

Stadt Freyburg (Unstrut)



Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“

nach § 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

-
- Anlage 1 - Lage in der Ortschaft
 - Anlage 2 - städtebaulicher Begleitplan
 - Anlage 3 - Schallimmissionsprognose
 - Anlage 4 - Hochwassergefahrenkarte HQ 100
 - Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
-

Planungshoheit: Stadt Freyburg (Unstrut)
über Verbandsgemeinde Unstruttal
Markt 1
06632 Stadt Freyburg (Unstrut)

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: Febr. 2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage.....	3
2. Landes- und Regionalplanung.....	4
3. Ziele der Raumordnung.....	5
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1. Planungsanlass.....	9
2. Verfahrensablauf.....	9
3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	10
4. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
5. Flächennutzungsplan	12
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	12
C Beschreibung des Baugebietes	13
1. Lage und Größe	13
2. Gegenwärtige Nutzung.....	14
3. Kataster und Eigentum.....	14
4. Schutzgebiete	14
5. Hochwasser	14
6. Denkmalschutz.....	15
7. Altlasten/ Bodenschutz.....	15
8. Katastrophenschutz.....	15
D Geplante bauliche Nutzung	16
E Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen	16
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	17
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)	17
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	18
4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	18
F Erschließung / Ver- und Entsorgung	19
1. Verkehrserschließung	19
2. Leitungsauskunft	20
3. Trinkwasser.....	20
4. Löschwasser	20
5. Schmutzwasser.....	21
6. Niederschlagswasser	21
7. Elektroenergieversorgung	22
8. Gasleitungen.....	22
9. Telekommunikation	22
G Naturhaushalt	23
1. Eingriffsregelung	24
2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	24
3. Schutzgüter.....	24
H Artenschutz	26
I Umweltschutz	27
J Immissionsschutz	30
1. Lärmimmission	30
2. Verkehrslärm.....	30
3. Luftimmission	31
4. Vorbelastung.....	31
K Gewässerschutz	31
L Bodenschutz	32
M Zusammenfassung	33

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178).

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022,
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020,
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt,
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017,
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019,
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP),
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002,

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021,
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle,
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO 2019)

Zwischenzeitlich erfolgte die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010). Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 die Planänderung des REP Halle 2010 in Anpassung an den LEP-LSA 2010 beschlossen.

Die Regionalversammlung hat in der Sitzung vom 05.05.2021 die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplanes und seine Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen. Zu dem von der Regionalversammlung gestellten Genehmigungsantrag erging zwischenzeitlich ein Versagungsbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der „Schwebe“.

Gegen die Versagung hat die RPG Halle fristwährend Klage gegen den Versagungsbescheid beim Verwaltungsgerichts Halle eingereicht. Der Versagungsbescheid ist somit gehemmt und nicht rechtskräftig.

3. Ziele der Raumordnung

Entsprechend § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne – unabhängig von der Raumbedeutsamkeit der Planung - den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Gemäß Ziel 28 LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung Ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln.
- Entsprechend Pkt. 5.2.19 Z ist die Stadt Freyburg im Burgenlandkreis als Grundzentrum festgelegt.

Raumordnungsgesetz - ROG

- Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

- Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern

Mit dem Bauungsplan Nr. 13 wird der rechtskräftige Bauungsplan „Freyburg Nord“ teilweise überdeckt. Damit die Vermarktung der Flächen realisierbar wird, wurde die Zielstellung zur Nutzung der Flächen gegenüber dem Bauungsplan „Freyburg Nord“ geändert und mit dem Bauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ eine andere Angebotsplanung entwickelt.

Nunmehr werden die planungsrechtlichen Belange zur Nutzung der Fläche im Hinblick auf eine Wohnbebauung bzw. Wohnbaugrundstücke abgeglichen. Die in Rede stehenden Flächen zum Bauungsplan Nr. 13 liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung mit ausreichender Infrastruktur.

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt -LEntwG LSA

- Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)
 - Das geplante Vorhaben trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine seit 1997 ausgewiesene Gewerbefläche, die seitdem nicht entwickelt wurde. Mit dem Bauungsplan Nr. 13 wird eine Nutzung der Fläche für eine Wohnbebauung abgeglichen. Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden die Flächen nicht vollständig versiegelt, sodass Raum für Grünflächen entstehen.
 - Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an die vorhandene öffentliche Straße „Am Kirschweg“ an, die bereits über erforderliche Medien für die Ver- und Entsorgung verfügt.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP 2010)
- Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.
- Gemäß Ziel 28 LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung Ihrer Zentralitätsstufe unter anderem als Wohnstandorte zu entwickeln.
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP 2010)
- Entsprechend Pkt. 5.2.19 Z ist die Stadt Freyburg im Burgenlandkreis als Grundzentrum festgelegt.
- Des Weiteren ist Ziel 26 LEP 2010 zu beachten, nach dessen Anwendung in den Orten, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ Planungsregion Halle

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STp ZO 2019) werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsplan (LEP LSA-ST 2010) konkretisiert.

Unter Beachtung und Anwendung der Mindestkriterien des Z 39 LEP 2010 ist die Gemeinde Teutschenthal im Sachlichen Teilplan STp ZO 2019 als Grundzentrum der Stufe 1 ermittelt und demgemäß festgelegt worden.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. Die Aufgabe der Grundzentren ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken.

In den Beikarten des Sachlichen Teilplans (STp ZO 2019) ist die räumliche Abgrenzung der Zentralen Orte der Grundzentren rechtsverbindlich festgelegt. Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist nach der Karte 6a als Grundzentrum festgelegt.

Außerhalb der Zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

- Der Stadt Freyburg wurde eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 13 der Wohnflächenentwicklung wird somit kein Konfliktpotenzial gesehen, da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Freyburg als geplante Baufläche ausgewiesen ist.

- Durch die Ausweisung der Baugrundstücke entsteht keine Splitterfläche. Es werden auch keine Flächen zerschnitten.
- Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein brach liegendes Gelände, welches weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

Regionaler Entwicklungsplan

Die Regionalversammlung (RV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) hat am 29.01.2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlichen Änderungen den zweiten Entwurf zur Planänderungen des REP gebilligt und diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04.2018) freigegeben.

Die RV der RPG Halle billigte am 15.08.2018 mit Beschluss IV/20-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen den dritten Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ und hat diesen mit Beschluss IV/21-2018 zur erneuten Beteiligung und Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben.

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 Umsetzung dieses Zieles kann u. a. durch die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und die Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit einem leistungsfähigen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreicht werden.

Im System zentraler Orte nimmt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums ein. Freyburg (Unstrut) ist Grundzentrum. Zur Funktion der Grundzentren wird im REP folgendes ausgeführt (5.2.19. Z): „Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln ...“.

Im REP Halle ist die Stadt Freyburg als ein regional bedeutsamer Standort für:

- Raumstruktur: Ländlicher Raum
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (5.3.1.3 Z) - Schlossberg bei Freyburg
- Vorranggebiet für Landwirtschaft - Weinanbau (5.3.2.3 Z)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz Unstrut (angrenzend)
- Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege
- Regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung

Das Planvorhaben in Freyburg (Unstrut) ist kosten- und flächensparend, da keine zusätzlichen kommunalen Erschließungsarbeiten erforderlich sind.

Bei der für die Neubebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein nicht bewirtschaftetes Grundstück, welches weitestgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden kann.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Der zur Aufstellung in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ überstreicht eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Freyburg Nord“, welcher nach der Fassung des Satzungsbeschlusses am 17.12.1997 mit der Bekanntmachung am 20.06.2000 Rechtskraft erlangt hatte. Dieser Plan hatte ausschließlich Gewerbeflächen zum Inhalt. Nunmehr gilt es festzustellen, dass sich die Gewerbeansiedlung nicht entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes verwirklichen lassen konnte.

Deshalb ist es ein Anliegen der Stadt, dass für eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Freyburg Nord“ eine andere Planfassung entwickelt werden soll, die den fortgeschriebenen Entwicklungszielen der Stadt Freyburg entspricht, den marktwirtschaftlichen Erfordernissen gerecht wird und realisierungsfähig ist. Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ überdeckt den bisherigen alten Bebauungsplan „Freyburg Nord“ und löst bei Inkrafttreten das „alte“ Baurecht damit ab.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die bauliche Umnutzung einer derzeit wirtschaftlich ungenutzten privaten Fläche.

Mittels eines Planverfahrens über einen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Belange zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes für die Nutzung der Fläche für eine Wohnbebauung zum einen und einer Fläche für Stellplätze zum anderen abgeglichen werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Damit die Flächen sich dem Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren angestrebt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichtes und der grünordnerischen Ausgleichsermittlung kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde am 06.12.2022 gefasst.

2. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung bzw. Einstellung ins Internet durchgeführt.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar zu gestalten.

3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Unstrut (Freyburg) hat die Durchführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Allein die Größe des Geltungsbereiches liegt weit unter dem Bemessungswert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.200 m². Da somit schon die Grundstücksfläche unter o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

4. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter, oder
- c) wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 13 handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist gegeben.

5. Flächennutzungsplan

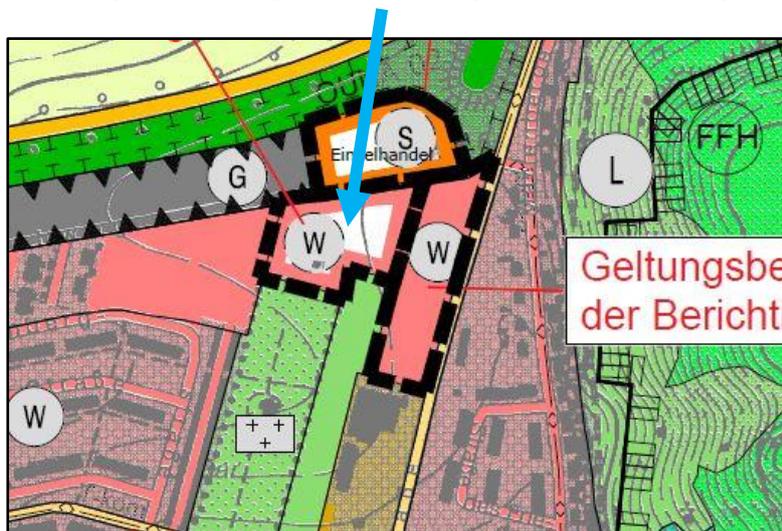
Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Stadt Freyburg verfügt seit 2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der überplante Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Baurechtes direkt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Es kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann an den Bebauungsplan anzupassen, d.h. zu berichtigen.

Die Stadt Freyburg hat das Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Derzeit befindet sich die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut) in der Planungsphase des Entwurfs. Die Fläche zum Bebauungsplan Nr. 13 ist darin vollumfänglich als Wohngebietsfläche berücksichtigt.

Abbildung: 1. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyburg (Unstrut) – Stand 2021



Quelle: Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Unstruttal

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Freyburg. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,3 ha am Rand des Stadtgebietes. Das Gebiet liegt zwischen dem städtischen Friedhofsgelände und der Straße „Am Kirschweg“. Die verkehrliche Erschließung, d.h. die Zuwegung, ist durch die Anbindung an den Kirschweg öffentlich-rechtlich gesichert.

Abbildung: Lage des Plangebietes in der Stadt Freyburg (Unstrut)



Kartengrundlage:

[Geobasisdaten/
Stand] ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18-389 08-09-14

2. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit sehr differenziert genutzt. Zum einen ist bereits ein größeres Einfamilienhaus mit einem sehr großen Hausgarten und Nebengelassen etabliert. Zum anderen ist im Plangebiet ein Nutzgarten mit einem Geräteschuppen bzw. Gartenlaube vorhanden, welcher als solcher auch erhalten bleiben soll.

Weiterhin ist eine größere Fläche voll versiegelt vorhanden, welche unter anderem als Baustelleneinrichtung für benachbarte Projektentwicklungen oder als Parkfläche diene. Auf dieser Fläche steht mittig ein Pylon, der auch schon für Baustellenüberwachung (Beleuchtung, Kamera) oder auch zu Werbezwecken diene.

Das Gelände im westlichen Teil des Plangebietes ist hingegen weitgehend dem Lauf der Natur überlassen worden. Hier sind verschiedene ruderalisierte Verbuschungen und angehende Gehölzstrukturen vorzufinden.

Im mittleren Teil des Plangebietes wurde die Grünfläche / Wiese einer unregelmäßigen Mahd unterzogen. Hier sind keine Aufwüchse oder Verbuschungen vorzufinden.

Die Zuwegungen sind grundsätzlich über den Kirschweg möglich. Der Kirschweg ist vollumfänglich mit sämtlichen Medientrassen ausgebaut. Um die Straßenecke befindet sich in der Merseburger Straße die Bushaltestelle „Freyburg, Siedlung“ der Linie 634, dem örtlichen Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 273/10, 272/5, 272/7, 272/6, 272/8, 2747 und 526 der Flur 11 der Gemarkung Freyburg.

Die Flurstücke 272/5, 272/7 und 273/10 befindet sich im kommunalen Eigentum und beschreiben den Randbereich der Straßenfläche „Am Kirschweg“. Die Flurstücke 272/6, 272/8, 526 und 2747 der Flur 11 befinden sich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

5. Hochwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch den Bebauungsplan keine wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie keine Unterhaltungsaufgaben des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt betroffen. Belange des Hochwasserschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit HQ100“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt - siehe Anlage 4).

6. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Im Allgemeinen sei der Hinweis gegeben, dass 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich die Anzeige zur Baufeldfreimachung beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung archäologische Bodendenkmalpflege, Richard- Wagner-Straße 9 in 06114 Halle (Saale) vorliegen muss.

Generell wird dennoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

7. Altlasten/ Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. In der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Burgenlandkreises sind für das Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen registriert.

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden. Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA ausgeglichen werden.

Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

8. Katastrophenschutz

Erkenntnisse über eine Belastung von Kampfmitteln sind derzeit nicht bekannt. Dennoch sollte bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle des Burgenlandkreises oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

D Geplante bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ soll für eine Wohnnutzung für Einfamilienhäuser umgenutzt werden. Des Weiteren soll im Nordosten eine Fläche für private Stellplätze genutzt werden können.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel, dass ein Standort mit einer Fläche für Wohnbebauung entstehen soll. Das Plangebiet soll im WA 1 Und WA 2 für eine Wohnnutzung ausgerichtet werden.

Demzufolge wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Unter § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufgeführt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen Grünflächen, d.h. eigene Hausgärten bepflanzt werden, die das Wohnen im Ort attraktiver gestalten.

Der Standort an der Straße „Am Kirschweg“ eignet sich für das Vorhaben sehr gut, da in der näheren Umgebung (Merseburger Straße) neben Arztpraxen und einem Einkaufsmarkt auch andere kleinere Dienstleistungsanbieter (Friseur, Blumen, Post) angesiedelt sind. Neben der technischen ist auch die soziale Infrastruktur gut ausgeprägt.

Auf dem Flurstück 526 ist derzeit eine bereits voll versiegelte Fläche vorhanden. Diese soll als solche erhalten bleiben und künftig für private Stellplätze genutzt werden. Auf Grund der beengten Straßenverhältnisse der Straße „Am Kirschweg“ soll dadurch die Situation für den ruhenden Verkehr der angrenzenden Wohngrundstücke verbessert werden. Der drohende, städtebauliche Missstand infolge von „wildem Parken“ Am Kirschweg soll mit dieser Festsetzung abgewendet werden.

E Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sowie Zielstellung des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Es wird Bezug genommen auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sieht u.a. die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ vor. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung wirtschaftlich ungenutzter Flächen geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Hinblick auf weitere Möglichkeiten zur Gebietscharakterisierung sind im WA die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht Tankstellen, Gartenbaubetriebe usw. stehen dem Charakter der geplanten Wohnbebauung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mit dieser Festsetzung werden verkehrsintensive Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen, die dem Planungsziel, der Schaffung von Wohngrundstücken, entgegenstehen. Des Weiteren werden Nutzungen ausgeschlossen, die einen hohen Flächenverbrauch einnehmen, welches die rückwärtige Bebauung nicht hergibt.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in den Baufeldern der WA zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Im WA 2 wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß zugelassen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird auf das Festsetzen der Geschossflächenzahl verzichtet, da keine Notwendigkeit ersichtlich ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 ist die Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt.

Einzelhäuser kennzeichnen sich dadurch, dass Sie in der offenen Bauweise errichtet werden und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geforderten Grenzabstand einhalten. Prinzipiell können gemäß § 22 BauNVO Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand als Einzel- und/oder Doppelhäuser errichtet werden.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlichen gestalteten Bauungsstruktur entlang der Straße „Am Kirschweg“ und der Friedhofsanlage. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück zu realisieren und herzustellen. Es sind jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

⇒ Aus der Umgebungsbebauung resultiert keine Vorgabe im Hinblick auf eine örtliche Bauvorschrift. Die geplante Bebauung hat sich grundsätzlich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

Des Weiteren wird eine Fläche ausgewiesen für die Anlage von privaten Stellplätzen. Hier soll eine sinnvolle Nachnutzung einer bereits vorhandenen, voll versiegelten Fläche erfolgen. Die Stellplätze sollen genutzt werden zur Entlastung der umliegenden Wohnbebauung und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche des Kirschweges. Die Errichtung einer Garagenanlage ist nicht vorgesehen.

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich verläuft südlich entlang der Straße „Am Kirschweg“ in Freyburg (Unstrut). Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an dieser vorhandenen, voll ausgebauten, öffentlichen Straße sichergestellt.

Eine bereits vorhandene, private, ausgebaute Zufahrt zum Plangebiet befindet sich an der Nordseite des Plangebiets im Kirschweg. Diese Zuwegung resultiert aus der Umsetzung der Erschließungsanlagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 „Freyburg Nord“.

Für das Planvorhaben sind verkehrliche Erschließungen innerhalb des Geltungsbereiches notwendig, die sich ausschließlich auf privatrechtlicher Basis regeln. Neu zu errichtende Zufahrten müssen nach den gültigen Richtlinien für Anlagen von Straßen (RAS) erarbeitet werden. Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie außerörtlichen Gemeindestraßen zuständig. Bei der hier benannten innerörtlichen kommunalen Straße (Am Kirschweg) liegt die Zuständigkeit bei der Verbandsgemeinde Unstruttal als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Innerhalb des Plangebietes ist keine öffentliche Erschließung geplant. Die geplanten Zuwegungen sind ausschließlich private Wohnwege wonach sich auch die weitere rechtliche Gestaltung zu richten hat, was bspw. die Abfallentsorgung betrifft.

2. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das Baugrundstück.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sind Auskünfte zum Anlagenbestand einzuholen.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für die Stadt Freyburg (Unstrut) erfolgt durch die Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH mit Sitz in Freyburg. Die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung im Kirschweg sowie in der Merseburger Straße wird bereits mit Trinkwasser versorgt.

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes Trinkwasserleitungen vorhanden sind, da das bestehende Wohngebäude mit Trinkwasser versorgt wird. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist somit möglich. Über entsprechende Erschließungsvereinbarungen sind die Entsorgungsanlagen abzustimmen und zu realisieren.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBI. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562), ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) beträgt für den Geltungsbereich 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger, Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zur Bereitstellung/ Entnahmestelle erwartet.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

5. Schmutzwasser

Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist Mitglied im Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut. Der Verband sichert die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser in Freyburg und somit auch für das Bebauungsplangebiet. Über entsprechende Erschließungsvereinbarungen sind die Entsorgungsanlagen abzustimmen und zu realisieren.

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können.

Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.). Ansonsten sollte das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vorzugsweise auf dem privaten Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers ist die Benutzung des Grundwassers für Wohngrundstücke genehmigungsfrei.

Gemäß § 137 Abs. 5 Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA Regelwerkes A 138 durch entsprechende Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann durch die Anlagen der MITNETZ_{STROM} mbH sichergestellt werden. Da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient sind Energieversorgungsanlagen angrenzend vorhanden.

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, der MITNETZ_{STROM} mbH, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten.

Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

8. Gasleitungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die MITNETZ_{GAS} mbH zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Es ist bekannt, dass entlang der Straße „Am Kirschweg“ sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden. Die vorhandene Telekommunikationslinie liegt in einer Tiefe von 0,4 bis 1,0 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach DigiNetzG vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Allgemeingültiger Hinweis:

- ⇒ Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Vor Baubeginn ist aktuell Auskunft über die Leitungsnetze einzuholen.

G Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, sofern vorhanden, in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Es wird auf die Textliche Festsetzung Punkt 6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne zur Nachverdichtung und der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche im eigentlichen Sinne nicht anzuwenden, da Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 1 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschhöhe“ in Freyburg (Unstrut) hat eine maßgebende Grundfläche von weniger als 10.000 m².

2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Mit der Novellierung der Bauordnung LSA im November 2020 müssen ab dem 01. März 2021 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind nicht zulässig.

3. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung

- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasser-versorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche,
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Das Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft,
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem genannten Schutzgebiet.

H Artenschutz

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Im Ergebnis der Untersuchung sind keine Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zwingend erforderlich. Jedoch wurden einige Empfehlungen und Hinweise gegeben, welche bei der Realisierung beherzigt werden sollten.

Der Fachbeitrag ist als Anlage 5 der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen Kirschhöhe“ in Freyburg.

I Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wiedernutzbarmachung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Um eine vollständige Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen wurde zum Planverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser setzt Artenschutzmaßnahmen fest, die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Eingriffe in die Lebensräume zu beachten sind.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Einbeziehung von Außenbereichsflächen können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich genutzte Teilflächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird ein großer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Auf dem Flurstück 526 erfolgt keine Neuversiegelung, die bereits versiegelte Fläche verbleibt wie im Bestand.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.
- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden. Bis zur Realisierung bleibt der Boden weiterhin ungenutzt.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen
- Einhaltung der Novellierung der Bauordnung LSA vom November 2020

Seit dem 01. März 2021 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig bleiben bzw. begrünt oder bepflanzt werden (§ 8 Abs. 2 BauO LSA). Damit wird dem Anlegen von sogenannten „Schottergärten oder Steingärten“ entgegengewirkt. Diese sind in Sachsen-Anhalt nicht zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Des Weiteren liegen die Flurstücke nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereichs und nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es sei angemerkt, dass die Plangebietsfläche kein Kaltluftentstehungsgebiet darstellt.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Allerdings gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Planung Grünstrukturen verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

J Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich. Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet	55	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

2. Verkehrslärm

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr werden keine erheblich zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht, da das Plangebiet durch die angrenzende Bebauung und bisherige Nutzung bereits angefahren wird. Der nächstgelegene Haltepunkt der innerstädtischen Buslinie - Freyburg Siedlung – mit der Fahrstrecke zum Bahnhof liegt am Kreuzungsbereich Merseburger Straße / Kirschweg.

3. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

4. Vorbelastung

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen vom Einkaufsmarkt nördlich der Straße Am Kirschweg. Im Zuge der Planung des EDEKA-Marktes wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau / Leipzig erarbeitet.

Im Zuge dessen hat der Vorhabenträger des Einkaufsmarktes - die Projektbau Kirschweg GmbH - eine Bewertung der Geräuschemissionen des Gewerbelärms des EDEKA-Marktes auf die Umgebung des geplanten Marktes beauftragt.

Gegenstand des vorliegenden Bericht-Zusatzes ist die Bewertung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyburg im untersuchten Gebiet hinsichtlich der Auswirkungen für den Schallimmissionsschutz. Dieser Bericht ist als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Geräusche bei der Entwicklung eines Wohngebietes in der Umgebung des Sondergebietes „Handel“ (EDEKA-Markt) überschritten werden könnten.

Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55 dB (A) des Anlagenbetriebes (EDEKA-Markt) abzuwehren, ist dem empfohlenen Abstand von der Straßengrenze entsprechend Rechnung getragen worden.

K Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186 - letzte Änderung am 05.10.2017) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

L Bodenschutz

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden. Erforderliche Flächenversiegelungen können bereits durch Entsiegelung innerhalb des Plangebietes und an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA ausgeglichen werden.

Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitestgehend vermieden.

Die bestehende versiegelte Fläche auf dem Flurstück 526 wird als private Fläche für Stellplätze festgelegt, so dass keine bauliche Umnutzung nicht stattfindet wird. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Freyburg Nord“, welcher zur Flächenbewertung heranzuziehen ist, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 13 erheblich weniger Flächen versiegelt. Die Grundflächenzahl wird rein faktisch von 0,7 auf 0,4 reduziert, was nunmehr rechtsverbindlich dargestellt wird.

M Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer Teilfläche des bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freyburg Nord“ das bisherige Baurecht mit einer neuen Planung zu überdecken. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet etabliert werden, was den derzeitigen, marktwirtschaftlichen Erfordernissen gerecht wird und realisierungsfähig ist. Somit wird das bisherige Baurecht durch den neuen Bebauungsplan überlagert und das bisherige Baurecht damit abgelöst.

Des Weiteren ist es das Ziel die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung zu schaffen und damit Bauflächen am Stadtrandgebiet für eine Wohnbebauung bereit zu stellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen. Durch die vorhandene Straße Am Kirschweg einschließlich deren medientechnischem Leitungsbestands ist eine gute Anschluss- und Erschließungsmöglichkeit gegeben.