

Verbandsgemeinde Unstruttal				
Hauptsitz: Freyburg (Unstrut)				
Eing.: 22. Mai 2024				
10	20	30	40	GM



SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Freyburg/Unstrut
Markt 1
06632 Freyburg/Unstrut

Teil-Flächennutzungsplan Freyburg/ Unstrut, 1. Änderung und Berichtigung, Entw. vom Febr. 2023

**hier: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Landes-
entwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)**

Landkreis: Burgenlandkreis
Gemeinde: Stadt Freyburg
Bemerkung: 6 Änderungsbereiche und Berichtigung

➤ Landesplanerische Feststellung

Die 1. Änderung und Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Freyburg/ Unstrut als raumbedeutsame Planung ist nunmehr mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

➤ Begründung der Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Halle, 17.05.2024
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
1918-00 Ko
Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24-20221-956/1
Bearbeitet von:
Hr. Lehmann
Tel.: (0345) 6912 - 810
E-Mail:
Mike.Lehmann@sachsen-
anhalt.de

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)

poststelle-mid@sachsen-
anhalt.de
Internet:
[https://www.mid.sachsen-
anhalt.de](https://www.mid.sachsen-anhalt.de)

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

Die vorliegende 1. Änderung und Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Freyburg/ Unstrut ist aufgrund der geplanten Einzelmaßnahmen/ Einzelmaßnahmengrößen und der Verkaufsraumfläche von ca. 1.800 bis max. 1.900 m² für den Ersatzneubau eines neuen Edeka-Marktes am Kirschweg in Freyburg Nord sowie der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

➤ **Begründung der landesplanerischen Feststellung**

Die 1. Änderung und Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Freyburg/ Unstrut ist in einem Raum vorgesehen, in dem sich die Erfordernisse der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) mit der Planänderung zum REP Halle 2023 sowie dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ergeben.

ÄB (Änderungsbereich) 1: - Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ (Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz)

Die bisher fehlende Auseinandersetzung mit dem VBG für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystem Nr. 22 wurde nachgereicht und ist nachvollziehbar dokumentiert.

ÄB 2: - Ersatzneubau EDEKA-Markt

Festzustellen ist, dass aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde die Planung eines Sondergebietes Einzelhandel Am Kirschweg aufgrund der Bindung an einen Zentralen Ort der grundzentralen Stufe und unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen von Z 52 LEP-LSA 2010 sich als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar darstellt.

Die abgegebenen Hinweise in der Planbegründung zum BP sind zu beachten.

ÄB 3: - Wohnbaufläche hinter dem Friedhof (ca. 0,5 ha)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Freyburg (Unstrut).

ÄB 4: - Wohnbaufläche Ortsteil Zscheiplitz (ca. 0,5 ha)

Die geforderte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Belangen wurde nachgereicht und ist nachvollziehbar dokumentiert.

ÄB 5: - Verzicht auf Wohnbaufläche Freyburg „Naumburger Straße“ (ca. 2,4 ha + M06 mit 0,5 ha)

Die Planung wird nachvollziehbar dargelegt und begründet.

ÄB 6: - Ausweisung eines Friedwaldes (ca. 26 ha)

Die aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde fehlenden Auseinandersetzungen mit den aufgeführten Belangen in den vorher abgegebenen landesplanerischen Hinweisen wurden nachgeholt und sind nachvollziehbar dokumentiert.

Berichtigung: - Ausweisung Wohnbaufläche statt gewerbl. Baufläche

Mit dem BP Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“ wurde zwischenzeitlich Baurecht für ambulant betreutes Wohnen geschaffen (formelle Berichtigung/ Übernahme in FNP in Aufstellung).

Daher ist festzustellen, dass die 1. Änderung und Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg nunmehr den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Weitere Hinweise:

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

Demnach muss die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Beurteilung hinsichtlich der Belange der ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete (Grundsätze der Raumordnung) prüfen, ob und in welcher Größe die Gebiete beeinträchtigt werden. Die Sachverhalte sind zu ermitteln, zu prüfen und entsprechend im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Halle ist hinsichtlich zu den in Aufstellung befindlichen regionalplanerischen Zielen an der Maßnahme zu beteiligen. Nähere Informationen finden Sie unter www.regionale-planung.de.

➤ Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG).

➤ **Hinweis zum Verfahren der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans**

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

➤ **Hinweis zum Raumordnungskataster**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345/6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89 UTM / sechsstelliger Rechtswert).

➤ **Hinweis zur Datensicherung**

Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 LEntwG LSA die Führung des Amtlichen Raumordnungsinformationssystems einschließlich des ROK. Das ROK weist gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Die Planungen und Maßnahmen der in § 16 Abs. 2 Nr. 1-15 LEntwG LSA genannten Bereiche sind somit zwingend im ROK zu führen.

Eine erste Erfassung dieser raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Abstimmungspflicht gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA. Zur sach- und fachgerechten Führung des ROK ist es darüber hinaus erforderlich, die oberste Landesentwicklungsbehörde vom Abschluss des jeweiligen Verfahrens sowie der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Hierzu ist mir das Datum der Genehmigung / Zulassung mitzuteilen. Soweit räumliche Änderungen im weiteren Verfahren nach meiner letzten Beteiligung vorgenommen wurden, bitte ich um Zustellung des gültigen Lageplanes der Genehmigungs- / Zulassungsfassung. Die Unterlagen sind aufgrund der elektronischen Aktenführung digital über die Adresse des MID an:

poststelle-mid@sachsen-anhalt.de

unter Bezug unseres Aktenzeichens im Betreff zu senden. Des Weiteren ist abschließend die Anzeige der Inbetrieb- / Außerbetriebnahme für die Darstellung im ROK erforderlich.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde ist am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

Im Auftrag



Lehmann

Anlage: Rechtsgrundlagen

Hinweise aus dem ROK (Angaben nachrichtlich):

- ÄB1:**
- Landschaftsschutzgebiet „Unstrut-Triasland“, vo. 1995
 - Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“, vo. 2000
- ÄB2:**
- Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“, vo. 2000
 - BP Nr. 12 „Sondergebiet Einzelhandel Am Kirschweg“, VE 09.03.2021
 - FNP Freyburg „Gewerbl. Baufläche“, rw. 1998
- ÄB3:**
- Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“, vo. 2000
 - BP Nr. 4 Freyburg Nord, gewerbl. Baugebiet und Friedhofserweiterung, rw. 2000
 - FNP Freyburg „Gewerbl. Baufläche“, rw. 1998
- ÄB4:**
- Sonderlandeplatz Laucha, gen. 1996
 - Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“, vo. 2000
- ÄB5:**
- Landschaftsschutzgebiet „Unstrut-Triasland“, vo. 1995
 - Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“, vo. 2000
 - FNP Freyburg „W“, rw. 1998
- ÄB6:**
- FFH-Gebiet „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“, vo. 1995
 - Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“, vo. 2000
 - Flurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG „Freyburg (OU) Ost/B180 anhängig
- Berichtigg:**
- FNP Freyburg „Gewerbl. Baufläche“, rw. 1998
 - BP Nr. 10 Nördliche Merseburger Straße in Freyburg, WA, rw. 2020

Anlage

Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 22)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16. Februar 2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) vom 21.12.2010
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in der Fassung der Planänderung vom 22.08.2023 (REP Halle 2010, PlÄ 2023), rechtswirksam seit dem 15. Dezember 2023