Vorhaben liegt eine Wirkungsanalyse (21) vor, die die Marktverlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche hinsichtlich möglicher Auswirkungen betrachtet. Das Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) kann bei Bedarf eingesehen werden.

Unter Punkt 4.2.7. dieser Begründung sind die wesentlichen Aussagen des Gutachtens zusammengefasst.

## **4.2. Übergeordnete Planungen**

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

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

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

### **4.2.1. Landes- und Regionalplanung**

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

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

Dieser enthält die für die Bauleitplanung maßgeblichen Ziele der Landesplanung.

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

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

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

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

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

„G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden.“



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

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

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

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz

„Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

.....Unstrut,

2. die vorhandenen Flutungspolder an der Unstrut

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

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

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

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

„G 139 Die Naturparke..... Saale-Unstrut-Triasland,.... dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr touristisches Angebot insbesondere an Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden.“

G 142 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:

6. Weinregion Saale-Unstrut-Tal

Der Landesentwicklungsplan legt unter Punkt 2.3. Großflächiger Einzelhandel u.a. nachfolgend zutreffende Ziele fest.

„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 (Ober-zentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

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

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.“ (LEP)

„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.“ (LEP)

Mit dem Ziel 52 wird Grundzentren wie der Stadt Freyburg (Unstrut) (entsprechend Festlegung des Sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ des REP Halle) die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete 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, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

Demzufolge hat sich die überörtliche Grundversorgung gemäß Ziffer 3.1.2.2 Z 1 des Sachlichen Teilplanes auf städtebaulich integrierten, verbrauchernahen Standorten auszurichten. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Freyburg ist gemäß Z 39 LEP LSA 2010 in den

Beikarten 6a und 6b dargestellt. Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes am nördlichen Rand.

In der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Freyburg/U., Kirschweg“ nach § 11 Absatz 3 BauNVO der Firma GMA mbH wird umfassend auf die Grundlagen, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie auf die Nachnutzungsperspektive des Bestandsmarktes von Edeka eingegangen.

Es wird eingeschätzt, dass die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet mit max. 4-5 % liegen werden und nachhaltig schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben EDEKA am Standort Kirschweg in Freyburg (Unstrut) vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010 ist.

Seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wurde mit Stellungnahme vom 30.04.2021 festgestellt: „der Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ in der Stadt Freyburg ist als raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle**

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

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

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

Aktuell erfolgt die Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30.11.2017) vom 10.11.2020.

Des Weiteren gilt der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle vom 12.12.2019 (bekannt gemacht 20.01.2020) und ist bei dem in Rede stehenden Planvorhaben zu berücksichtigen.

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG).

Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist im REP Halle lt. Ziffer Z 2. als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Fläche des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel“ liegt innerhalb des Zentralen Ortes gemäß Beikarte 6a/b.

Zum großflächigen Einzelhandel trifft der REP folgende Aussagen:

In den unter Punkt 3.1.2.1. Z 2 festgelegten Grundzentren ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 als Ausnahme zu Ziel 46 LEP nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig.

G 1 In Grundzentren ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Grundversorgung zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativprüfung durchzuführen.

G 2 Zur Sicherung der Grundversorgung in ländlichen Teilräumen mit angebots- und Erreichbarkeitsdefiziten sollen alternative Nahversorgungsangebote unterstützt werden.

Das Vorhabengebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Freyburg (Unstrut). Städtebauliches Ziel ist es, in der Stadt weiterhin eine hohe Attraktivität der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfes nachhaltig zu sichern.

Im System der Zentralen Orte wird im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Freyburg (Unstrut) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Mit der Zuweisung der Funktion eines Grundzentrums obliegen der Stadt Freyburg (Unstrut) die wichtige Grundversorgungsaufgabe für die ortsansässige Bevölkerung und die des zugeordneten Verflechtungsbereiches. Zum Grundversorgungsbereich gehören lt. REP die Gemeinden Goseck sowie Teile der umliegenden Gemeinden Balgstädt, Karsdorf, Laucha an der Unstrut, Mücheln, Gleina und Naumburg (Saale) an.

Zur Stadt Freyburg gehören die Ortsteile Dobichau, Nißnitz, Pödelist, Schleberoda, Zeuchfeld, Weischütz und Zscheiplitz.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch den LEP LSA 2010 die raumordnerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgt. Demnach stellt die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel in Grundzentren gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 eine Ausnahmeregelung dar, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient und an die Bedingung geknüpft ist, dass keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen.

Die Errichtung des geplanten Marktes als Ersatzneubau mit Vergrößerung der Verkaufsfläche entspricht den Vorgaben der Regionalplanung und den aktuellen Marktanforderungen. Die Verkaufsflächen werden in der Größenordnung nicht zusätzlich geschaffen. Der Markt entsteht in unmittelbarer Nähe des alten Marktes im Bereich eines aktuellen Gewerbegebietes.

#### **4.2.2. Flächennutzungsplanung**

Für das Gebiet der Stadt Freyburg mit den Ortsteilen Nißnitz und Zscheiplitz liegt ein rechtswirksamer Teil-Flächennutzungsplan mit Datum vom 26.09.2009 vor.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im aktuellen Teil-FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die geplante Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bedarf es

einer Ausweisung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan. Der B-Plan Nr. 12 steht somit den Festlegungen des Teil-FNP entgegen.

Die Verbandsgemeinde Unstruttal hat mit Beschluss vom 09.12.2020 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut) beschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt auch eine Ausweisung des Plangebietes als Sonderbaufläche „Einzelhandel“.

Zeitlich wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan nicht vor dem B-Plan Nr. 12 rechtswirksam sein wird. Grund hierfür sind noch offene Punkte, welche andere Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung betreffen. Somit ist der B-Plan der unteren Landesentwicklungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen

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. Zur aktuellen Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes liegt aktuell der Vorentwurf mit den Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor. Aus dieser Beteiligung gibt es keine grundsätzlichen Bedenken die gegen die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Einzelhandel sprechen. Es ist zu erwarten, dass der B-Plan Nr. 12 aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Teilflächennutzungsplan von Nebra weist aktuell kein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus. In Nebra konzentrieren sich aktuell ein EDEKA-Markt und ein Penny am Ortseingang an der L 212. In Anbetracht der aktuellen Entwicklungstendenzen ist bei entsprechendem Bedarfsnachweis hier ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Ersatzstandort für die vorhandenen Märkte zukünftig ggf. denkbar.

Für Freyburg wird mit der Ausweisung des aktuellen B-Plangebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Bezug auf den Bedarf und die Auswirkungsanalyse, dies die einzige derartige Sondergebietsfläche bleiben.

#### **4.2.3. Einzelhandelskonzept Freyburg (Unstrut)**

Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept. In der Freyburger Innenstadt gibt es in den Erdgeschossbereichen Ladenlokale. Hier findet man Einzelhandelsnutzungen wie Apotheke, Bäckerei, Buchladen, Weinhandel. Daneben gibt es eine Vielzahl verschiedener gastronomischer Einrichtungen.

Insgesamt wird der Stadtkern von Freyburg (Unstrut) durch eine heterogene Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, (konsumnahen) Dienstleistungsangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie geprägt. Die touristische Ausrichtung des gastronomischen Angebotes ist klar zu erkennen. Aus Einzelhandelssicht ist jedoch keine über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsbedeutung zu konstatieren, was auf das Fehlen größerer Magnetbetriebe und insbesondere eines Lebensmittelmarktes zurückzuführen ist. Die Sicherung der Nahversorgung übernehmen i. W. die Lebensmittelmarkt-Standorte an der Merseburger Straße und An der Schleuse.

Insgesamt ist der Stadtkern Freyburg (Unstrut) daher nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen.“ (Auswirkungsanalyse)

#### **4.2.4. B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ überlagert eine Teilfläche des rechtswirksamen B-Planes Nr. 4 „Freyburg Nord“ für ein Gewerbegebiet. Dieser ist seit dem 20.06.2000 rechtswirksam.

Auf der Grundlage dieses B-Planes wurde das auf der Fläche vorhandene Gebäude (ehemaliges Autohaus) errichtet.

#### **4.2.5. Bauleitplanungen in der näheren Umgebung**

Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich weiterhin das B-Plangebiet Nr. 9 Wohngebiet „Am Kirschweg und das B-Plangebiet Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“.

Zwischen beiden Gebieten liegt aktuell eine Teilfläche/Restfläche des B-Plangebietes Nr. 4 „Freyburg Nord“ (Gewerbegebiet). Hier befinden sich eine befestigte Asphaltfläche und ein Wohnhaus sowie eine Grünfläche (ursprünglich für die Friedhofserweiterung).

Diese Fläche wird im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens des Teil-Flächennutzungsplanes für die Stadt Freyburg (Unstrut) als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit befinden sich künftig südlich des geplanten Sondergebietes ausschließlich Wohngebiete.

#### **4.2.6. Planfeststellung B 180**

Im Norden grenzen unmittelbar an das Plangebiet planfestgestellte Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau der B 176/ B 180 Freyburg Nordspange gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 20.06.1995 an.

Die Wirtschaftseinheit gehört lt. Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Wirtschaftseinheit 111665 und befindet sich in der Verwaltung des Bundesforstbetriebes (BFB) Mittelbe. Dieser ist als Dienstleister der Bundesstraßenbauverwaltung für die Unterhaltung zahlreicher planfestgestellter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A&E-Maßnahmen) zuständig, die im Rahmen des Ausbaus von Bundesstraßen und Autobahnen hergestellt wurden. Hier ist der BFB Mittelbe regelmäßig Eigentümer oder Besitzer von Flurstücken und koordiniert bzw. setzt selber Unterhaltungsmaßnahmen zur Pflege der A&E-Maßnahmen um.

Es ist sicherzustellen, dass alle planfestgestellten A&E-Maßnahmen im betroffenen Planungsgebiet in Lage, Größe, Zustand und Nutzungsart dauerhaft den Maßnahmenbeschreibungen und -zielen entsprechend bestehen bleiben. Pflege und Unterhaltung darf nicht verhindert oder erschwert werden. Es ist erforderlich, dass die Zuwegungen zu den Maßnahmeflächen in aktueller Lage bestehen und dauerhaft nutzbar bleiben oder anderweitig gewährleistet werden. Es ist planerisch sicherzustellen, dass im Umfeld der Maßnahmeflächen keine Veränderungen stattfinden, die aus heutiger Sicht zu einer indirekten ökologischen Verschlechterung der Maßnahmen führen. Hierbei sind das planfestgestellte Maßnahmeziel sowie die aktuell gültigen naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Das gilt auch für direkt an das Verfahrensgebiet grenzende beabsichtigte Vorhaben.

Mögliche Eingriffe/ Änderungen in bestehende A&E-Maßnahmen sind zu vermeiden. Unvermeidbare planungsrechtliche Änderungen, die Auswirkungen auf planfestgestellte A&E-Maßnahmen haben könnten, bedürfen zwingend der Zustimmung der Planfeststellungsbehörden.

#### **4.2.7. 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“. (21)

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 Einfluss haben, zu beurteilen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse trifft relevante Aussagen zum Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot.

##### **Konzentrationsgebot**

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 Ziel 52 erlaubt, bezüglich des Konzentrationsgebotes, als Ausnahme die Abweichung vom Ziel 46 des LEP 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 Beeinträchtigungsgebot eingehalten werden.“(21)

##### **Integrationsgebot**

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

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.“(21)

### **Kongruenzgebot**

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 Verflechtungsbereich** 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 Verflechtungsbereich 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 Verflechtungsbereich des Grundzentrums Freyburg (Unstrut) erwirtschaftet.

**Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

### **Beeinträchtungsverbot**

„Das Beeinträchtungsverbot 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

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 Beeinträchtigungsverbot 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 **wohnnahen 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.“ (21)**

#### **4.2.8. weitere Auswirkungen**

##### Umwelt

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ befindet sich Wohnbebauungen bzw. wird Wohnbebauung entstehen. Zum Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose einschließlich einer Erweiterung im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes (siehe Punkt 5.6 dieser Begründung) vor. Gemäß dieser Prognose erfolgt keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der Beurteilungspegel für die benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen. (23)

##### Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Merseburger Straße und den vorhandenen Kirschweg gegeben. Der zusätzliche Verkehr konzentriert sich dabei auf die wenige 100 Meter im Bereich der Merseburger Straße und wenige Meter im Kirschweg. Die Merseburger Straße dient als Verbindungsstraße zwischen der B 180/ Ortsumgehung Freyburg und der Innenstadt.

##### Orts- und Landschaftsbild

Laut Baurecht des B-Planes 4 „Freyburg Nord“ ist eine Bebauung mit Gebäuden bis 13 m Höhe zulässig. Der in Rede stehende geplante Markt bleibt mit einer Gebäudehöhe von ca. 7 - 8 m unter dieser ursprünglich zulässigen Höhe. Er wird somit nicht im Landschaftsbild dominieren.

Die Bebauung ist durch den nördlich angrenzenden Gehölzgürtel zur Bundesstraße abgeschirmt. Das geplante Vorhaben wird im Bereich der Ortslage errichtet. Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

##### Naturhaushalt

Eine Fläche von ca. 3.334 m<sup>2</sup> ist bereits mit dem Autohaus und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut und voll versiegelt. Die aktuelle Versiegelung liegt für die bebauten Grundstücke offensichtlich bereits über 0,8. Es gibt kaum Grünflächen. Im Westen ist, als Abgrenzung zur noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, eine Koniferenhecke vorhanden. Die verbleibende Vorhabenfläche von ca. 4390 m<sup>2</sup> wird noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der aktuellen Planung für das Sondergebiet erfolgt eine Öffnung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis auf 0,85. Diese entspricht der benötigten Grundflächenzahl einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen. Bei der geplanten Nutzung nehmen die Stellplätze und Nebenanlagen mit ca. 45 % einen großen Flächenanteil des Grundstückes ein. Damit wäre eine Neuversiegelung von insgesamt 3.231 m<sup>2</sup> möglich.

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind aufgrund der Vornutzung mit hoher Versiegelung nicht zu erwarten. Aufgrund des ökologischen Bestandes, der Vornutzung mit der hohen Versiegelung wird der Standort auch artenschutzrechtlich als wenig relevant eingeschätzt. Es erfolgen keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

#### **4.3. Nachnutzung Bestandsmarkt**

In der Auswirkungsanalyse (21) werden die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Nachnutzung des bestehenden Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig eingestuft.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist sich bewusst, dass der Altstandort des EDEKA-Marktes nicht zusätzlich, durch andere Nutzer zu einem weiteren Lebensmittelhändler mit Innenstadt relevanten Angeboten, genutzt werden darf. Damit käme es zu einem zu großem Einzelhandelspotential in der Stadt.

Aktuell laufen Bemühungen und Gespräche um eine verträgliche Nachnutzung zu finden. Auf jeden Fall ist die Stadt Freyburg (Unstrut) bemüht vor Satzungsbeschluss die Nachnutzung zu klären.

Mit dem aktuellen B-Plan selbst besteht keine Möglichkeit die Nachnutzung planungsrechtlich zu regeln. Der Stadt Freyburg stehen jedoch andere Möglichkeiten zur Verfügung um dies planungsrechtlich zu regeln.

#### **4.4. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von städtebaulichen Sanierungen oder anderen städtebaulichen Satzungen.

##### **4.4.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) liegt kein Landschafts- oder Landschaftsrahmenplan vor.

Freyburg (Unstrut) ist geprägt durch die, das Stadtgebiet von Westen nach Osten querende, Unstrut, die tief im Tal verläuft. An den Talhängen prägen die Weinbauflächen das Landschaftsbild. Aber auch größere Waldflächen, Ackerflächen und Siedlungsflächen sind die Zeugnisse der hier vorhandenen alten Kulturlandschaft.

## **5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Die Errichtung des geplanten Edeka-Marktes bedarf der Ausweisung als Sondergebiet „Einzelhandel“. Die Stadt Freyburg hat sich zur Erstellung einer Angebotsplanung entschieden, um das Vorhaben allgemein für einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter offen zu halten.

### **5.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **5.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das geplante Bauvorhaben am in Rede stehenden Standort in der Stadt Freyburg (Unstrut) zu sichern, wurde die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO getroffen.

Ergänzend werden die üblicherweise zulässigen Sortimente für Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird mit Bezug auf die Auswirkungsanalyse auf 1900 m<sup>2</sup> begrenzt. In dieser Größenordnung ist ein entsprechender Markt für Freyburg (Unstrut) gemäß Auswirkungsanalyse unbedenklich.

Zum Lebensmittelmarkt gehören weiterhin Lager-, Aufenthalts- und Büroräume.

Es soll zur Energieerzeugung die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden zulässig sein.

Zu Vorhaben dieser Kategorie gehören erfahrungsgemäß Werbeanlagen / Werbepylonen. Diese werden explizit zugelassen, deren Größe jedoch begrenzt. Die Begrenzung erfolgt analog der bisherigen Höhenbegrenzung im GE „Freyburg Nord“ auf 5 m.

#### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahlen und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Der Baukörper des künftigen Marktes soll im Westen des Vorhabengebietes entstehen, um den Zufahrtsverkehr im Bereich des Kirschweges zu minimieren. Die festgesetzte Baugrenze wurde großzügig gezogen und ermöglicht die zulässige Errichtung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.900m<sup>2</sup>. Dabei bleibt hinsichtlich der Anordnung des Marktes innerhalb der Baugrenze ein Spielraum zur Gestaltung der Gebäudekubatur (Grundriss).

Die maximal zulässige Höhe des künftigen Gebäudes wird entsprechend den derzeit üblichen Höhen für derartige Märkte auf 8 m begrenzt. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante Gebäude (First oder Oberkante Attika) bezogen auf die Höhe 142,5 m üNN.

In der zeichnerischen Festsetzung (siehe Planzeichnung) wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier GRZ 0,8 = Maximalwert für Sondergebiete lt. § 17 BauNVO) rechtseindeutig festgesetzt. Darüber hinaus wird in der textlichen Festsetzung auch die Überschreitung dieser GRZ durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz

2 bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Dies ist planungsrechtlich möglich und wird wie folgt begründet.

- Der prozentuelle Anteil der Flächen für Gebäude, gegenüber dem Anteil für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich. Es wird ca. die Hälfte der Fläche allein für die Stellplätze und die Zufahrten benötigt.
- Um dem Grundsatz des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit dreidimensionaler Ausprägung wie dies bei Gebäuden der Fall ist, besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

#### **5.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da bei einer offenen Bauweise die Gebäudelänge auf 50 m beschränkt ist. Lebensmittelmärkte in der geplanten Größenordnung überschreiten diese Länge regelmäßig.

#### **5.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) lt. Planzeichnung bestimmt.

Der Baukörper des künftigen Marktes soll im Westen des Vorhabengebietes entstehen, um den Zufahrtsverkehr im Bereich des Kirschweges zu minimieren. Die festgesetzte Baugrenze wird großzügig gezogen und ermöglicht die zulässige Errichtung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup>. Dabei bleibt hinsichtlich der Anordnung des Marktes innerhalb der Baugrenze ein Spielraum zur Gestaltung der Gebäudekubatur (Grundriss).

#### **5.2.5. Nebenanlagen, Stellplätzen, nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 22 BauGB)**

Nebenanlagen und Stellplätze sowie der Werbepylon und ggf. geplante Fahnenmasten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Verkaufsstätten in der geplanten Größenordnung benötigen zahlreiche Stellplätze. Diese sind auf dem Vorhabengrundstück unter zu bringen und im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

Hierbei sind die geltenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten. Neben Stellplätzen für Behinderte sind Fahrradstellplätze vorzusehen.

Nebenanlagen im Sondergebiet Einzelhandel sind u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Boxen für Einkaufswagen, Containerstellplätze zur Wertstoffentsorgung, Stellplätze, Werbeanlagen sowie die Sitzterrasse des Cafes u.ä..

### **5.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In Freyburg treffen sich die Bundesstraße B 180 (Naumburg (Saale) - Querfurt) und die B 176 (Bad Bibra - Weißenfels). Im Bereich der östlich der Kernstadt verlaufenden Ortsumgehung teilen sie sich die Verkehrsfläche. Über die Bundesstraßen besteht eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen mit Anbindung an die A 9 (Berlin - München und die A 38 (Göttingen - Dresden) befinden sich in einer Entfernung von ca. 20 - 25 km.

Das Plangebiet grenzt im Norden auf einer Länge von rd. 120 m an einen Gehölzgürtel mit Bäumen und Sträuchern, der unmittelbar an die Bundesstraße B 180 grenzt. Es liegt im Zuge der B180 außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes unterliegt deshalb den anbaurechtlichen Beschränkungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Mit Abstand der Bebauungsgrenze von mindestens 40 m zur Bundesstraße, gemessen vom Fahrbahnrand, wird der nach § 9 Abs. 1 FStrG geforderten Anbauverbotszone für Hochbauten von 20 m und der nach § 9 Abs. 2 FStrG Zustimmungspflicht der Landesstraßenbaubehörde für Hochbauten bis zu 40 m Entfernung Rechnung getragen.

Neben den Straßenanbindungen gibt es Bahnanbindungen nach Freyburg (Unstrut) und Busverbindungen, die im Bereich des Haltepunktes durch den ÖPNV als Schnittstelle ausgebaut wurden.

#### **5.3.1. Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch zwei Zufahrten an die Straße Am Kirschweg angebunden. Eine Zufahrt für den Lieferverkehr und eine Zufahrt für den Kundenverkehr. Vom Kirschweg aus erfolgt in wenigen Metern die Anbindung an die Merseburger Straße. Über diese verteilt sich der Verkehr in Richtung Kernstadt oder in Richtung B 180 und Ortsumgehung Freyburg, über die eine gute Verkehrsanbindung auch in die Ortsteile gegeben ist.

Fußläufig ist die Anbindung über den Fußweg Kirschweg und die Fußwege entlang der Merseburger Straße bzw. der Marienberge möglich. Durch das angrenzende sich im Bau befindliche Wohngebiet „Am Kirschweg“ besteht eine direkte fußläufige Verbindung in Richtung der Wohnblöcke (Weinstraße) in Freyburg Nord.

#### **Hinweis der Straßenverkehrsbehörde**

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

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

### **5.3.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist zweigeteilt. Im Westen befindet sich die Zufahrt für den Lieferverkehr, im Osten für den Besucherverkehr. Der Besucherverkehr wird über Fahrgassen zu den Stellplätzen geleitet.

### **5.3.3. Geh- und Radwege**

Innerhalb des Gebietes sind keine separaten Fuß- oder Radwege vorgesehen.

### **5.3.4. Ruhender Verkehr**

Insgesamt sind lt. aktueller Planung 97 Stellplätze geplant. Davon sollen 3 als Behinderten-Parkplätze, 3 als Eltern-Kind-Parkplätze und 2 als E-Mobility-Parkplätze errichtet werden. Hinzu kommen 2 Einkaufswagenboxen, 1 x Easy-Shopper und 2 Flächen für Fahrräder.

Die endgültigen Stückzahlen sind im Rahmen der Bauantragstellung festzulegen und nachzuweisen.

### **5.3.5. ÖPNV**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt in der Merseburger Straße und trägt den Namen „Ententeich“. Seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) wird die Notwendigkeit gesehen, dass die Haltestelle Ecke Merseburger Straße /Kirschweg ab Eröffnung des Edeka-Marktes wieder durch den ÖPNV angefahren wird.

## **5.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB)**

Im Plangebiet verbleiben Flächen, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaut/nicht befestigt werden dürfen. Diese Flächen sind als insekten- bzw. bienenfreundliche Grünflächen, als Wiesenflächen mit Einsaat von entsprechenden Gräsern und Kräutern zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei diesen Flächen handelt es sich weitestgehend um Randflächen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen oder Nutzungen.

Empfohlen wird an dieser Stelle die Verwendung einer insektenfreundlichen Wiesenmischung. Diese lassen sich in der Regel leicht pflegen und tragen zu einem abwechslungsreichen und buntem Bild im Bereich der Nebenanlagen bei.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass mind. 10 mittel- bis großkronige Laubbäume im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Diese Baumpflanzungen übernehmen neben einer gestalterischen Funktion und optischen Aufwertung des Standortes auch Funktionen zu Beschattung und als Nist- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung zu beachten.

### **5.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

Das Vorhabengebiet ist bereits medientechnisch im Bereich der Straße Am Kirschweg erschlossen. Im Zuge der künftigen Planung des Marktes sind die erforderlichen Versorgungsanschlüsse mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen und die Leitungstrassen der Hausanschlussleitungen festzulegen.

Aktuell wurden keine Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen im Planbereich getroffen.

#### **5.5.1. Wasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut zuständig. Im Bereich der Straße Am Kirschweg verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150. Über diese wird die vorhandene Bebauung im Kirschweg versorgt und kann auch die Versorgung des Plangebietes erfolgen. Vom Versorger wurde ein Leitungsbestandsplan übergeben. Diesem ist zu entnehmen, dass die Leitung teilweise im Bereich des privaten Grundstückes nah an der geplanten Baugrenze verläuft. Es wird daher empfohlen die Einordnung des Gebäudes und den Verlauf der Leitung einschließlich deren Schutzzone vorzeitig im Rahmen der weiteren Planung zum konkreten Vorhaben zu prüfen und mit dem Versorger abzustimmen ob ggf. eine Umverlegung möglich ist.

Es wird davon ausgegangen, dass über diese Leitung eine Versorgung des geplanten Marktes möglich ist. Details sind im Rahmen der Vorhabenplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **Löschwasser**

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

Aktuell ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur Planung liegt eine Stellungnahme des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Unstruttal vor. In einer Entfernung von ca. 100 m hinter dem ehemaligen Autohaus befindet sich der Unterflurhydrant Nr. 61. Über diesen kann eine Menge von 120m³/h abgesichert werden. Gemäß den einschlägigen Vorschriften (Arbeitsblatt W 405) ist die Löschwasserbereitstellung aufgrund des Hydranten gegeben. Für GE-Gebiete müssen i.d.R. 96m³/g verfügbar sein.

Für die weiter Planung 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, Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen.

### **5.5.2. Entwässerung**

Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist seit 01.01.2015 Mitgliedsgemeinde im AZV Untere Unstrut, dessen Betriebsführung beim Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut liegt. Die Entwässerung erfolgt im Verbandsgebiet im Trennsystem.

Im Bereich des Kirschweges sind ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal vorhanden. An diesen soll nach aktuellem Planungsstand das Sondergebiet Einzelhandel angebunden und entsorgt werden.

Aus Planungen im näheren Umfeld ist bekannt, dass im Umfeld unter dem Oberboden ca. 5 m starke Lößlehmschichten anstehen. Dieser ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Somit macht sich die Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Insofern keine ungebremte Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal im Kirschweg möglich ist, sind auf dem Vorhabengrundstück geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen. Dies ist u.a. mit Stauraumkanälen, unterirdischen Regenrückhaltebecken u.ä. möglich.

### **5.5.3. Energieversorgung**

Für die Energieversorgung ist die MITNETZ STROM mbH zuständig. Im Umfeld des Plangebietes sind Versorgungsanlagen vorhanden.

Im Bereich der Straße Am Kirschweg verlaufen eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung.

Für das konkrete Vorhaben sind im Zuge der Objektplanung die Bedarfszahlen und die Leitungszuführung mit dem Versorger abzustimmen.

Die geltenden Vorschriften zu Abständen, Aufschüttungen, Überbauung und Bepflanzungen sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Seitens des zuständigen Versorgers (MITNETZ Strom) wurden für die weitere Bauausführung folgende Hinweise gegeben:

Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 Metern sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

Zuständiges Servicecenter:

MITNETZ STROM, Werkstraße 12, 06249 Mücheln, Tel.: 034632 9999-211

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen Elektroenergieanschlusses ist rechtzeitig ein Antrag mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planfläche einzureichen.

Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg; Ansprechpartner: Frau Morgenbrodt, Tel. 03445 751-221.



Vor dem erforderlichen Abriss des Autohauses muss der Rückbau des noch in Betrieb befindlichen Gebäudeanschlusses erfolgen, bitte nachfolgende Hinweise beachten.

Die Anmeldeformulare sind im Internet verfügbar unter: <https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss>

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Der entsprechende Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

MITNETZ STROM, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.

#### **5.5.4. Telekommunikation**

Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Seitens der Deutschen TELEKOM, als zuständigem Versorgungsunternehmen, wurden folgende Hinweise für die Berücksichtigung bei der Umsetzung des konkreten Vorhabens gegeben.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

#### **5.5.5. Gasversorgung**

Eine Mitteldruckgasleitung in Trägerschaft der MITNETZ GAS verläuft im nördlichen Teil der Straße „Am Kirschweg“. Es wird davon ausgegangen, dass eine gastechnische Erschließung für das Plangebiet möglich ist.

Seitens MITNETZ GAS wurden im Rahmen der Stellungnahmen folgende Hinweise die die Bauausführung betreffen gegeben:

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

### **5.5.6. Abfallentsorgung**

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖRET) ist die Abfallwirtschaft Sachsen- Anhalt Süd-Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR), die auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR (AW SAS – AöR)“- (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWS) vom 16.12.2009 für die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle in den Haushaltungen zuständig ist. Die Pflichten der anschlusspflichtigen Haushalte zum ordnungsgemäßen Sammeln und Bereitstellen der Abfälle ergeben sich ebenfalls aus der Abfallwirtschaftssatzung.

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

Für die gewerbliche Entsorgung werden in der Regel auch private Entsorgungsunternehmen gebunden, die anfallende Wertstoffe abholen und der weiteren Verwertung zuführen.

Der Kirschweg ist bereits vollständig ausgebaut und verfügt im Westen über eine Wendemöglichkeit. Damit ist die Entsorgung durch die entsprechenden Entsorgungsfahrzeuge bereits gegeben.

## **5.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)**

### **5.6.1. Lärm**

Zum geplanten Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose der Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen (GAF) vor, die die Geräuschimmissionen des geplanten Vorhabens beurteilt. Es erfolgte eine Berechnung der Geräuschimmissionen für den geplanten Marktbetrieb. Auf der Grundlage der vorliegenden Emissionsdaten erfolgte eine Modellierung der Schallausbreitung beeinflussenden topographischen und baulichen Gegebenheiten. „Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen des Planzustandes gemäß (Stellplatzkonzept und Standorte der Haustechnischen Anlagen), Betriebsbeschreibung mit Angaben zu Öffnungszeiten und Angaben zum Lieferverkehr) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten IP1- IP3 eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in sämtlichen Beurteilungszeiträumen jeweils eingehalten. Zusätzliche, über die beschriebenen Immissionen hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen (Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente der aufgeführten haustechnischen Anlagen) an der geplanten Anlage sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht erforderlich.“ (23)

Als maßgebliche Immissionsorte wurden in der Prognose ermittelt:

- IP 1 - Baugrenze des B-Plan Nr. 9 der Stadt - Freyburg (Unstrut) „WA Am Kirschweg“

- IP 2 - Baugrenze des B-Plan Nr. 10 der Stadt Freyburg (Unstrut) „Nördliche Merseburger Straße“
- IP 3 - Wohnhaus Marienberge 46

Für alle drei Immissionsorte gelten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) - Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete.

Als Betriebszeiten des Marktes wurden berücksichtigt, werktags von 6.00 - 22.00 Uhr. Die Fahrgeräusche wurden auf der Basis von nicht geriffelten Gussasphalt ermittelt.

Aus diesem Grund erfolgte auch die Festsetzung, dass Zufahrten/ Fahrgassen mit einer Oberfläche aus nicht geriffelten (gewalzter) Gussasphalt oder Asphaltbeton zu realisieren sind.

Stellplätze sind ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes mit geräuscharmen Pflaster (glatte Oberfläche mit Fugen kleiner 3 mm) auszuführen.

Auf der Planzeichnung geregelt wurde weiterhin der Einfahrtsbereich für die Lieferfahrzeuge und den Besucherverkehr. Diese Regelungen wurden vor dem Hintergrund der zum Gebiet vorliegenden Immissionsprognose vorgenommen.

Das Gutachten basiert auf der Angabe, dass während der Nachstunden kein Lieferverkehr

Eine Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor. Basierend auf der Stellungnahme erfolgte eine Ergänzung des Gutachtens. Dieses liegt mit Datum vom 21.06.2021 vor und betrachtet die heranrückende Wohnbebauung (lt. Flächennutzungsplan Änderungsbereich 3 südlich des Kirschweges und die des B-Plangebietes 10).

Die künftige Bebauung = Baugrenze muss im Änderungsbereich 3 einen Abstand von 4 m von der Grenze des Straßengrundstückes Kirschweg einhalten. Für den Bereich der Berichtigung = B-Plangebiet Nr. 10 Merseburger Straße sind es 15 m. Hier liegt die Baugrenze lt. Festsetzung im B-Plan viel weiter südlich. Damit kommt es zu keinen Konfliktsituationen und die Werte der TA -Lärm werden an den Immissionsorten der möglichen Wohnbebauung eingehalten.

Für die Planung der Wohnbebauung des Änderungsbereiches 3 sollten i.d.R. 5 m Abstand als Baugrenze eingehalten werden, damit im Bereich von Zufahrten ggf. Fahrzeuge vor der Bebauung auf dem priv. Grundstück abgestellt werden können. Im Zuge weiterer Planung und Genehmigungen wird die Einhaltung des Abstandes seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) berücksichtigt bzw. gefordert.

## **5.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

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

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

### **5.7.1. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)**

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

*Hinweis:*

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

## 6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Vorhaben lässt sich aktuell wie folgt abbilden.

Nutzung	Fläche in m²
Sonderbaufläche	<b>7724</b>
davon bei einer Grundflächenzahl von 0,8 max. überbaubar	6179
davon nicht überbaubar (Grünfläche)	1545
Bei Ausschöpfung der Überschreitung bis 0,85	
überbaubar	6565
davon nicht überbaubar (Grünfläche)	1159
öffentliche Verkehrsfläche (Kirschweg)	290
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>8014</b>

## 7. Eingriffsregelung

Das Plangebiet gehört bereits zu einem Gebiet mit Baurecht für gewerbliche Ansiedlungen. Im Zuge dieser Planung wurde der Eingriffsregelung bereits Rechnung getragen.

Gehölze sind vorrangig in den an das Plangebiet angrenzenden Flächen vorhanden. Hier sind der Gehölzgürtel parallel zum B 180 und die Bäume im Übergang zur Regenrückhaltebecken zu nennen. An der westlichen Grundstücksgrenze des Autohauses befindet sich eine Koniferenhecke. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Berechnung Eingriff und erforderlicher Kompensationsbedarf

Der B-Plan Nr. 12 der Stadt Freyburg (Unstrut) Sondergebiet „Einzelhandel am Kirschweg“ überplant 7723 m² Flächen mit Baurecht durch den B-Plan Nr. 4 Freyburg Nord.

Für den B-Plan Nr. 4 Freyburg Nord wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Auf einer Teilfläche von ca. 3744 m² wurde das Autohaus Rudolf errichtet und auf der gegenüberliegende Seite das Wohnhaus des Eigentümers. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden auf dem Grundstück des Wohnhauses Ausgleichsmaßnahmen beauftragt und umgesetzt. Weiterhin erfolgten Baumpflanzungen entlang des Kirschweges.

Alle weiteren Flächen nördlich des Kirschweges wurden bisher nicht in Anspruch genommen und werden seither landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Bewertung des Eingriffes, durch die Überplanung mit dem B-Plan Nr. 12, wird für das Gebiet des Autohauses der rechtlich genehmigte Zustand bzw. das lt. B-Plan maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Für die Erweiterungsfläche ist von Acker auszugehen, da seitens der Stadt Freyburg mit Begründung des nicht erfolgten Baufortschrittes, bisher keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert wurden.

Die Eingriffsbilanzierung für den B-Plan Nr. 12 geht von folgendem Bestand aus:

- Fläche Autohaus - Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 Freyburg Nord mit max. Überbaubarkeit bilden den Ausgangswert
- zusätzlich in Anspruch genommene Fläche mit aktueller Nutzung = Landwirtschaft - (hier wird und nicht von den Festsetzungen des geltenden B-Planes ausgegangen, da hierfür bisher auch kein Ausgleich erbracht wurde.

Die neue Berechnung für den Teil des B-Plan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel am Kirschweg“ erfolgt auf der Basis des Bewertungsmodells für Sachen Anhalt - siehe Anlage.

Die Fläche des Grundstückes des bestehenden Autohauses beträgt 3744 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche beträgt 3744 m<sup>2</sup>. Die nachfolgende Bilanz zeigt ein Defizit von 21721 Biotopwertpunkten, die es außerhalb des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ auszugleichen gilt.

Seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) ist eine Teilfläche östlich des Ententeiches (Freyburg (Unstrut) auf dem Flurstück 273) für die A+E-Maßnahme geplant. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut). Hier sollen Grünlandflächen zur Streuobstwiese im Übergangsbereich zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den Ackerflächen entwickelt werden. Neben einer Aufwertung der Biotopstruktur erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes mit kulturhistorisch typischen Landschaftselementen. Aktuell bedarf es noch einer Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ersatzmaßnahme ist dauerhaft zu erhalten. Da die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird diese durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Freyburg (Unstrut) und dem künftigen Investor gesichert. Dieser wird der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben.

Die Ersatzmaßnahme ist in der dem Baubeginn des geplanten EDEKA-Marktes folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Da die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches liegt kann rechtlich keine Festsetzung im aktuellen Bebauungsplanverfahren erfolgen. Seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) wird mit dem künftigen Investor hierfür noch vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Realisierung der Maßnahme sichert. Das Grundstück für die Ersatzmaßnahme befindet sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut).

#### Artenschutz

Für alle Vorhaben gelten grundsätzlich die Vorgaben des Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG.

Hinweise oder Kenntnisse auf ein Vorkommen von streng geschützten Arten im Geltungsbereich des B-Planes liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Vor Abriss des leer stehenden Autohauses ist dieses mit Bezug auf § 44 BNatSchG auf das Vorhandensein von Brutstätten bzw. Winterquartieren zu prüfen und zu dokumentieren.

Gehölzrodungen (hier der vorhandenen Koniferenhecke) sind gemäß artenschutzrechtlicher Vorgaben (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) ausschließlich im Zeitraum vom 01.10.bis 28.02. außerhalb der Brutzeiten zulässig. Vor einer Rodung ist eine Kontrolle vorhandener Baumbestände auf mögliche Höhlen und Spalten mit Eignung als Niststätte und Quartier im Vorfeld der Beseitigung

durchzuführen. Damit wird dem Zugriffsgebot entgegen gewirkt, da zu dieser Zeit keine besetzten Brutnester/ Tötung ausgeschlossen werden.

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

#### Hinweis

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. (§19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG)

## **8. Planverwirklichung**

Das Vorhaben soll durch einen Investor umgesetzt werden. Die Realisierung ist für 2022 geplant.

Exemplar Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

## **Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B - Umweltbericht**

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

### **UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)**

#### **1. Einleitung**

Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung anzufügen.

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

Im Umweltbericht werden die zum Planungszeitpunkt bekannten Sachverhalte dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht unterliegt im Planverfahren der stetigen Fortschreibung.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung. Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurde die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) eingeleitet. Mit der Änderung werden weitere Teilflächen im Gemeindegebiet geändert. Es ist aktuell davon auszugehen, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht rechtswirksam ist, bevor die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 beschlossen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans**

An dieser Stelle soll voran gestellt werden, dass die aktuelle Planung auf einer Fläche erfolgt, für die Baurecht mit dem B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ für ein Gewerbegebiet vorliegt. Damit sind hier bereits Versiegelungen und Bebauungen in größerem Umfang zulässig. Die aktuelle Planung erfolgt nicht auf eine Fläche im Außenbereich. Eine erneute Überplanung ist erforderlich, da für den Ersatzneubau in Rede stehenden Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.900 m<sup>2</sup> die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Lebensmittel) erforderlich ist.

##### **1.1.1. Beschreibung Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft neben den Festsetzungen zur Art der Nutzung auch zahlreiche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximale Gebäudehöhe, Baugrenzen usw. Diese sind ausführlich in der Begründung zum B-Plan Nr. 12 erläutert.

### **1.1.2. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>, wobei 290 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche enthalten sind. Auf der restlichen Fläche sollen die Errichtung des Marktes und die der dazugehörigen Verkehrsflächen/ Stellplätze und Nebenanlagen erfolgen. Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl einschließlich Überschreitung bis 0,85 können maximal 6.565 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden.

Aktuell befindet sich auf einer Fläche von ca. 3334 m<sup>2</sup> ein leer stehendes Autohaus mit Nebenanlagen. Dieses soll im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgerissen werden. Es hat sich in den vergangenen Jahren leider keine Nachnutzung für das Objekt finden lassen.

Es wird eine bereits vorbelastete, versiegelte Fläche für das geplante Vorhaben genutzt.

### **1.2. 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 und deren Festlegungen der Raumordnung und Landes- und Regionalplanung.

Das Umweltschadensrechtgesetz und das Artenschutzrecht sind generell bei allen Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).
- Denkmalschutzgesetz (DenkSchG)

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.



Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> <li>- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen</li> <li>- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz</li> <li>- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung einer Umweltprüfung</li> <li>- Festsetzung von Begrünungen</li> <li>- Nutzung einer Fläche mit Leerstandsbebauung</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung einer Umweltprüfung</li> <li>- Beachtung Festlegungen Immissionsprognose</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- Nutzung vorbelasteter bebauter Flächen bzw. Flächen mit vorh. Baurecht.</li> </ul>
§ 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung vorbelasteter bebauter Flächen bzw. Flächen mit vorh. Baurecht.</li> </ul>
§ 1a Abs. 3 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung Fläche mit vorhandenem Baurecht</li> </ul>
§ 1 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- Nutzung Fläche mit vorhandenem Baurecht</li> </ul>
§ 44 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung Fläche mit vorhandenem Baurecht</li> </ul>

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

- Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG SA)
  - Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAGLSA)
- welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

### **1.3. 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.

Der nachfolgende Teil des Umweltberichtes enthält die Einschätzungen zum aktuellen Stand der Planung, die im weiteren Planverfahren, fortgeschrieben werden. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB werden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert ihre Stellungnahme auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

### **1.4. Berücksichtigung der Ziele der Fachpläne und der Umweltbelange**

Die Überplanung eines ausgewiesenen Baugebietes für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Ersatzneubau erfolgt in der Größe des annähernd tatsächlichen Bedarfes.

Der Standort für das geplante Vorhaben wurde so gewählt, dass er sich im näheren Umfeld des zu ersetzenden Bestandmarktes befindet. Die Flächen im B-Plangebiet „Freyburg Nord“, die ungenutzt sind boten sich hier an. Es erfolgt keine Entwicklung in den Außenbereich.

Für das Plangebiet wird parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Teil-Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) mit der Nr. 1. im Deckblattverfahren geändert. Dort wird das Plangebiet als Sonstige Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

## **2. 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.

### **2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

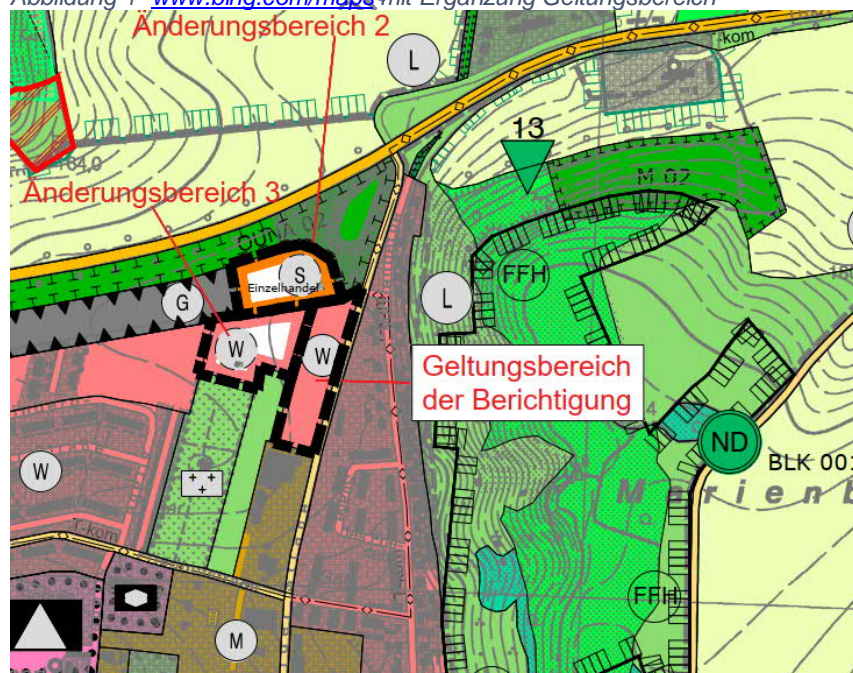
Die Bestandsaufnahme im Rahmen dieses Vorentwurfes stützt sich auf die aktuell vorliegenden bzw. bekannten Fakten.

### 2.1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Freyburg (Unstrut) im Bereich eines ausgewiesenen Gewerbegebietes, aktuell noch innerhalb der Flächen des B-Planes Nr. 4. Es ist verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen. Teile des Plangebietes sind bereits bebaut.



Abbildung 1- [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps) mit Ergänzung Geltungsbereich





*Abbildung 2 -Auszug aus der aktuellen Änderung der Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut)*

### **2.1.2. Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Freyburg (Unstrut), nördlich der Straße „Am Kirschweg“. Etwa die Hälfte des Vorhabengebietes ist derzeit mit einem leer stehenden Autohaus und Nebenanlagen bebaut. Die verbleibende Fläche (westliche Teil) wird aktuell als Ackerfläche genutzt.

Der Kirschweg ist bereits als Erschließungsstraße im Rahmen der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 2 und 4 und 10 der Stadt Freyburg (Unstrut) voll ausgebaut. Westlich grenzen weitere Grünflächen an. Südlich des Kirschweges befindet sich Wohnbebauung bzw. sind neue Bebauungen mit Wohngebäuden geplant. Im Osten befindet sich neben dem Vorhabengebiet eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Im Norden liegt ein breiter Grüngürtel, der bis an die Bundesstraße B 180 heran reicht. Dieser gehört lt. B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ zur Planfeststellung der B 176 und wurde im B-Plan Nr. 4 nachrichtlich übernommen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen im Bereich des Kirschweges.



*Abbildung 3 - Blick vom Kirschweg auf das Plangebiet*



Abbildung 4 - landwirtschaftlich genutzter Teil des Plangebietes

### **2.1.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Eingriffsregelung abzuarbeiten und der Artenschutz zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. Weiterhin ist das Umweltschadensgesetz zu beachten.

Insbesondere wird an dieser Stelle auf die Einhaltung der Schnitt- und Fällzeiten für Gehölze verwiesen.

Das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind bei der weiteren Planung und Ausführung mit Verweis auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG zu beachten.

### **2.2. 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 beispielsweise 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 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.

Eingriffe können durch Schutz-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen kurz oder mittelfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden. Es sind 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, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auch langfristig nicht kompensiert werden können und zu einer deutlich negativen Beeinflussung des Schutzgutes führen.

### **2.2.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet und dessen Umgebung werden geprägt durch die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, das vorhandene ungenutzte Autohaus mit den Asphaltflächen im Umfeld, die in der näheren Umgebung vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung, den Friedhof, den Gehölzstreifen der nördlich verlaufenden B 180 sowie die umliegenden Verkehrsflächen.

Im Geltungsbereich selbst sind bis auf die Koniferenhecke keine Gehölze vorhanden.

Höherwertige Biotopflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der nördlich angrenzenden Gehölzstreifen zwischen dem Vorhabengebiet und der B 180 ist als mit höherer Wertigkeit einzustufen. Er wurde im Zuge der Planfeststellung und Realisierung der Ortsumgehung Freyburg angelegt und hat sich zu einem dichten Gehölzgürtel entwickelt.

Im Bereich des nahegelegenen Friedhofes (Teilbereich im Südosten) gibt es alte Gehölze (Bäume, Sträucher....). Ebenso östlich des Plangebietes in Richtung Merseburger Straße, im Umfeld des Regenrückhaltebeckens.

Es liegen für das Gebiet keine Unterlagen zum Artenbestand vor.

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

#### Auswirkungen:

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorabbetrachtung und im Hinblick auf das bestehende Baurecht nicht. Der Stadt Freyburg (Unstrut) liegen aktuell keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vor.

Da es sich beim Planungsgebiet ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen die bereits baurechtlich gesichert sind und eine bereits stark versiegelte und bebaute Fläche handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen.

### Auswirkungen:

#### *Objektbezogen*

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 3231 m<sup>2</sup> Fläche.

Auf diesen Flächen wird die Vegetation vollständig und dauerhaft zerstört. Damit einher geht der Entzug von Nahrungsfläche und Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Mit Verweis auf die ansonsten relativ kleine Fläche wird die Beeinträchtigung mit mittel eingestuft. Aktuell wird von bis zu 85 % Versiegelung ausgegangen, wobei bereits mehr als die Hälfte dieser Flächen schon heute voll versiegelt sind.

Die nicht überbaubaren Flächen von ca. 15 % (ca. 1160m<sup>2</sup>) sind als Grünflächen zu gestalten. Hier besteht die Möglichkeit der Aufwertung der Biotopstrukturen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Grünordnung. Durch die Pflanzung von Bäumen und eine insektenfreundliche Begrünung der nicht überbaubaren Flächen können Auswirkungen minimiert werden.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch erhöhten Fahrzeugverkehr, die Anwesenheit von mehr Personen am Bauort und der Versiegelung von Flächen zu rechnen. Durch Lärm und die Anwesenheit des Menschen können Arten gestört bzw. vergrämt werden. Vor dem Hintergrund der Haupt-Brutzeit der meisten Vogelarten zwischen 01.03. und ca. 30.06. sollten die Abriss- und Hauptbaumaßnahmen möglichst außerhalb dieser Zeit erfolgen. Dann werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Nutzungsänderung der noch nicht bebauten Fläche kann ebenfalls eine Störung oder Vergrämung von Arten angrenzend an den Geltungsbereich erfolgen. Bezogen auf die Biotopstrukturen im Umfeld werden diese jedoch als gering eingeschätzt.

### Ergebnis:

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neuversiegelung und der Nutzung bereits vorgeprägter stark bebauter Teilflächen wird davon ausgegangen, dass geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Neben einer Vermeidung ist die Minimierung ein vorrangiger Grundsatz, um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten.

In der aktuellen Planung stellt die Standortwahl mit der Neunutzung des bebauten Grundstückes eine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme dar.

Straßenleuchten und ihr Licht hat direkte Auswirkungen auf Flora und Fauna – und das sowohl in naturbelassenen Räumen als auch in der Stadt. Bei neuen Planungen besteht weiterhin das Ziel der Minimierung des Energieverbrauches für die Beleuchtung (Innen- und Außenbereich). Der Grundsatz soll dabei heißen „So viel Licht wie nötig, so wenig Licht wie möglich.“ Für einen

geringen Energieverbrauch sind LED-Leuchten nachhaltig. Bezieht man den Artenschutz mit ein, so sind warmweiße LEDs (3.000– 2.700 Kelvin Farbtemperatur) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil zu verwenden, da diese insektenfreundlich sind. Kurzwelliges Licht im blauen und im UV-Bereich ist für Insekten besonders verlockend und daher ungeeignet. Eine Abstrahlung der Lichtkegel sollte nach unten erfolgen.

#### Schutzmaßnahme:

Schutzmaßnahmen dienen vor allem zur Minimierung bzw. zum Ausschluss möglicher Konfliktbereiche und Eingriffswirkungen, zur Verhinderung bleibender Beeinträchtigungen durch deren Unterlassung sowie durch Verhaltensregeln, während der Bauphase.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind die Gehölzstrukturen, die an das Baufeld grenzen (gemäß der DIN 18920), gegen Befahrung, Überdeckungen und sonstige Beeinträchtigungen zu schützen.

Der B-Plan verlangt eine Pflanzung von 10 einheimischen Laubbäumen im Plangebiet. Das entspricht einer Dichte von etwa alle 115 m<sup>2</sup> ein Baum für die nicht überbaubare Fläche.

Die mit dem B-Plan festgeschriebenen Maßnahmen sollen geeignet sein, die von dem Vorhaben zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, in ähnlicher Art und Weise, zu kompensieren und das Landschaftsbild zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Für die Baumpflanzungen wurden folgende Arten empfohlen.

**Bäume** (Hochstamm, Kronenansatz min. 1,8 m, mind. 3 x verpflanzt, m.B. Stu 14- 16 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sobus torminalis</i>	Elsbeere

Für die Begründung der nicht überbauten Flächen sind insektenfreundliche Wildblumen - oder Wiesenmischungen einzusetzen.

Hierfür eignen sich z.B.

67.0% Leguminosen	Esparsette, Gelbkle, Hornkle, Luzerne, Rotkle, Schwedenkle, Steinklee, gelber, Steinklee, weißer, Weißkle, niedrigwachsend
18.0% Kräuter	Kornblume, Borretsch, Dill, Färberkamille, Fenchel, Kleiner Wiesenknopf, Rainfarn, Schafgarbe, Schwarzkümmel, Spitzwegerich, Wegwarte, Wiesenflockenblume, Wiesenkümmel, Wilde Möhre
15.0% Sonstige	Kulturmäve, Leindotter, Phazelle

bzw.

11.8% Leguminosen	Esparsette, Hornkle, Inkarnatklee, Luzerne, Steinklee, gelber, Steinklee, weißer
5.0% Grobleguminosen	Saatwicke



2.0% Kruziferen	Weißer Senf
44.8% Kräuter	Acker-Witwenblume, Adonisröschen, Anis, Kornblume, Dost, Färberkamille, Färber-Waid, Glockenblume, Pfirsisch-, Gewöhnliche Goldrute, Johanniskraut, Klatschmohn, Kleiner Wiesenknopf, Großblütige Königskerze, Schwarze Königskerze, Koriander, Kornrade, Moschusmalve, Natternkopf, Rainfarn, Ringelblume, Rote Lichtnelke, Schafgarbe, Seifenkraut, Spitzwegerich, Staudenleim, Taubenkropf-Leimkraut, Wegwarte, Weiße Lichtnelke, Wiesenflockenblume, Wiesenmargerite, Wiesensalbei, Wilde Möhre
36.4% Sonstige	Buchweizen, Kulturmälie, Leindotter, Öllein, Phazelle, Sonnenblume, Winterzwiebel

Der Ausgleich für den Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Hierfür werden Teilflächen am Ententeich genutzt. Es erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen für Ersatzmaßnahmen.

### 2.2.2. 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 bis 2020 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 die Gemeinden gehalten, den baulichen Außenbereich freizuhalten und auf verträgliche Art und Weise ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) auszuschöpfen.

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die Fläche ist zu ca. 50 % bereit bebaut und versiegelt. Das Plangebiet gehört zum rechtswirksamen B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet und unterliegt somit geltendem Baurecht.

Somit wird mit der aktuellen Planung auf vorhandene Bauflächen zurückgegriffen, lediglich die zulässige Art der Nutzung verändert. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“. Das vorhandene Potential wird genutzt.

#### Auswirkungen auf die Fläche durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die vorgesehene Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 3231m<sup>2</sup> innerhalb einer Gewerbegebietsfläche, welche bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde. Die

Vollversiegelung der Fläche ist für die geplante Nutzung erforderlich, um die Lärmimmissionen des Fahrverkehrs und der Einkaufswagen gering zu halten und die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel einzuhalten.

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.

### Ergebnis

Die Planung führt zu keiner Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der aktuellen Planung liegen bereits Planungen seitens EDEKA zugrunde. Somit können hinsichtlich des Vorhabens insbesondere zu benötigten Flächen bereits relativ konkrete und belastbare Zahlen genannt werden. Die in Anspruch zu nehmende Fläche entspricht wurde am tatsächlichen Bedarf festgelegt.

### **2.2.3. 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 in Anspruch zu nehmen. Schwerpunkt ist der vorsorgende Bodenschutz.

Der Boden 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.

### Beschreibung:

Freyburg (Unstrut) und die nähere Umgebung sind der Landschaftseinheit Helme-Unstrut-Bundsandsteinland zuzuordnen.

Hier findet man in der Umrandung der Unstrutniederung gut ausgeprägte Schichtstufen des Mittleren Bundsandsteins. Neben den Schichtstufenbereichen sind flächendeckende Lößüberlagerungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten kennzeichnend.

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als bebaute Fläche bzw. als Ackerfläche dar.

Für die komplette Fläche liegt bereits mit dem B-Plan Nr. 4 Freyburg Nord Baurecht vor.

Damit sind die Bodenfunktionen im Bereich der Bebauung stark beeinträchtigt, im Bereich der Ackerfläche noch nicht beeinträchtigt.

Gemäß dem aktuellen Kenntnisstand gibt es keine Altlastenverdachtsflächen im Gebiet.

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

Gemäß der geologischen Übersichtskarte des Landes für Geologie und Bergwesen Maßstab (GÜK 400) 1 : 400 000 stehen im Untergrund des Geltungsbereiches die Gesteinsschichten des Unteren Muschelkalks an.

Laut BÜK Übersichtskarte der Böden stehen hier Rendzinen, Berglöß über Berglehm-Rendzinen (Trias) an. Meist sind Braunerden und Parabraunerden bis Fahlerden die wichtigen Begleiterden. Der Wasserhaushalt ist mit mäßig frisch bis mäßig trocken zu charakterisieren. Das Ertragspotential ist mit hoch eingestuft.

Die Hydrologische Übersichtskarte (HÜK 400d) trifft die Aussage, dass der Hauptgrundwasserleiter im Bereich der Kalksteine, Dolomite, Mergel und Tonmergelsteine, im Wechsel von Muschelkalk, Zechstein und Devon verläuft.

Über den METAVER wurden weitere Bodenkennwerte ermittelt:

( <http://metaver.de/kartendienste.....> )

- Abflussregulationspotential mittel - 0,49-0,69
- Infiltrationspotential (unbewachsener Boden) - mittel 87-89
- Infiltrationspotential (nutzungsdifferenziert) - sehr gering 38 - 49
- Austauschhäufigkeit des Bodenwassers - sehr gering <70%/a
- organische Kohlenstoffvorräte im Boden > 5- 10kg/m<sup>2</sup>
- nutzbare Feldkapazität VBK50 - mittel 14-< 22 Vol %
- Feldkapazität VBK50 - mittel 30 bis< 49 Vol%
- Bodenart des Oberbodens (Uls - sandig-lehmiger Schluff, Ut2 - schwach toniger Schluff, Ut3 - mittel toniger Schluff)
- Luftkapazität VBK 50 - mittel 5-<13Vol%
- gesättigte Wasserleitfähigkeit VBK 50 - mittel 10-<40cm/d
- potentielle Kationenaustauschkapazität VBK 50 - hoch 12-<20cmol/kg
- jährliche Sickerwasserrate - mittel >80 - 170 mm/a
- Münchberger Soil QualityRating - mittel 40 - 60 Punkte

Der Boden ist je nach Bodenart in der Lage unterschiedlich große Wassermengen für längere oder kürzere Zeiträume zu speichern. Die Böden im Plangebiet haben mit Bezug auf das Abflussregulationspotential eine mittlere Wertigkeit. bzw. im versiegelten Bereich des Autohauses ist diese bereits nicht mehr gegeben.

Der Boden übernimmt im Naturkreislauf auch eine Filterfunktion. Die oberen Schichten des Bodens schützen je nach Beschaffenheit und Mächtigkeit das Grundwasser vor Stoffen jeglicher Art, filtern es und halten es so sauber. Im Plangebiet steht das Grundwasser erst in größeren Tiefen unter mächtigen Lössschichten an.

Der Boden enthält Informationen über aktuelle und historische Prozesse (z.B. Vegetations- und Klimaveränderungen, Naturereignisse und Besiedlungen und zur kulturellen Entwicklung der Menschheit. Die Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Beeinträchtigungen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen nach § 1 BBodSchG so weit wie möglich vermieden werden. Zu berücksichtigen ist, dass alle Böden in unterschiedlichem Maße Archive darstellen. Böden sind

dann besonders schutzwürdig, wenn sie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach BBodSchG § 2, Abs. 2 in besonderem Maße erfüllen.

#### Archiv der Naturgeschichte:

Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer natürlichen Pedogenese dokumentieren (vor allem aufgrund des hohen wissenschaftlichen Informationswertes, ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind. Es sind keine Geotope vorhanden. Die vorhandenen Lößböden sind regional typisch und werden hinsichtlich der Archivfunktion als nicht besonders schutzwürdig eingestuft.

#### Archiv der Kulturgeschichte:

Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer anthropogen geprägten, kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedogenese dokumentieren (vor allem aufgrund seines hohen wissenschaftlichen Informationswertes; ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Relikte der Siedlungs- und Landnutzungsgeschichte oder anderen historischen Nutzungen vor. somit liegt hier keine besondere Schutzwürdigkeit vor.

Seitens der zuständigen Fachbehörden wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine konkreten Daten zur Verfügung gestellt, oder konkrete Hinweise auf besondere Funktionen und Schutzwürdigkeiten benannt.

#### Auswirkungen:

Der natürlich gewachsene Boden unterliegt in den bisher nicht bebauten Bereichen einer Ackernutzung. Die natürlichen Bodenfunktionen sind für diese Fläche noch unverändert.

Durch das Vorhaben – Errichtung eines Lebensmittelmarktes können weitere Flächen teilweise und voll versiegelt werden.

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

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

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 geplante Nutzung erfolgen Eingriffe in den Boden. Der Boden steht im Bereich der künftigen Versiegelungen nicht mehr als Vegetationsstandort zur Verfügung. Es gehen alle

Bodenfunktionen verloren. Insgesamt betrifft dies eine Fläche von ca. 3230 m<sup>2</sup> einschließlich Zufahrt.

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

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

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

Die Auswirkungen werden mit Bezug auf das bestehende Baurecht als gering eingestuft.

#### *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 abgefahren bzw. zwischengelagert. Dabei ist auf eine sachgerechte Lagerung und Trennung von Abraum bzw. Humus zu achten. Insgesamt entstehen baubedingt geringe Auswirkungen. Nicht benötigter, hochwertiger Boden ist der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen bzw. im Landschaftsbau wieder zu verwenden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Stoffeinträge aus dem Betrieb der Freiflächen, Fahrgassen, Stellplätze (Abrieb) und in den Wintermonaten durch den Einsatz von Streusalz.

Es wird hier von geringen Beeinträchtigungen ausgegangen.

#### Ergebnis:

Die natürlichen Bodeneigenschaften werden verändert und gehen für den Teil des noch nicht versiegelten Standortes verloren. Die Auswirkungen betreffen hinsichtlich des Funktionsverlustes eine Fläche von ca. 3230 m<sup>2</sup>.

Eine Bebauung der Flächen ist bereits heute mit dem aktuellen Baurecht zulässig.

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

Schädliche Bodenveränderungen, welche zu Gefahren oder erheblichen Belastungen führen, sind aktuell nicht erkennbar.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Humusschicht des Standortes ist abzutragen und soll der Landwirtschaft oder dem Landschaftsbau zur Bodenverbesserung zur Verfügung gestellt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind verdichtete Bodenbereiche zu lockern. Dies trifft für erforderliche Bereiche der Baustelleneinrichtung zu.

Der Planbereich ist durch den B-Plan Nr. 4 Freyburg Nord baurechtlich bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Teile des Gewerbegebietes werden mit der Planung zum Sondergebiet geändert. Es wird eine bereits bebaute Fläche und ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, das entspricht dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Gleichzeitig wird durch die Nachverdichtung mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde noch nicht aus der Nutzung genommen, da eine Flächeninanspruchnahme nur nach tatsächlichem Bedarf erfolgt. Die Fläche gehört zu den wenigen Flächen über die die Stadt Freyburg zur Entwicklung verfügt. Fast alle Flächen außerhalb befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Potentielle Flächen in der historischen Freyburger Innenstadt gibt es ebenfalls nicht.

Mit der Änderung der zulässigen Nutzung der Fläche erfolgt keine weitere Entwicklung in den Außenbereich. Der B-Plan 4 trifft Aussagen und legt Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes fest. Für den darüber hinaus erfolgenden Eingriff wurde der erforderliche Ausgleich gemäß dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt ermittelt und im Entwurf entsprechende Festsetzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des ehemaligen Bauhofgeländes festgelegt.

#### **2.2.4. Wasser**

##### Beschreibung:

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwässer zu unterscheiden. Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich der Ackerfläche derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben. Das Oberflächenwasser des ehemaligen Autohauses wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.

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

##### Oberflächengewässer

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

Im Plangebiet oder in dessen Nähe gibt es kein Fließgewässer. Das Regenwasser des Gebietes wird über das vorhandene öffentliche Netz entsorgt. Es sind keine Anlagen zur Regenrückhaltung im Gebiet vorhanden. Die Gewässerarmut in der Gemarkung Freyburg steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geringen Wasserdargebot. Bedingt durch die geringen Niederschlagsmengen zwischen 480 und 540 mm / Jahr, beläuft sich der Grund- und Oberflächenabfluss im langjährigen Mittel auf 30 – 50 mm. Das entspricht einer Abflussspende von ca. 1l/s.km<sup>2</sup>.

##### Grundwasser

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

### Auswirkungen:

#### *Objektbezogene Auswirkungen*

Aus der Nutzung des geplanten Sondergebietes Einzelhandel mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes entsteht, trotz der Ableitung des Regenwassers, geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Aktuell ist bereits ca. 50 % der Fläche voll versiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser komplett abgeführt wird. Die anstehenden Bodenschichten aus Löss sind für eine Versickerung nicht geeignet. Daher sollte eine Ableitung erfolgen. Ob das Oberflächenwasser ungebremst in den öffentlichen Regenwasserkanal im Kirschweg abgeführt werden kann, oder ob ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung auf dem Vorhabengrundstück vorzusehen sind wird im Rahmen der weiterführenden Genehmigungsplanung geklärt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

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

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Minimierung nachteiliger Auswirkungen, durch eine Reduzierung der Versiegelung, ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht möglich. Die Nutzung erfordert mit Verweis auf den Lärmschutz die volle Versiegelung der Stellplätze und Fahrgassen.

## **2.2.5. Luft, Klima**

### Beschreibung:

Die Gemarkung Freyburg liegt im Bereich des „Herzynischen Trockengebietes“, das im Regenschatten des Harzes liegt und sich durch ein trockenwarmes und wintermildes Klima auszeichnet. Es weist subkontinentale Klimabedingungen auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,5 °C, die durchschnittliche Januartemperatur bei 0°C und die durchschnittliche Julitemperatur bei 18°C. Das Gebiet ist relativ niederschlagsarm mit einem hochsommerlichen Niederschlagsmaximum. Die Niederschlagshöhe erreicht kaum 500 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die Sonnenscheindauer ist mit über 1600 Std./Jahr hoch.

Das Plangebiet ist lokalklimatisch dem Siedlungsklima zuzuordnen. Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche.

Die Bedeutung des Schutzgutes Klima und Luft ergibt sich aus der Funktion zur Kaltluftproduktion sowie der bioklimatischen Ausgleichs- und Filterfunktion. Vegetationsbedeckte Flächen kühlen in Strahlungsnächten stark ab.

- **Lufthygienische Schutz- und Regenerationsleistungen**

Das Planungsgebiet weist keine Vegetationsstrukturen mit besonderer Fähigkeit zur Luftschadstofffilterung und somit keine ausgeprägten lufthygienischen Schutz- und Regenerationsfunktionen auf. Diese sind dem benachbarten Gehölzgürtel zuzuordnen.

- **Bioklimatische Schutz- und Regenerationsleistungen**

Die bioklimatischen Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft sind vor allem für die Siedlungsbereiche von Bedeutung. An austauscharmen Strahlungstagen während des Sommers kann die Überwärmung der Siedlungsbereiche zu bioklimatischen Belastungen führen. Durch Kalt- und Frischluftzufuhr aus angrenzenden Ausgleichsräumen können diese Belastungen verringert bzw. abgebaut werden.

Eine Empfindlichkeit besteht vor allem bei Flächenverlust und Überbauung von Kaltluftbahnen oder Entstehungsflächen. Die Vorhabenfläche fungiert nicht als solche.

#### Auswirkungen:

Aus der vorhandenen Nutzung fallen geringe Mengen an luftverunreinigenden Stoffe aus dem Besucher- und Lieferverkehr an. Mit zu erwartender wachsender E-Mobilität wird sich diese reduzieren. Durch die hohe Versiegelung der Fläche wird insbesondere in den Sommermonaten, Wärme gespeichert und diese nur langsam in der Nacht abgegeben. Damit steigen die Tagestemperaturen. Die Nachtabkühlung fällt geringer aus, als bei unversiegelten Flächen oder Flächen mit hohem Grünanteil.

#### *Objektbezogene Auswirkungen*

Durch die Realisierung des Vorhabens erfolgt eine weitere Vollversiegelung von Flächen, woraus zusätzliche Erwärmungseffekte resultieren. Das Mikroklima ändert sich. Die Kaltluftentstehungsfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche) entfällt. Hinzu kommen die Emissionen aus dem Verkehr. Belastungen durch Schadstoffe können durch eine Begrünung der Grundstücke minimiert werden. Das Pflanzgebot für die 10 Bäume im Planungsgebiet sorgt für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens, der Nutzung vorbelasteter, voll versiegelter Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht erheblich sind.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Ein Schadstoffausstoß erfolgt durch den Anliegerverkehr (LKW), den Besucherverkehr (PKW) und ggf. durch die Heizungsanlagen des geplanten Marktes. Die Fläche liegt außerhalb des Kaltluftabfluss bzw. von Kaltluftventilationsbahnen.

#### Ergebnis:

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich



Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens können zusätzliche Gehölzpflanzungen, im Bereich der nicht überbaubaren Flächen/ Grünflächen, zur Verringerung und zum Ausgleich dienen. Weiterhin ist zur Unterstützung der E-Mobilität die Errichtung von Ladesäulen vorgesehen.

### **2.2.6. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

#### Beschreibung:

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

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

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

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet wird im FNP mit niedrig eingestuft, auch aufgrund der vorhandenen visuellen Störung durch das vorhandene Wohngebiet und die 5-geschossige benachbarte Bebauung mit Wohnblöcken weiter im Süden.

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

Es gibt in der Gemarkung Rad- und Wanderwege, die die Landschaft um Freyburg abwechslungsreich erschließen. Hierzu gehört der Planbereich nicht.

#### Auswirkungen:

Mit der geplanten Errichtung des Lebensmittelmarktes erfolgt hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen eine Abstufung zur Zulässigen Gebäudehöhe bei Realisierung des Gewerbegebietes Freyburg Nord von 13 auf 8 m.

Mit dem Abriss des Autohauses und der geplanten Errichtung des Marktes verändert sich das Bild des Baugebietes. Von der B 180 ist die Fläche teilweise einsehbar, da die B 180 bedeutend höher verläuft.

#### *Objektbezogene Auswirkungen*

Die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes trägt zur Veränderung des Landschaftsbildes bei. Eine Eingrünung zur freien Landschaft nach Norden in Richtung Ortsumgehung ist durch den Gehölzgürtel entlang der B 180 vorhanden. Damit sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

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

*Betriebsbedingte Auswirkungen – keine zu erwarten*

### **Ergebnis:**

Aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes (vorhandenes Autohaus und rechtskräftiges Gewerbegebiet) und dem vorhandenen Gehölz zur Abschirmung entlang der B 180 wird gegenwärtig eingeschätzt, dass die neue Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

- aktuell keine vorgesehen

### **2.2.7. 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. Hinzu kommen Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch, Staub), Bodenverunreinigungen, klimatische Belastungen, Hochwasserschutz, Erholung, sachgerechter Umgang mit Abfällen.

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

### **Beschreibung**

Die Realisierung des Vorhabens soll im Bereich einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche im Norden von Freyburg (Unstrut), unweit des Bestandsmarktes, erfolgen.

Auf ca. 6.565 m<sup>2</sup> (entspricht der maximal überbaubaren Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,85) erfolgen die Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes und die Realisierung aller dazugehörigen Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Freisitz ...).

Die Fläche hat keine Bedeutung zur Erholung oder Freizeitnutzung.

In der Nachbarschaft (südlich des Kirschweges und in den Marienbergern) befinden sich schutzbedürftige Nutzungen - vorhandene und geplante allgemeine Wohngebiete. Der Immissionsrichtwert der Beurteilungswerte für diese Nutzungen liegt tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 B(A).

### **Auswirkungen**

#### *Objektbezogen*

Durch das Gebäude selbst kommt es zu keinen Lärmimmissionen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauphase zur Realisierung des Lebensmittelmarktes ist mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen und ggf. höheren Immissionswerten bzw. Staubbelästigungen oder Erschütterungen zu rechnen.

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 mit Blick auf die Beschränkung auf die Bauzeit und die zu erwartenden Arbeitszeiten als nicht erheblich und eher gering einzustufen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch den Besucher- und Lieferverkehr, ggf. technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) entstehen Lärmimmissionen. Die Öffnungszeiten des geplanten Marktes werden aktuell mit 6.00 - 22.00 Uhr werktags angenommen. LKW-Entladungen sind auch am Sonntag nicht auszuschließen.

Für das konkrete Vorhaben liegt eine Immissionsprognose mit Datum vom 06.01.2021 vor.

Diese stellt auf die schutzbedürftigen Nutzungen ab. Es werden im B-Plan die für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel erforderlichen Festsetzungen getroffen.

#### Ergebnis

Die Ergebnisse der Berechnungen der Schallimmissionsprognose zeigen, dass beim geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes, unter den getroffenen Annahmen und bekannten Randbedingungen, die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- sind aktuell nicht vorgesehen

### **2.2.8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung:

Innerhalb oder im Nahbereich des Geltungsbereiches gibt es keine denkmalgeschützte Bausubstanz. Über das Vorhandensein archäologischer Fundstellen ist ebenfalls nichts bekannt.

#### Auswirkungen:

Die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche und das Gebäude des ehemaligen Autohauses werden künftig einer neuen Nutzung zugeführt.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltwirkungen zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- es sind keine Ausgleichmaßnahmen erforderlich

### **2.2.9. Wechselwirkung der Schutzgüter**

Es gibt keinen Kriterienkatalog zur Bewertung, daher kann diese nur verbal-argumentativ erfolgen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in der Regel immer zwischen Fläche, Boden/Wasser, Klima/Pflanze zu verzeichnen, da diese Schutzgüter alle durch Bodenversiegelungen unmittelbar betroffen sind. Verändern sich Fläche, Boden, Wasser oder Klima hat dies immer Einfluss auf Tiere und Pflanzen, sei es durch Zerstörung, Teilzerstörung, Änderungen der Lebensbedingungen, Nährstoffeinträge, Lichtverhältnisse, Schadstoffeinträge....

Nachfolgende Wechselwirkungen sind zu erkennen:

Tabelle : Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut/ Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<p><i>Tiere</i> <i>Lebensraumfunktion</i></p>	<p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</p> <p>Spezifische Tierarten / -artengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotopkomplexen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tierarten und Tiergruppen sind abhängig von Biotopstrukturen, Nahrungs-/Nistangebot</li> <li>- Zerschneidung, Verlärmung, Vergrämung durch menschliche Nutzung</li> </ul>
<p><i>Pflanzen</i> <i>Biotopfunktion</i></p>	<p>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderte Biotopstrukturen durch menschliche Nutzung (Lärm, Versiegelung, Zerschneidung)</li> <li>- Nahrungsgrundlage, Erholungs- Naturerlebnis</li> <li>- Veränderungen des Landschaftsbildes</li> <li>- CO<sub>2</sub> – Speicher, O<sub>2</sub>- Produktion – Bildung Atmosphäre und damit unabdingbar für das Klima und die Luft</li> <li>- haben Einfluss auf Stoffein- und Austrag, Reinigung, Regulation des Wasserhaushaltes</li> </ul>
<p><i>Boden</i> <i>Lebensraumfunktion</i> <i>Speicher- und Reglerfunktion</i> <i>Natürliche Ertragsfunktion</i> <i>Landesgeschichtliche Urkunde</i></p>	<p>Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</p> <p>Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen</p> <p>Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)</p> <p>Boden als Schadstoffseneke und Schadstofftransportmedium (z. B. Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch, Boden-Wasser)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Boden nimmt in der Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern einen Schlüsselfaktor ein, da alle Schutzgüter mit dem Boden Wechselwirkungen aufzeigen.</li> <li>- Pflanzen bieten einen Durchwurzelungs-/ Erosionsschutz für den Boden.</li> <li>- Boden bestimmt das Ertragspotential für die Landwirtschaft und Rohstoffgewinnung und bildet die Lebensgrundlage für den Mensch, Tier und Pflanzen.</li> </ul>

<p><i>Grundwasser</i>  <i>Grundwasserdargebotsfunktion</i>  <i>Grundwasserschutzfunktion</i>  <i>Funktion im Landschaftswasserhaushalt</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trockene Böden lassen Stäube entstehen, die die Luftqualität beeinflussen.</li> <li>- Je nach Bodenbildung entstehen unterschiedliche Biotopformen, die wiederum das Landschaftsbild beeinflussen.</li> </ul> <p>Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktionen von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <p>Grundwasserdynamik und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser – Mensch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser bildet die Lebensgrundlage für Mensch, Tier, Pflanzen.</li> <li>- Die Wassermenge hat Einfluss auf die Bodenstruktur.</li> </ul>
<p><i>Luft</i>  <i>Lufthygienische Belastungsräume</i>  <i>Lufthygienische Ausgleichsräume</i></p>	<p>Lufthygienische Situation für den Menschen, Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von Geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch</li> </ul>
<p><i>Klima</i>  <i>Regionalklima</i>  <i>Geländeklima</i>  <i>Klimatische Ausgleichsräume</i></p>	<p>Geländeklima in seiner klimaphysiolog. Bedeutung für den Menschen</p> <p>Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</p> <p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser sowie Boden und Lokalklima stehen in unmittelbarem Zusammenhang (Erwärmung versiegelter Bereiche, Wolken, Nebel..)</li> <li>- Klima und Landschaft stehen im Hinblick auf Kaltluftbahnen und Entstehung in unmittelbarer Beziehung</li> </ul>
<p><i>Landschaft</i>  <i>Landschaftsbild</i>  <i>Natürliche Ertragsfunktion</i></p>	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung und Strukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen</li> <li>- Lebensraum für alle Lebewesen</li> <li>- Wasser, Pflanzen sind Strukturelemente in der Landschaft</li> </ul>
<p><i>Fläche</i>  <i>Freihaltung Außenbereich</i></p>	<p>Die Flächeninanspruchnahme steht mit allen anderen Schutzgütern in unmittelbarer Wechselwirkung</p>

<p><i>Nutzungsumwandlung</i> <i>Versiegelung</i></p>	<p>- Einfluss auf alle Schutzgüter (siehe Aussagen zu vorgenannten Schutzgütern)</p>
--	--

Mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes erhöht sich die Nutzungsintensität des Areals gegenüber der aktuellen Nichtnutzung des Autohauses und der Nutzung als Ackerfläche.

Die teilweise hohe Versiegelung im Bereich des ehemaligen Autohauses mit den Nebenanlagen bringt bereits eine hohe Vorbelastung insbesondere bei den Schutzgütern, Fläche, Boden und Wasser mit.

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

#### **2.2.10. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete**

In der Gemarkung Freyburg (Unstrut) sind zahlreiche Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Südöstlich des Vorhabengebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.350 m das 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:

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien  
 besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)

9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

- Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

1078 - Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria)

1083 - Hirschkäfer (Lucanus cervus)

1084 - Eremit (Osmoderma eremita)

Ebenfalls östlich des Vorhabengebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m das FFH-Gebiet

#### **Marienbergr bei Freyburg Schutzgebiet Nr. 197**

Code: FFH4736306

Schutzstatus: LSG0040

Gesamtfläche: 27 ha

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia,  
 besondere orchideenreiche Bestände)

9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

Weiterhin bleibt in einer Entfernung von ca. 1.000 m das FFH-Gebiet  
**Neue Göhle und Trockenrasen nördlich Freyburg Schutzgebiet Nr. 149**

Code: FFH4736302

Schutzstatus: NSG0126H, LSG0040

Gesamtfläche: 84 ha

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia, besondere orchideenreiche Bestände)

9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

9180 - Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)

- Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

1083 - Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)

1303 - Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposiderus*)

1308 - Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)

1324 - Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Östlich von Vorhabengebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.450 m das FFH-Gebiet  
**Schafberg und Nüssenberg bei Zscheiplitz Schutzgebiet Nr. 148**

Code: FFH4736305

Schutzstatus: LSG0040

Gesamtfläche: 211 ha

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

6110 - Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alysso-Sedion albi*)

6210 - Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia, besondere orchideenreiche Bestände)

6240 - Subpannonische Steppen-Trockenrasen (*Festucetalia vallesiacae*)

8210 - Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation

9170 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

- Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

1902 - Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*)

## Naturschutzgebiete

Das **Naturschutzgebiet 0126 „Neue Göhle“** hat eine Fläche von ca. 53 ha und wurde mit Datum vom 20.06.1994 verordnet. Schutzziel des Gebietes ist die Erhaltung wertvoller Vegetationsstrukturen mit Eichen-Hainbuchenwald, Eichen-Trockenwald, Kalkmagerrasen sowie Felsheiden. Das NSG liegt nördlich von Freyburg. Der südöstliche Teil des Waldgebietes der Neuen Göhle und der südlich angrenzende Hangbereich gehören zum Gebiet.

Das **Naturschutzgebiet 0128 „Tote Täler“** hat eine Gesamtfläche von ca. 827 ha und wurde mit Datum vom 14.03.1995 verordnet. Teile des NSG liegen im Südwesten der Gemarkung Freyburg.

Das Schutzziel besteht in der Erhaltung wertvoller Trocken- und Halbtrockenrasen und verschiedener naturnaher Waldgesellschaften. Das NSG liegt unmittelbar südlich von Freyburg. Zum NSG gehören die besonders steilen westexponierten Hänge zum Hasseltal, die durch Trockentäler stark strukturiert sind, und die nord- und ostexponierten Hänge zum Unstruttal.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Ein großer Teil des Gemeindegebietes, ausgenommen Flächenbereiche im Osten, ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“, welches seitens des Burgenlandkreises als zuständige Naturschutzbehörde nach § 20 NatSchG LSA mit Datum vom 22.11.1995 verordnet wurde. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 21000 ha.

Die Flächen des Vorhabengebietes liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

### **Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“**

Der Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ wurde auf der Grundlage der §§ 21, 27 und 45 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Februar 2000 über Gebiete des Burgenlandkreises und des ehemaligen Landkreises Weißenfels verordnet.

Mit einer Fläche von ca. 72000 ha erstreckt er sich über Gebiete des Burgenlandkreises und des Saalekreises. Hier fügen sich Landschaft, Kultur und Geschichte zu einem einzigartigen Erscheinungsbild zusammen.

Der Naturpark wurde in drei Zonen gegliedert:

- Zone I – Naturschutzzone (umfasst Naturschutzgebiete)
- Zone II – Landschaftsschutz- und Erholungszone (umfasst Landschaftsschutzgebiete)
- Zone III – Puffer- und Entwicklungszone (umfasst die übrigen Bereiche)

Das komplette Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage.

Die Stadt Freyburg ist aktives Mitglied im Naturpark.

Ziel des Naturparks und der Naturparkverwaltung ist es, Wege zu finden und zu beschreiten, die ein Miteinander von Natur, Bevölkerung und Landschaft ermöglichen. Alles jedoch unter dem Aspekt, die natürlichen Ressourcen reparabel zu nutzen und nicht zu erschöpfen.

Grundgedanke ist dabei die Verantwortung der lebenden Generation für Veränderungen an der Umwelt gegenüber den Kindern und weiteren Nachkommen.

Vorhandene Schutzgebiete und zu schützende Landschaftsteile sollen geschützt und der Tourismus gelenkt werden.

Der Naturpark bietet dem Besucher vielfältige Möglichkeiten an, um die Natur zu erleben. Wälder, Flussauen, Trockenrasen mit Orchideen, Weinberge, Streuobstwiesen, Burgen, Schlösser, Klöster und noch vieles mehr können zu Fuß, per Fahrrad oder mit Paddelboot erforscht und zur Erholung genutzt werden.

Die Aufgaben des Naturparks bestehen in:



- fachlicher Dokumentation Begleitung der Pflege und Entwicklung des Naturparks,
- Koordinierung der Konzeption und Betreuung von landschaftspflegerischen Aufgaben, insbesondere unter landschaftsästhetischen und kulturhistorischen Gesichtspunkten,
- Koordinierung von naturwissenschaftlichen Untersuchungen,
- Umweltbildung der Bevölkerung und der Besucher des Naturparks über dessen Anliegen, seine Naturausstattung und die Kulturgeschichte der Landschaft,
- Begleitung der Organisation und Lenkung des Besucher- und Erholungsverkehrs,
- Koordinierung von Projektförderung unter Beachtung der genannten Aufgaben.

### **2.3. Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend wird an dieser Stelle eingeschätzt, dass das geplante Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter hat, diese nach aktueller Einschätzung jedoch nicht erheblich sind.

#### **2.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter zu ca. 50 % intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die Fläche mit dem leer stehenden Autohaus und den stark versiegelten Außenanlagen wäre man weiterhin auf der Suche nach einem geeigneten Nachnutzer. Langjähriger Leerstand endet in der Regel im langsamen Verfall, es bliebe eine nicht nutzbare Gebäuderuine, die für eine touristisch orientierte Stadt wie Freyburg (Unstrut) inakzeptabel ist. Daher ist die Stadt Freyburg an einer Nachnutzung oder Neuorientierung sehr interessiert und befürwortet das Vorhaben. Gleichzeitig wird damit der Standort zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung langfristig gesichert.

Bei Durchführung der Planung wird weitere landwirtschaftliche Nutzfläche (die auch zum aktuellen Zeitpunkt durch das vorhandene Baurecht für Gewerbe versiegelt werden darf) versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Nutzung der bereits mit Baurecht belegten Fläche, gegenüber einem neuen Standort im Außenbereich, spricht eindeutig für einen überlegten und rücksichtsvollen Umgang mit den vorhandenen Naturressourcen.

#### **2.3.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB**

- aktuell keine erkennbar

#### **2.3.3. Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Erhebliche Auswirkungen durch die Überplanung der Gewerbegebietsfläche und Ausweisung der Fläche als Sondergebiet „Einzelhandel“ für den Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen. Im Vorfeld sind der vorhandene Gebäudebestand und die Außenanlagen abzureißen.

#### **2.3.4. Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Während der Bauphase ist generell die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften abzusichern. Die Nutzung des bereits bebauten Grundstückes sichert natürliche Ressourcen an anderer Stelle. Trotz dem werden ca. 50 % Fläche zusätzlich benötigt, für die es zwar Baurecht gibt, welches jedoch bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **2.3.5. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Jedes geplante Gebäude, so auch das geplante Vorhaben bedarf einer Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung bzw. mit Energie zur Produktkühlung. Aktuell liegen noch keine Informationen zur Art der Wärmeversorgung vor.

Für eine alternative Energiegewinnung wurde explizit die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade zugelassen.

Lärm und Erschütterungen sind in der Bauzeit, bedingt durch den geplanten Abriss des ehemaligen Autohauses, zu erwarten. Es sind die geltenden Vorschriften einzuhalten. Die Belästigungen sind nur temporär und damit auf ein kleines Zeitfenster begrenzt.

Immissionen durch Fahrverkehr der Besucher und von Lieferfahrzeugen sowie technischer Anlagen sind typisch für die geplante Nutzung. Mit Bezug auf die Aussagen der Immissionsprognose liegen diese jedoch im zulässigen Rahmen.

Das geplante Vorhabengebiet benötigt aus sicherheitstechnischen Gründen eine Beleuchtung der Außenanlagen (Stellplätze, Fahrgassen, Einfahrtsbereich). Moderne, nachhaltige Beleuchtungssysteme arbeiten energiesparend und sind mit warmweißen LEDs (3.000– 2.700 Kelvin Farbtemperatur) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil insektenfreundlich.

Erhebliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Vorhabengebiets als Sondergebiet „Einzelhandel“ und die beabsichtigte Errichtung eines Ersatzneubaus für den bestehenden alten EDEKA-Markt werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **2.3.6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bauphase entstehen beim Abriss des ehemaligen Autohauses sowie der asphaltierten Freifläche Abfallstoffe bzw. Wertstoffe. Diese sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien der Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

#### **2.3.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Es werden seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) aktuell keine Hinweise auf Risiken für die menschliche Gesundheit, die umgebende Landschaft bzw. die Umwelt gesehen.

#### **2.3.8. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme**

Angrenzend an die geplante Vorhabenfläche befinden sich weiterhin Flächen des B-Plangebietes Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet sowie südlich des Kirschweges die Flächen der B-Pläne 2,4 und 10. Die Vorhabenfläche selbst gehört zum Innkrafttreten zum Gebiet des B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“. Eine bei der Planung zu berücksichtigende Kumulation wird aufgrund der Vornutzung und der Lage innerhalb eines bestehenden B-Plangebietes aktuell nicht gesehen.

### **2.3.9. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima**

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes auf das Klima werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

### **2.3.10. Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die Errichtung und der Betrieb eines Lebensmittelmarktes beschränken sich im Wesentlichen auf den Handel mit Lebensmitteln. Es wird nicht mit schädlichen oder gefährlichen Stoffen gehandelt bzw. kommen solche beim Betrieb zum Einsatz.

### **2.4. 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 Standortwahl berücksichtigt dies, auch ohne Variantenvergleich.

Es wird zu ca. 50 % eine bereits bebaute und versiegelte Fläche nachgenutzt. Die Entwicklung erfolgt auf einer bereits baurechtlich überplanten Fläche, die voll erschlossen ist. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Um den Immissionsschutz der benachbarten Bebauung zu gewährleisten sind die Fahrgassen und Stellplätze für den Kundenverkehr und die Anlieferung mit Pflaster mit sehr kleinen Fugen bzw. nichtgeriffeltem Gussasphalt auszubilden. Hier steht der Immissionsschutz über der Möglichkeit einer Reduzierung der Versiegelung. Die im Gebiet anstehenden Lößböden sind wenig durchlässig und für eine Versickerung nicht geeignet. Es ist zu empfehlen, dass im Zuge der weiteren Planung zu prüfen ist, inwieweit anfallendes Oberflächenwasser in die Grünflächen des Vorhabens bzw. in die im Norden angrenzende Grünfläche mit dem Gehölzstreifen abgeleitet werden kann und dort den Gehölzen zu Gute kommt.

Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind Baumpflanzungen (10 Stück) im Vorhabengebiet festgesetzt sowie eine Insektenfreundliche Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorhabengrundstückes.

### **2.5. Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz**

Aktuell ist kein Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz vorgesehen. Für das Vorhaben liegt eine Immissionsprognose vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der darin getroffenen Annahmen/ Rahmenbedingungen zu prüfen. Gemäß den Aussagen der Immissionsprognose werden an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Daher bedarf es keines Maßnahmenkonzeptes.

## **2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Realisierung kann nur im Bereich des Zentralen Ortes erfolgen. Die Fläche des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel“ liegt innerhalb des Zentralen Ortes gemäß Beikarte 6a/b des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“. Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt nur über wenige freie Bauflächen. Zu diesen gehört noch der Standort in Freyburg (Unstrut) Nord. Mit dem Standort wird eine seit mehreren Jahren leer stehende Immobilie beseitigt und der Standort nachgenutzt. Der Standort, des leer stehenden Autohauses im Gewerbegebiet „Freyburg Nord“ nur wenige Meter entfernt, bot sich als neuer Standort an. Der derzeitige Standort des vorhandenen Marktes steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung und verfügt nicht über die erforderliche Flächengröße. Eine weitere noch unbebaute Fläche gibt es im Gewerbegebiet „Querfurter Straße“. Auch diese Fläche steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Mit dem gewählten Standort wird eine seit Jahren leer stehende Gewerbeimmobilie beseitigt und die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Dieser Punkt spricht neben dem zur Verfügung stehenden Eigentum für den gewählten Standort Am Kirschweg.

Die historische Freyburger Innenstadt ist als Standort nicht geeignet. Eine Entwicklung in den Außenbereich kommt ebenfalls nicht in Frage. Hinzu kommt, dass das Gebiet bereits verkehrstechnisch und medientechnisch erschlossen ist.

## **2.7. Zusätzliche Angaben**

### **2.7.1. 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.

Die Bewertung auf der Bebauungsplanebene kann im Hinblick auf die bereits vorliegenden Kenntnisse zum konkreten Vorhaben, der Errichtung eines neuen EDEKA-Marktes, recht präzise erfolgen, da kaum undefinierbare Faktoren auftreten. Aus der geplanten Nutzung resultieren keine schädlichen Umweltauswirkungen. Sowohl das GMA-Gutachten (Auswirkungsanalyse) als auch die vorliegende Immissionsprognose bestätigen dies.

### **2.7.2. 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 Boden, Fläche, Wasser, Tiere

und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Für die in Rede stehende Vorhabenfläche gilt aktuell der B-Plan Nr. 4 „Freyburg Nord“ Gewerbegebiet. Dieser gilt bis zum Inkrafttreten der Satzung des B-Plan Nr.12. Er wird für den Teilbereich durch die neue Satzung ersetzt.

### **2.7.3. Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe**

Bei der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes kommen bei der Errichtung der technischen Anlagen (innere Erschließung, Ver- und Entsorgung) die aktuellen Stoffe und Bautechnologien entsprechend dem Stand der Technik zum Einsatz. Beim Betrieb des geplanten Vorhabens kommen lt. aktuellem Kenntnisstand keine Gefahrstoffe oder umweltgefährdende Betriebstechnologien zum Einsatz.

### **2.7.4. Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen**

Im Geltungsbereich bzw. im relevanten Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhanden oder zulässig.

### **2.7.5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

### **2.7.6. Monitoringkonzept**

Für Monitoringmaßnahmen gibt es aktuell keine Anhaltspunkte.

## **2.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorhandene EDEKA-Markt in Freyburg Nord Merseburger Straße entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen, energieeffizienten Lebensmittelmarkt. Der Standort des leer stehenden Autohauses im Gewerbegebiet „Freyburg Nord“, nur wenige Meter entfernt, bot sich als neuer Standort an. Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt nur über wenige mögliche Bauflächen. Zu diesen gehört der Standort in Freyburg Nord. Mit dem Standort wird eine seit mehreren Jahren leer stehende Immobilie beseitigt und der Standort nachgenutzt.

Zum Vorhaben gibt es eine Wirkungsanalyse der GMA die bestätigt, dass ein Markt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> am Standort verträglich ist. Der alte EDEKA-Markt wird nach Fertigstellung geschlossen. Eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt kommt laut Wirkungsanalyse nicht in Frage.

Eine Prüfung alternativer Standorte fand nicht statt. In der Freyburger Innenstadt stehen keine Flächen in der benötigten Größenordnung zur Verfügung. Ein weiteres Vordringen in den Außenbereich ist nicht Planungsziel. Die Vorhabenfläche ist sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch voll erschlossen.

Der B-Plan ermöglicht eine Versiegelung von ca. 6.565 m<sup>2</sup> Fläche (entspricht der Grundflächenzahl bei 0,85). Durch die Nachnutzung der bereits bebauten Fläche reduziert sich die Neuversiegelung

auf ca. 3230 m<sup>2</sup>. Durch das Vorhaben entstehen durch die erforderliche Versiegelung hauptsächlich Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Es erfolgt die Inanspruchnahme von Ackerböden, die jedoch bereits durch den B-Plan Br. 4 „Freyburg Nord“ faktisch entzogen sind.

Es sind keine Gehölzrodungen erforderlich bzw. keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Festlegungen zu Monitoringmaßnahmen 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	geringe	gering	gering	gering
Wasser	keine	keine	keine	keine
Luft/ Klima	geringe	geringe	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	geringe	keine	geringe	gering
Landschaft	geringe	geringe	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Fläche	geringe	geringe	gering	gering

20. September 2021

## **Gesetzliche Grundlagen / Quellen**

- (1) Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt (LEPV 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27.05.2010/ 26.10.2010, in Kraft getreten am 21.12.2010 sowie der Runderlass der MLV vom 1.11.2018 (MBI. 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 12.12.2019 (bekannt gemacht 20.01.2020)
- (4) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- (5) Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- (6) Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- (7) Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 361 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328);
- (8) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328)
- (9) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBL. LSA S. 346)
- (10) Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012
- (11) Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Änd. umweltrechtl. Vorschriften vom 16.12.2009 (GVBl. LSA, S. 708);
- (12) Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/Abfg) vom 27.

- September 1994 (BGBl. I, S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I, S. 2232);
- (13) Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBL. LSA S. 610)
- (14) Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340)
- (15) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- (16) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA, S. 946);
- (17) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBL. LSA S. 659)
- (18) Wasserhaushaltsgesetz – WHG – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771);
- (19) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA, S. 254)
- (20) Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung - Sachsen-Anhalt - vom 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13 vom 14.04.2009 S. 250)
- (21) 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
- (22) Rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan Freyburg (Unstrut) vom 26.06.2009
- (23) Schallimmissionsprognose „Neubau Einkaufsmarkt in 06632 Freyburg Kirschweg, 06.01.2021, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Lessingstraße 4, 08058 Zwickau



- (24) Schallgutachten 840/97 B-Plan Nr. 4; Freyburg Nord, 10.10.1997 Manfred Goritzka und Partner IB für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04439 Engelsdorf
- (25) Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt 2001 Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes SA , Bearbeitung Dr. Lutz Reichhoff, Prof. Dr. Hans Kugler, Dipl. Geogr. Kerstin Refior, Dipl. Biol. Huido Warthemann, im Auftrag des Ministeriums für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des LSA, LAU SA)

Exemplar Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB