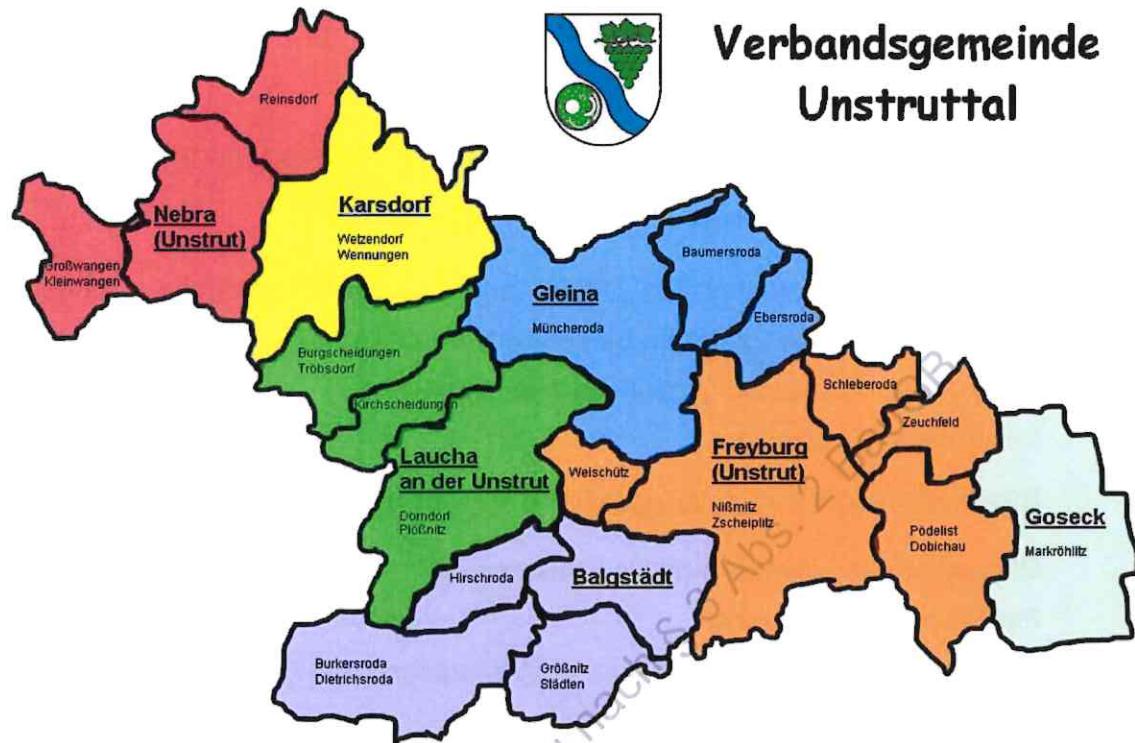


# Verbandsgemeinde Unstruttal



## 1. Änderung Teil-Flächennutzungs- plan Freyburg (Unstrut) Begründung mit Umweltbericht

Fassung Entwurf Stand 22.01.2025

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS</b>	5
2	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	6
3	<b>PLANAENDERUNG, RECHTSGRUNDLAGEN, DARSTELLUNGSFORM</b>	7
4	<b>BEDARF, LAGE UND UMFELD</b>	8
4.1	Teilfläche 1 - Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“	9
4.2	Teilfläche 2 - Sonderbaufläche Einzelhandel Am Kirschweg	9
4.3	Teilfläche 3 - Rückplanung geplante Wohnbaufläche	10
4.4	Teilfläche 4 - Friedwald	10
5	<b>ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	11
5.1	Übergeordnete Landes – und Regionalplanung	11
5.2	Flächennutzungsplanung	25
5.3	Aussagen der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes	34
6	<b>DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE</b>	36
7	<b>Flurbereinigung</b>	37
8	<b>SCHUTZGEBIETE</b>	37
9	<b>BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG</b>	38
9.1	Ausweisung der Bauflächen	39
10	<b>UMWELTBERICHT (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB</b>	42
10.1	Einleitung	42
10.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wesentlichen Ziele der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut)	42
10.2.1	Art des Vorhabens	42
10.2.2	Darstellung der Änderungen	43
10.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	43
10.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	43
10.5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	44

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

10.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	45
10.6.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich	46
10.6.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	48
10.6.2.1	Lage	49
10.6.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	49
10.6.3.1	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen	49
10.6.3.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	50
10.6.3.1.2	Fläche	52
10.6.3.1.3	Boden	53
10.6.3.1.4	Wasser	57
10.6.3.1.5	Luft, Klima	59
10.6.3.1.6	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	60
10.6.3.1.7	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)	62
10.6.3.1.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	63
10.6.3.1.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	64
10.6.3.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	66
10.6.3.3	Weitere Schutzgebiete	67
10.6.4	Zusammenfassende Bewertung	68
10.6.4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	68
10.6.4.2	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	69
10.6.4.3	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	69
10.6.4.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	69
10.6.4.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	69
10.6.4.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	69
10.6.4.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	70
10.6.4.8	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima	70
10.6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	70
10.6.6	Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz	70

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

10.6.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	70
10.7	Zusätzliche Angaben	71
10.7.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	71
10.7.2	Methodik	71
10.7.3	Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe	71
10.7.4	Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen	71
10.7.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	72
10.7.6	Monitoringkonzept	72
10.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
<b>Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur</b>		74

<i>Tabelle 1 Teilflächen - Änderungen .....</i>	5
<i>Tabelle 3 Genehmigungsstand FNP .....</i>	26
<i>Tabelle 4 Bedarf Wohnungen .....</i>	33
<i>Tabelle 5 Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....</i>	45
<i>Tabelle 6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....</i>	66

## 1 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS

Die Verbandsgemeinde Unstruttal wurde zum 01.01.2010 gegründet und verfügt über keinen Gesamtflächennutzungsplan.

Der Teil-Flächennutzungsplan für Freyburg (Unstrut) ist seit dem 26.06.2009 wirksam.

Der Gemeinderat der Verbandsgemeinde Unstruttal hat mit Datum vom 09.12.2020 den Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) gefasst.

Grund der Einleitung des Änderungsverfahrens war der Bedarf für mehrere Änderungen kleiner Flächen zur kurzfristigen Sicherung künftiger Vorhaben. Dazu zählen Vorhaben zur Sicherung der Deckung des Wohnbedarfes, zur Sicherung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes sowie zur Direktvermarktung, zur Sicherung einer Waldfläche als Friedwald sowie die Anpassung an abgeschlossene Entwicklungen. Im Laufe des Planverfahrens ergaben sich insbesondere durch das zeitliche Fortschreiten der parallelen Bauleitplanungen kleinere Veränderungen bzw. wurden die Bebauungspläne zeitlich eher rechtskräftig. Auf nachfolgend angeführte Bebauungsplanverfahren, die nach § 13a BauGB geführt wurden, trifft das zu:

- Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten“ Zscheiplitz Rechtskraft seit 27.09.2024
- Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ Rechtskraft seit 29.11.2024.

Für diese Bebauungspläne sowie den Bebauungsplan Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“ erfolgte die 1 Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Freyburg (Unstrut). Die Berichtigung wurde am 28.02.2025 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Berichtigungen sind bereits in die aktuelle Planzeichnung eingearbeitet. Somit wird auf diese Flächen, die ursprünglich Bestandteil der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes waren nicht mehr eingegangen.

Tabelle 1 Teilflächen - Änderungen

Teilflächen	geplante Änderungen lt. Verfahren bis 2021	aktuelle Änderungen lt. Verfahren
1	Ziel - Ausweisung einer Sonderbaufläche "Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte" für die Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz durch einen einheimischen landwirtschaftlichen Betrieb.	
2	Ziel - Ausweisung einer Sonderbaufläche "Einzelhandel" für den Ersatzneubau eines neuen EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord	Am 17.11.2022 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für die Fläche das B-Planverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde vollständig im Normalverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 21.07.2022

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

		Genehmigung und mit Bekanntmachung vom 02.09.2022 rechtskräftig.
3	Ziel - Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 (ca. 0,5 ha) in Freyburg im Bereich der Naumburger Straße - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.	
4	Ziel - Sicherung des Waldgebietes für Bestattungen - Ausweisung einer Waldfläche von ca. 26 ha als Friedwald.	

Die Stadt Freyburg kann ihren Einwohnern kaum noch freie Bauplätze anbieten. Für die zu Beginn des Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplanes Freyburg enthaltenden Teilflächen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen besteht zwischenzeitlich Baurecht. Die Baugebiete sind erschlossen und bis auf wenige Ausnahmen ausgelastet.

Die im FNP ausgewiesene geplante Wohnbaufläche im Bereich der Naumburger Straße lässt sich nicht wirtschaftlich entwickeln. Daher wurde nach alternativen Möglichkeiten gesucht.

Zugunsten der Standorte der B-Pläne Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten“ Zscheiplitz und Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ wird die Ausweisung des Gebietes Naumburger Straße zurückgenommen.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten“ Zscheiplitz und Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ wurde für eine Fläche von 1 ha nach § 13 a/b BauGB Baurecht geschaffen, um den Bedarf zu decken. Hier werden die ersten Wohnhäuser errichtet.

Für diese zwei Bebauungsplangebiete erfolgte in der Zwischenzeit eine Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplanes. Damit hat sich die Zahl der zu ändernden Teilflächen im Rahmen dieser 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes von 6 auf 4 Teilflächen reduziert.

## 2 VERFAHRENSABLAUF

Die Zulässigkeit von Einzelvorhaben stellt auf die Ausweisung im Flächennutzungsplan ab. Bebauungspläne sind gemäß § Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die aktuelle Ausweisung des Flächennutzungsplanes steht der Entwicklung mehrerer Bauflächen/ Bebauungsplänen entgegen.

Daher hat die Verbandsgemeinde Unstruttal den Beschluss zur 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) gefasst.

Ziel war es, insbesondere mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet Einzelhandel Am Kirschweg“, beide Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren bzw. mit geringem Vorlauf des Flächennutzungsplanes zu führen.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

Tabelle 2 Verfahrensablauf

09.12.2020	Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Teil-FNP
29.01.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt
15.03.2021 – 19.04.2021	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
01.04.2021	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
12.04. - 17.05.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung
16.06.2021	Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
30.07.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt
09.08. - 10.09.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
25.06.-05.08.2021	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
12.04.2023 – 17.05.2024	Betroffenenbeteiligung des MID zum Bedarfsnachweis Wohnen
26.06.2024	abschließender Abwägungsbeschluss
26.06.2024	Feststellungsbeschluss
20.08.2024	Zustimmung der Gemeinde Freyburg (Unstrut) zum Feststellungsbeschluss
30.04.2025	Aufhebung Feststellung, Fortführung Verfahren, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
27.06.2025	Bekanntmachung im Amtsblatt
04.07. - 04.08.2025	Öffentliche Auslegung
01.07. - 04.08.2025	Beteiligung TÖB i.R. der Offenlage
Oktober/November 2025	Abwägung und Feststellung
	Zustimmung der Gemeinde Freyburg (Unstrut) zum Feststellungsbeschluss
	Genehmigung durch den Landkreis
	Ausfertigung
	Bekanntmachung

blaue Schrift – voraussichtliche Termine

### 3 PLANAENDERUNG, RECHTSGRUNDLAGEN, DARSTELLUNGSFORM

Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Teil-Flächennutzungsplanes vom 26.06.2009. Die Teilbereiche der vorliegenden Änderung werden der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes gegenübergestellt.

Die Darstellung erfolgt auf den, dem FNP zugrundeliegenden, topographischen Karten im Maßstab 1 : 10 000. Die Verbandsgemeinde Unstruttal nutzt als Planungsträger die Geodaten des Geoleistungspaketes.

Die Begründung zur 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes enthält nur Aussagen zu den Änderungsbereichen. Sie ist daher immer in Verbindung zu der Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan zu sehen.

Die Rechtsgrundlagen der Änderung bilden:

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

#### **4 BEDARF, LAGE UND UMFELD**

Für die Stadt Freyburg (Unstrut) stellt die Karte 6a+b des REP -3. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes für das Grundzentrum Freyburg (Unstrut) dar. Innerhalb dieser Abgrenzung sollte die Entwicklung des Grundzentrums erfolgen. Hier liegt auch die im rechtsverbindlichen FNP ausgewiesene geplante Wohnbaufläche Naumburger Straße (Teilfläche 3).

Die geplante Wohnbaufläche (Naumburger Straße) wurde bisher nicht entwickelt. Dies liegt an der schwierigen und sehr kostenaufwendigen Erschließung. Alternative Flächen zur Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes gibt es in Freyburg (Unstrut) nicht, da alle Flächen um die Ortslage im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Für die Stadt Freyburg (Unstrut) gibt es seit Jahren große Nachfrage nach Wohnraum, sanierten Mietwohnungen und auch für Einfamilienhausstandorte. Die hohe Nachfrage kann nicht gedeckt werden. Die vorhandenen Wohnaugebiete sind ausgelastet.

Aufgrund der topographischen und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten ist das Entwicklungspotential sehr begrenzt. Aktuell beschränkt es sich auf ein Einfamilienhausgrundstück im Bereich B-Plan Nr. 9 „Wohngebiet Am Kirschweg“, ca. vier Grundstücke in Zscheiplitz (Flächen wurden nach Rechtskraft des inzwischen erstellten B-Planes Nr. 11 bereits veräußert, Bauanträge liegen vor, teilweise wird bereits gebaut). Mit dem B-Plan Nr. 10 „Nördliche Merseburger Straße“ hat die Stadt weiterhin bereits Baurecht für die Realisierung einer Einrichtung für ambulant betreutes Wohnen geschaffen, um den Bedarf der älteren Bevölkerung Rechnung zu tragen. In der Zwischenzeit wurde das Vorhaben umgesetzt, es ist ein Seniorenpflegezentrum entstanden. Hierfür wurde das gesamte Baugebiet in Anspruch genommen. Für eine weitere kleine Fläche (0,5 ha) hinter dem Friedhof in Freyburg wurde 2023/2024 Baurecht mittels des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschhöhe“ nach § 13a BauGB für Wohnbebauung geschaffen. Für diese Flächen (Bebauungspläne Nr. 10; Nr. 11 und Nr. 13) erfolgte gemäß § 13 a BauGB die Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut). Diese wurde mit Datum vom 28.02.2025 wirksam.

Im Bereich der Innenstadt von Freyburg (Unstrut) gibt es Wohnungs- bzw. Gebäudeleerstand, der sich insbesondere durch Eigentumsverhältnisse (Eigentümer unbekannt oder nicht auffindbar) be-

gründet. Aber auch Spekulationsobjekte bzw. fehlende Sanierungsmittel und teilweise unverhältnismäßig hoher Sanierungsaufwand auch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Kosten-Nutzen-Rechnung sind Gründe für Leerstand. Diese Sachverhalte lassen sich nicht kurz- oder mittelfristig lösen.

In den vergangenen Jahren wurde in Freyburg (Unstrut) viel saniert und so auch innerstädtisch der Bedarf an Wohnraum gedeckt.

#### **4.1 Teilfläche 1 - Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“**

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,5 ha liegt nur wenige Meter vom Kreisverkehr Ortsumgehung Freyburg B 87/180 entfernt, innerhalb der Ortsdurchfahrt Nißmitz. Es wird aktuell landwirtschaftlich durch einen ortsansässigen Agrarbetrieb genutzt. Bis vor ca. 5 Jahren befand sich auf dem Gelände eine alte Unterstellhalle, die abgerissen wurde.

Seitens des Agrarunternehmens soll im Hinblick auf Nachhaltigkeit und regionale Eigenversorgung, eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Unternehmens mit vielen neuen Ideen erfolgen und damit der weitere Fortbestand des Familienunternehmens gesichert und der jungen Generation der Familie die Möglichkeit eröffnet werden, vor Ort zu bleiben.

Am Standort soll ein Hofladen zur Direktvermarktung (auch Produkte anderer Produzenten aus der Region) erfolgen. Dem Hofladen soll eine gastronomische Einrichtung „Café“ angegliedert werden, in dem die regionalen Produkte angeboten werden. Dabei steht die Frage der Regionalität im Vordergrund. Weitere Festlegungen und Abstimmungen erfolgen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Es soll hier kein großflächiger Einzelhandel entstehen.

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

#### **4.2 Teilfläche 2 - Sonderbaufläche Einzelhandel Am Kirschweg**

Für das Gebiet lag aus dem Jahr 2000 ein rechtsverbindlichen B-Plan für ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „Freyburg Nord“ vor. Auf dieser Grundlage erfolgte die Errichtung eines Autohauses. Das Autohaus war über mehrere Jahre geschlossen und konnte keiner neuen Nutzung zugeführt werden.

Die im Westen angrenzende im B-Plan „Freyburg Nord“, ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Gewerbegebiet „Freyburg Nord“ konnte in Teilen nicht entsprechend der Zielvorstellungen des Bebauungsplanes entwickelt werden. Um den Leerstand zu beseitigen und für benötigte Entwicklungen Raum zu schaffen, erfolgt die Änderung und Ausweisung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügte (zum Beginn des Änderungsverfahrens) im Norden der Ortslage auf dem Grundstück Merseburger Str. 48 über einen inzwischen nicht mehr zeitgemäßen „EDEKA“ - Einkaufsmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und einem Getränkemarkt mit ca. 500 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Der Markt entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen, kundenorientierten und energieeffizienten Einkaufsmarkt. Durch einen Investor erfolgte nun die Errichtung eines zeitgemäßen Ersatzneubaus des zuvor befindlichen EDEKA-Marktes.

Diese Fläche gehörte zum B-Plan Gewerbegebiet „Freyburg Nord“. Für diese Fläche hat die Stadt Freyburg (Unstrut) im Zeitraum 11/2020 – 09/2022 den Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) trifft in der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 12 die Aussage: „Der Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ in Stadt Freyburg ist als raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“<sup>1</sup> Der B-Plan Nr. 12 wurde am 21.07.2022 genehmigt und trat am 02.09.2022 in Kraft. Demzufolge wird die Sonderbaufläche auch entsprechend dem aktuellen Rechtsstatus als Sondergebiet „Einzelhandel“ im Bestand dargestellt.

#### **4.3 Teilfläche 3 - Rückplanung geplante Wohnbaufläche**

Im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg ist im Bereich der Naumburger Straße eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,4 ha zuzüglich 0,5 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (M06) ausgewiesen.

Trotz stetig hoher Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten ist es in den vergangenen 10 Jahren nicht gelungen, den Standort zum Wohngebiet zu entwickeln. Aufgrund der schwierigen und sehr aufwendigen Erschließung und der daraus resultierenden Unwirtschaftlichkeit wird von dem Standort Abstand genommen.

Stattdessen sollen im Bereich der Teilfläche 3 eine kleine Wohnbaufläche von ca. 0,5 ha entwickelt werden. Diese Fläche steht einerseits eigentumsrechtlich zur Verfügung und ist bereits größtenteils erschlossen.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) nimmt zu Gunsten der Wohnbauflächen für die inzwischen mit den Bebauungsplänen Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten“ in Zscheiplitz und Nr. 13 Wohngebiet „Kirschhöhe“ in Freyburg (Unstrut) von der geplanten Wohnbaufläche „Naumburger Straße“ Abstand.

#### **4.4 Teilfläche 4 - Friedwald**

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zeichnete sich die Notwendigkeit der Änderung einer weiteren Teilfläche ab. Bereits seit 2014 erfolgen in Freyburg im Bereich des Burgholzes und

<sup>1</sup> (MLV, 2021)

des Hasengartens Waldbestattungen in einem „Friedwald“. Der als „Friedwald“ genutzte Wald erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 26 ha. Das Waldbild ist vorwiegend geprägt von Eichen, Rot- und Hainbuchen.

„Der Bestattungsort Friedwald ist eine Alternative zum klassischen Friedhof. Mitten im Wald ruht die Asche Verstorbener in biologisch abbaubaren Urnen unter Bäumen. Eine kleine Namenstafel am Baum macht auf die Grabstätte aufmerksam.“ <https://www.friedwald.de/konzept>

Die Ausweisung dieser Fläche im Flächennutzungsplan als Friedwald (bisher nur Waldfläche) sichert diese Nutzung für die Zukunft. In einem Friedwald dürfen Bäume nicht gerodet werden. Ausnahmen bilden kranke oder abgestorbene Bäumen.

Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat am 25.09.2012 die Errichtung des Friedwaldes im Stadtwaldgebiet Burgholz beschlossen.

Für die Nutzung als Friedwald wurde am 08.04.2014 seitens des Amtes für Natur- und Gewässerschutz des Burgenlandkreises eine Eingriffsgenehmigung erteilt.

## **5 ÜBERREGIONALE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei sind die Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus dem Landesentwicklungsplan sind die Ziele der Raumordnung zu übernehmen, soweit erforderlich, näher festzulegen und zu ergänzen und daraus die regionalen Programme zu entwickeln.

Die regionalen Entwicklungsprogramme bilden die Grundlage für die Entwicklung der Landkreise und Gemeinden.

Die 1. Änderung des Teil-FNP ist ebenso an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### **5.1 Übergeordnete Landes – und Regionalplanung**

**Landesentwicklungspläne** enthalten raumbezogene Planfestlegungen und allgemeine Richtlinien für die weiteren Planungen der Länder, aber auch der Regionen und Gemeinden.

„Der Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der Landesentwicklungsplan gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. Es sind Ziele festgelegt, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen.“ Diese allgemeinen Ziele und Grundsätze stellen wiederum Vorgaben für die gemeindliche Entwicklungsstrategie dar.“ (4)

#### **Grundlegende Ziele**

„Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

#### Begründung:

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

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

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

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

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

Zentralräumliche Funktion.“(4)

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

„Z 18 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.“(4)

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

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

Begründung: Zentrale Orte sind die Leistungsträger der Raumstruktur.

Das zentralörtliche System bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient:

- der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotenzialen an Zentralen Orten,
- der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen,
- der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen des Landes.

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

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

Grundzentren werden wie folgt definiert:

„Die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden. Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein.“

Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sportheinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.“ (4)

Für die Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele genannt:

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

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

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

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

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

„G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden.“(4)

Durch den LEP LSA 2010 erfolgt die raumordnerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Mit Datum vom 30.04.2021 liegt seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr eine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 12 der Stadt Freyburg Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ (Teilfläche 2) seitens des MLV vor. Hierin wurde festgestellt:

„Die vorliegende Planung ist aufgrund der geplanten Verkaufsraumfläche von max. ca. 1.900 m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Im LEP-LSA 2010 wird unter Z 52 Grundzentren 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. Voraussetzung ist jedoch die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan 2010.

Der Stadt Freyburg wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion als Oberzentrum oder als Mittelzentrum zugewiesen, aber entsprechend der Festlegung des Ziels Z 2 Nr. 6 (Ziffer 3.1.2.1) des Sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ des REP Halle. Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Mansfeld-Südharz vom 28.03.2020) wurde der Plan wirksam. Der Stadt Freyburg wurde eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen. 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

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

2010 in den Beikarten 6a und 6b dargestellt. Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes am nördlichen Rand.

Mithin ist festzustellen, dass aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde eine solche Planung aufgrund der Bindung an einen Zentralen Ort der grundzentralen Stufe unter Beachtung des begrenzten Sortiments aus Z 52 LEP LSA 2010 vereinbar mit den Erfordernissen der Raumordnung ist.“

Aktuell erfolgt die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes (LEP). Seit dem Inkrafttreten des LEP Sachsen-Anhalt haben sich die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuaufstellung des LEP soll diesen Veränderungen Rechnung getragen werden.

Im Zeitraum vom 20.01. bis einschließlich 12.04.2024 hatten die Bürger und berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die aktuellen Änderungen und die Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) der Verbandsgemeinde Unstruttal stehen auch dem aktuellen Entwurf des LEP nicht entgegen.

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 Landesentwicklungsge setz 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.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die festgelegten wesentlich geänderten regionalplanerischen Erfordernisse einschließlich der entsprechenden Teile von Begründung und Umweltbericht mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020“ erneut in die Öffentlichkeitsbeteiligung/Offenlage zu geben. Auf der Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes vom 20. Mai 2020 (BGBl. 1 S. 1041) erfolgte die Auslegung für Jedermann in der Zeit vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 im Internet.

Am 05.05.2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der oberste Landesentwicklungsbehörde beschlossen (Beschluss-Nr. V/16-2021). Mit Bescheid vom 06.10.2022 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde die Genehmigung versagt.

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Die Geschäftsstelle hat zu den Gründen der Versagung eine Erwiderung erarbeitet, die im Ergebnis der Versagung entgegentritt. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Regionalversammlung am 01.12.2021 (Beschluss-Nr. II/08-2022) einer Klage und somit der Führung eines entsprechenden Verfahrens zugestimmt.

Durch die 1. Änderung des Teil-FNP der Stadt Freyburg sind unmittelbar folgende regionalplanerische Belange betroffen und einer Abwägung zu unterziehen:

- **Kulturlandschaft mit besonderer Eigenart „Laucha-Freyburger Unstruttal“.**

Historische Kulturlandschaften sollen in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, der schützenswerten Bau-Substanzen sowie des kulturellen Erbes erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden.

Im Leitbild heißt es dazu:

„Das Unstruttal soll zusammen mit der Stadt Naumburg und dem Mittleren Saaletal als länderübergreifende historische Kulturlandschaft nationaler Bedeutung bewahrt und weiterentwickelt werden. Als Schwerpunkte werden u.a. der Erhalt der charakteristischen kleinräumigen Gliederung der Talhänge durch historische Kulturlandschaftselemente, die Freihaltung der Umgebung der prägenden Bauwerke und markanten Talkanten des Unstruttals von dominanten visuellen Überprägungen sowie Erhalt und Aufwertung der kleinstädtischen und ländlichen Siedlungen als Bestandteil der gewachsenen Kulturlandschaft benannt.“

Die geplanten Änderungen des Teil-FNPs beschränken sich weitestgehend auf kleine Flächenteile mit geringer Bebauung sowie der Entwicklung innerhalb der Ortsstruktur. Dies trifft auf die Fläche 2 zu. Eine Bebauung der Teilfläche 2 war bereits vor der Änderung zulässig, jedoch mit gewerblicher Nutzung. Es erfolgt keine Entwicklung großflächiger Gebiete und damit keine Überprägung/Einschränkung von wichtigen oder markanten Sichtbeziehungen oder von Talhängen.

Es sind keine Beeinträchtigungen auf das VBG oder die Kulturlandschaft zu erwarten.

Auch die geplante Bebauung und Nutzung der Fläche 1 fügt sich in die historische Kulturlandschaft. Aktuelle ist eine eingeschossige Bebauung mit einem Hofladen zur Vermarktung regionaler Produkte geplant. Dies stärkt und dient dem Erhalt der Kulturlandschaft und der Sicherung des Fortbestandes eines einheimischen landwirtschaftlichen Familienbetriebes. Es wird eine Fläche genutzt, auf der bis vor wenigen Jahren ein wenig ansehnliches landwirtschaftliches Gebäude abgerissen wurde. Die Landwirtschaft ist Bestandteil der Kulturlandschaft, um diese zu erhalten sollen neue und vor allem ökologischere Wege der Vermarktung gegangen werden. Die Direktvermarktung vor Ort stärkt die regionale Landwirtschaft und wertet diese auf. Auch wird an das Bewusstsein der Käufer zu artgerechte Tierhaltung und ökologische Produktion unserer Nahrungsmittel appelliert. Dies sind unabdingbare Ziele für unsere Zukunft. Mit der Ausweisung der Fläche werden die Voraussetzungen und Möglichkeiten für die Umsetzung eines derartigen Vorhabens geschaffen. Details zu einer künftigen Bebauung sind im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zur prüfen. Konkret soll die Nutzung an die Produkte einer Direktvermarktung örtlicher Anbieter

aus der Region Freyburg (Unstrut) gebunden werden. Wie die Produktpalette im Einzelnen aussehen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht konkret benannt werden, da man den Direktvermarktern, im Rahmen der Flächennutzungsplanung hinsichtlich der Verarbeitung ihrer Grundprodukte, keine engen Grenzen ziehen will und kann.

Bei der Fläche 3 erfolgt keine Entwicklung eines weiteren Wohngebietes mit 2,4 ha in Hanglage. Damit verbleibt das Landschaftsbild in der vorhandenen Form erhalten. Die Kulturlandschaft wird nicht verändert.

Die Ausweisung der Fläche 4 als Friedwald ändert nichts an der Nutzung der Fläche als Wald. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die durch die Lage in der Sichtachse zu charakteristischen historischen Bauwerken stehen.

#### **- Vorranggebiete (VRG) für Natur und Landschaft Nr. LII**

Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Die Teilfläche 1 - SO für die Direktvermarktung ist die einzige Teilfläche die mit einer Bebauung im Außenbereich verbunden ist und die auf landwirtschaftlicher Fläche realisiert werden soll. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben eines traditionellen, ortsansässigen, landwirtschaftlichen Unternehmens.

Mit dem Vorhaben werden die Unternehmensnachfolge und die zukünftige Entwicklung gesichert. Die Planungen entsprechen den Zielen einer ökologischen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Entwicklung und stehen dem Vorranggebiet nicht entgegen.

Die Teilfläche 2 (Sonderbaufläche für den Lebensmittelmarkt) wurde zu Beginn dieses Änderungsverfahrens zu ca. 50 % als Ackerfläche genutzt. Der baurechtliche Entzug der Fläche erfolgte jedoch bereits mit der Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet. Damit steht auch diese Flächenausweisung dem Vorranggebiet nicht entgegen.

Die vorh. Waldflächen des Änderungsbereiches 4 entsprechen den Vorgaben des Vorranggebietes Natur und Landschaft. In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

Die Fläche des Stadtwaldes = Friedwald gehört zu den naturschutzrechtlich geschützten Gebieten mit naturnahen Waldgesellschaften, welcher wertvoll ist und den es zu schützen und zu sichern gilt.

Die Ausweisung der Teilfläche 4 als Waldfläche mit dem Zusatz „Friedwald“ ändert nichts an der bisherigen Darstellung der Nutzung als Waldbestand. Mit der Ergänzung Friedwald wird langfristig die spezielle Waldnutzung als Bestattungswald gesichert. Es ist dabei davon auszugehen, dass insbesondere durch die Auflagen und Bestimmungen der Genehmigung eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist und der langfristige Schutz des Gebietes gesichert ist.

**- Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 22**

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden zur Vermeidung der Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Die Ausweisung der Teilfläche 2 erfolgt in der Ortslage. Von der Ausweisung der Teilfläche 3 als geplante Wohnbaufläche im Außenbereich wird Abstand genommen. Damit wird der Vorrangnutzung vollständig Rechnung getragen. Die Ausweisung der Teilfläche 4 - als Friedwald ändert nichts an der aktuellen Waldnutzung. Für die Nutzung liegt eine Genehmigung vor.

Die Teilfläche 1 - SO für die Direktvermarktung ist die einzige Teilfläche die mit einer Bebauung im Außenbereich verbunden ist. Die geplante Bebauung und Nutzung erfolgt kleinflächig und dient der Sicherung der Zukunft eines familiären Landwirtschaftsbetriebes, der im Hinblick auf die Direktvermarktung auf eine nachhaltige und ökologische Produktion umstellen möchte. Die Bebauung soll sich hier in die Landschaft einfügen. Es erfolgt keine Zerstörung höherwertiger Biotopflächen oder von Gehölzen. Bei der im Außenbereich in Anspruch genommenen Fläche (Teilfläche 1) handelt es sich ausschließlich um Ackerfläche ohne naturnahe Elemente, auf der bis vor wenigen Jahren ein landwirtschaftliches Gebäude stand. Der Landwirtschaftsbetrieb plant die Umstellung seiner Feldbewirtschaftung auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und Vermarktung vor Ort. Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen zerstört oder tangiert. Im Gegenteil, im Rahmen der Umsetzung des konkreten Vorhabens sollen hier auch höherwertige Biotope entstehen, die dem Biotopverbund und dem ökologischen Verbundsystem dienen.

Entlang der Bundesstraße - mit entsprechendem Abstand ist die Neuanpflanzung einer Baumreihe (die seit Jahren abgängig ist) vorgesehen. Ebenso soll eine Eingrünung des Vorhabens zur freien Landschaft mit standorttypischen einheimischen Gehölzen erfolgen. Dies dient der Aufwertung des Landschaftsbildes, der Verringerung der Bodenerosion und schafft zusätzliche Biotopelemente. Die Teilfläche 1 fügt sich in die historische Kulturlandschaft und bereichert diese um ein Angebot von regionalen Produkten, abseits der Masseproduktion. Aktuelle ist eine eingeschossige Bebauung mit einem Hofladen zur Vermarktung regionaler Produkte geplant. Dies stärkt und dient dem Erhalt der Kulturlandschaft und der Sicherung des Fortbestandes eines einheimischen landwirtschaftlichen Familienbetriebes. Es wird eine Fläche genutzt, auf der bis vor wenigen Jahren ein wenig ansehnliches landwirtschaftliches Gebäude abgerissen wurde. Die Landwirtschaft ist Bestandteil der Kulturlandschaft, um diese zu erhalten sollen neue und vor allem ökologischere Wege der Vermarktung gegangen werden. Die Direktvermarktung vor Ort stärkt die Regionale Landwirtschaft und wertet diese auf.

**- Vorbehaltsgebiet (VBG) für Tourismus und Erholung Nr. 11**

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Die Region des Unstruttals mit der Stadt Freyburg und Ihren Ortsteilen ist durch den Tourismus stark geprägt. Neben dem Weinbau und den touristischen Angeboten die mit diesem in unmittelbarem Zusammenhang stehen, gibt es zahlreiche Sehenswürdigkeiten in der Innenstadt von Freyburg und in der näheren Umgebung. Ebenso gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung, wie z.B. Rad- und Wanderwege oder den Kanutourismus auf der Unstrut.

Die geplanten Bauflächenausweisungen stehen dem Tourismus und der Erholung nicht entgegen. Der Friedwald (Fläche 4) steht auch weiterhin zur naturnahen Erholung zur Verfügung. Die Wohnbauflächenausweisungen/ bzw. der Verzicht einer Fläche beeinflussen das Vorbehaltsgebiet nicht. Die geplanten Flächen befinden sich innerhalb der Ortslagen. Die Sonderbaufläche (Fläche 2) für den Lebensmittelmarkt entsteht anstatt einer Gewerbefläche.

Die Teilfläche 1 für die Sonderbaufläche „Direktvermarktung“ dient der Versorgung der örtlichen Bevölkerung und ist natürlich auch für Touristen interessant, da hier nachhaltige, regionale Produkte angeboten werden, die man entweder als „regionales Mitbringsel“ erwerben oder teilweise bereits gleich vor Ort probieren und genießen kann. Die geplante Nutzung ist demzufolge auch für den Tourismus interessant und ergänzt die örtlichen Angebote.

## Fazit

**Die geplanten Änderungen der Flächenausweisungen stehen den vorrangigen Funktionen und Nutzungen der Vorrang und Vorbehaltsgebiete nicht entgegen.**

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

Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll in der Regel mindestens über 3.000 Einwohner verfügen. Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9.000 Einwohner umfassen. Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) wird unter Z 2 mit der Nr. 6 als Grundzentren in der Planungsregion Halle benannt.

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

### 3.1.2.2 Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

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

Darüber hinaus wird das Folgende festgelegt:

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

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

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

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

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

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

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

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

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

Z 2 Zum Freiraumschutz und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen, insbesondere Wohnneubaumaßnahmen, die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb der Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten.

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

Zum Großflächigen Einzelhandel werden folgende Aussagen getroffen:

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

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

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innerstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51 Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Abweichend von Z 46, welches die Standortkonzentration des großflächigen Einzelhandels auf Ober- und Mittelzentren beschränkt, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, in Grundzentren zugelassen werden. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen.

Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden. (3)

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

- Erhaltung/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung,
- Stärkung der wirtschaftlichen, touristischen und infrastrukturellen Entwicklung,

Die geplanten Änderungen der 4 Teilflächen entsprechen lt. Einschätzung der Verbandsgemeinde Unstruttal den Zielen der Regionalplanung.

Das Referat 24 Sicherung der Landesentwicklung des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt hat die nach dem Entwurf insbesondere bezüglich des Wohnbedarf nach Zuleitung der geänderten Unterlagen am 12.04.2023 diese geprüft und 17.05.2024 eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Landes-entwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) angegeben. Darin wird wörtlich ausgeführt:

#### ➤ „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 raum-bedeutsame 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.

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 m<sup>2</sup> 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 Verbundsystems Nr. 22 wurde nachgereicht und ist nachvollziehbar dokumentiert.

**ÄB 2:** - Ersatzneubau EDEKA-Markt

Festzustellen ist, dass aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde die Planung eines Sondergebiets 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 Bebauungsplan sind zu beachten.

**ÄB 3:** - Verzicht auf Wohnbaufläche Freyburg „Naumburger Straße“ (ca. 2,4 ha + M06 mit 0,5 ha)

Die Planung wird nachvollziehbar dargelegt und begründet.

**ÄB 4:** - 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.

Daher ist festzustellen, dass die 1. Änderung und Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg 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](http://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](http://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-

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

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.

## 5.2 Flächennutzungsplanung

Im Gemeindegebiet verfügen nur die Stadt Freyburg (Unstrut) (OT Freyburg, Zscheiplitz, Nißmitz, Dobichau/ Pödelist,) Balgstädt (OT Balgstädt), Karsdorf (OT Karsdorf, Wennungen, Wetzendorf), Nebra (Unstrut) (OT Nebra, Großwangen, Kleinwangen, Reinsdorf) über rechtsverbindliche Teil-Flächennutzungspläne.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den Stand der Genehmigung und Rechtsverbindlichkeit

Teil FNP	genehmigt	Bekanntmachung
Stadt Freyburg (Unstrut) (OT Freyburg, Zscheiplitz, Nißmitz)	09.06.2009	26.06.2009
Dobichau/ Pödelist	16.12.2005	24.02.2006
Balgstädt	02.09.2004	20.10.2004

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Karsdorf, (OT Karsdorf, Wenneungen, Wetzendorf)	29.03.2000	07.04.2000
Nebra Großwangen, Kleinwangen, Reinsdorf	24.01.2000	07.04.2000

Tabelle 2 Genehmigungsstand FNP

Über keinen Flächennutzungsplan verfügen:

Stadt Freyburg (Unstrut) - OT Weischütz, Schleberoda und Zeuchfeld

Gemeinde Balgstädt – OT Größnitz, Städten, Burkersroda, Dietrichsroda, Hirschroda)

Gemeinde Gleina – OT Gleina, Müncheroda, Baumersroda, Ebersroda

Gemeinde Goseck – OT Goseck, Markröhltitz

Gemeinde Laucha an der Unstrut – OT Laucha an der Unstrut, Burgscheidungen, Kirchscheidungen, Tröbsdorf, Dorndorf, Plößnitz

#### Entwicklung Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel im Verbandsgemeindegebiet

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und sich für eine ausgewogene Versorgung einsetzen. Weder sie Stadt Freyburg noch die Verbandsgemeinde Unstruttal verfügen über ein derartiges Konzept.

Im Rahmen der Änderung des Teil-FNPs hat sich die Verbandsgemeinde mit der Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet der Verbandsgemeinde auseinandergesetzt und bezieht dazu wie folgt Stellung.

Durch den LEP LSA 2010 erfolgt die raumordnerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Entsprechend der Festlegung des Ziels Z 2 Nr. 6 (Ziffer 3.1.2.1) des Sachlichen Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ des REP Halle wurden den Städten Freyburg und Nebra die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen.

Demzufolge hat sich die überörtliche Grundversorgung gemäß Ziffer 3.1.2.2 Z 1 des Sachlichen Teilplanes auf städtebaulich integrierten, verbrauchernahen Standorten auszurichten. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 ist 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.

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Gemäß diesen Vorgaben sind Ausweisungen für Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Freyburg und Nebra gemäß Z 39 LEP LSA 2010 in den auf den Beikarten dargestellten Abgrenzungen der zentralen Orte zulässig. Dabei ist darauf zu beachten, dass keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erfolgen. Dabei ist das Sortiment entsprechend Z 52 LEP LSA 2010 zu begrenzen.

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 denkbar.

Für Freyburg wird mit der Ausweisung der Teilfläche 2 als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Bezug auf den Bedarf und die Auswirkungsanalyse, dies die einzige derartige Sondergebietsfläche bleiben.

#### Entwicklung Wohnbauflächen im Verbandsgemeindegebiet

Die Verbandsgemeinde verzichtet für die aktuelle Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) auf den aktuellen rechnerischen Nachweis des Bedarfes mit Verweis auf die Geringfügigkeit der Flächenerweiterung (betrifft die Wohnbauflächen der inzwischen rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 11 und Nr. 13 nach § 13a BauGB) bei gleichzeitiger Rückplanung einer Baufläche von ca. 2,4 ha. Die mit den B-Plänen Nr. 11 und 13 ausgewiesene Wohnbauflächen mit je ca. 0,5 ha dienen dem Eigenbedarf der Stadt Freyburg (Unstrut). Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist lt. Regionaler Entwicklungsplan als Grundzentrum eingestuft. Laut aktuell rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Freyburg (Unstrut) verfügt diese über insgesamt 54,5 ha Wohnbaufläche. 1 ha sind lediglich 0,5 % der Wohnbaufläche.

Im Aufstellungsverfahren der inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten“ im Ortsteil Zscheiplitz und der Bebauungsplan Nr. 13 Wohngebiet „Kirschhöhe“ wurde auch der Bedarf für die Flächenausweisungen als Wohngebiete geprüft. Beide Bebauungspläne stellen auf die vorliegende Prognose der Verbandsgemeinde - siehe - Prognose Verbandsgemeinde Unstruttal – Ermittlung Wohnbauflächenbedarf bis 2030 (Quelle 25) und die nachfolgenden Aussagen der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes ab. Auch wenn die aktuelle Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes keine neuen Wohngebiete ausweist, so bilden die nachfolgenden Aussagen dennoch die Grundlage für die zuvor genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 13 und die Rückplanung der geplanten Wohnbaufläche Naumburger Straße = Teilfläche 3 dieser Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes

Die Stadt Freyburg (Unstrut) mit den Ortsteilen verfügte zum Jahresende 2022 über 4626 Einwohner.

Durch die Rücknahme der geplanten Bauflächen aus Sicht der Verbandsgemeinde Unstruttal die Nachweisführung für den Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut) entbehrlich. Eine Ermittlung des Bedarfs ist im Zuge der Erarbeitung eines Gesamt-Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verbandsgemeinde zu ermitteln

Die Stadt Freyburg hat als Grundzentrum laut Regionalem Entwicklungsplan und dem Sachlicher Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel, die Aufgabe auch den Wohnbedarf für die Verbandsgemeinde innerhalb der in den Karten des sachlichen Teilplans ausgewiesenen Flächen zu decken.

Dies ist in Freyburg bereits seit vielen Jahren sehr schwierig, da die Nachfrage hoch ist und keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. An die kleine geplante Wohnbaufläche grenzen westlich und östlich Wohnbauflächen an, so dass diese kleine Lücke sich zur Bebauung anbietet. Damit entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungsfunktion. Die Fläche fügt sich in die vorhandenen Nutzungen ein und soll dem Wohnen dienen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Des Weiteren sind die Erschließungsanlagen im Kirschweg bereits vorhanden. Im Stadtgebiet stehen keine anderen Flächen zur Bebauung bzw. Nachnutzung zur Verfügung.

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsprognosen sind von sehr vielen Größen und Faktoren abhängig und demzufolge sehr schwer zu prognostizieren.

Für die Stadt Freyburg ist lt. 6. RBP für 2014 bis 2031 Rückgang von 4786 auf 4079 Einwohner das entspricht ca. 14,8 % vorhergesagt. Diese basiert auf den Daten der Jahre 2014 - 2016. Der inzwischen vorliegenden 7. RBP liegen die Zahlen der Jahre 2017 - 2019 zugrunde.

Die 7. RBP trifft drei Kernaussagen:

1. Die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt wird sich weiterhin reduzieren.
2. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung Sachsen-Anhalts wird sich erhöhen.
3. Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) verringert sich langsamer als in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen.

Für den Burgenlandkreis trifft die Prognose die Aussage, dass bis 2035 mit einem Rückgang von 16 % zu rechnen ist.

Laut Bundesministerium für Bau- Stadt- und Raumordnung ist im Burgenlandkreis von 2012 bis 2035 mit einem Bevölkerungsrückgang von 16 - 24 % zu rechnen.

In den Zahlen und Bewertungen von 2019 sind die Corona-Pandemie und auch die aktuell hohen Zuwanderungszahlen durch den Ukraine-Krieg in keiner Weise berücksichtigt.

Es liegt inzwischen eine „Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035 - Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach dem Corona-Jahr 2020 aus dem Jahr 2021 vom Statistischen Bundesamt vor. Diese kommt zum Ergebnis, dass

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

ein Rückgang um 12,4 % bei moderatem Wanderungssaldo und von 10,1 % bei hohem Wanderungssaldo für Sachsen-Anhalt zu erwarten sind.

Die Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose (Statistisches Bundesamt) BEVÖLKERUNG IM WANDEL betrachtet 9 verschiedene Varianten in Abhängigkeit von der Entwicklung der Sterberaten, der Geburtenziffern, der Entwicklung der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos.

Mit Bezug auf Variante 1 (G2-L2-W1) mit einer moderaten Entwicklung bei niedrigem Wanderungssaldo und einer stabilen Geburtenziffer ist bis zum Jahr 2060 mit ca. 10 % Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Gemäß dieser Prognose bleibt die Bevölkerungszahl bis 2030 relativ konstant.

Diese abweichenden Prognosezahlen zeigen, wie schwierig eine Prognose in der heutigen Zeit ist. Daher wird seitens der Verbandsgemeinde Unstruttal aktuelle keine neue Prognose erstellt.

Auch wenn eine langfristige Prognose schwierig ist, so gilt es dennoch Annahmen zu treffen. Unstrittig ist, dass es die Bevölkerung in Zukunft in Deutschland zurückgeht. Die Frage ist nur mit welcher Geschwindigkeit dies erfolgt.

Der Rückgang der Einwohner in der Verbandsgemeinde betrug in den Jahren von 2009 bis 2018 ca. 8 % (entspricht jährlich 0,8 %). Wobei 2019 ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen war. Für die künftige Entwicklung sind in Anlehnung an aktuelle Prognosen für Deutschland Annahmen zu treffen.

#### Prognose Verbandsgemeinde Unstruttal – Ermittlung Wohnbauflächenbedarf bis 2030 (Quelle 25)

Ausgangsbasis der Prognose der Verbandsgemeinde bildet die aktuelle Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde von 16.217 EW. – Stand 2019

Seitens der Verbandsgemeinde Unstruttal wurde darin zum Stand 2019 davon ausgegangen, dass die Einwohnerentwicklung hinsichtlich des Rückgangs abflacht.

Mit einem dauerhaften stetigen Anstieg ist aufgrund der Überalterung nicht zu rechnen, jedoch verläuft der Rückgang etwas abgeschwächt. Es wird daher weiterhin von ca. 0,8 % /Jahr gesamt 5,6% für die Prognoseberechnung von 2019 bis 2025 ausgegangen.

Damit wurde für 2025 eine Einwohnerzahl von 15.330 EW für die Verbandsgemeinde prognostiziert. Im Zeitraum von 2026 bis 2030 wird mit einem leichten Anstieg des Rückgangs gerechnet und von 7,5 % für den Zeitraum ausgegangen.

Dies ergibt für 2030 eine Prognosezahl von 14.215 Einwohnern für die Verbandsgemeinde.

Gemäß Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt empirica 2018 (Quelle 24) bestimmen Anzahl und Qualität (Bauform, Zustand, Lage, Zentralität, Wohnumfeld) des Wohnungsbestands die Angebotspalette. „Im Zusammenspiel mit Anzahl und Präferenzen der Nachfrager sowie der geographischen Verteilung von Angebot und Nachfrage innerhalb Sachsen-Anhalts entscheiden sie über die Höhe von Preisen, Leerstand und Wohneigentumsquote.“

Demgegenüber gibt es auf Schrumpfungsmärkten (sinkende Zahl von Haushalten) keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr. Dort wird die rein qualitätsbedingte Zusatznachfrage letztlich zum alleinigen Grund für Neubau. Dies trifft auch für die Verbandsgemeinde Unstruttal zu.

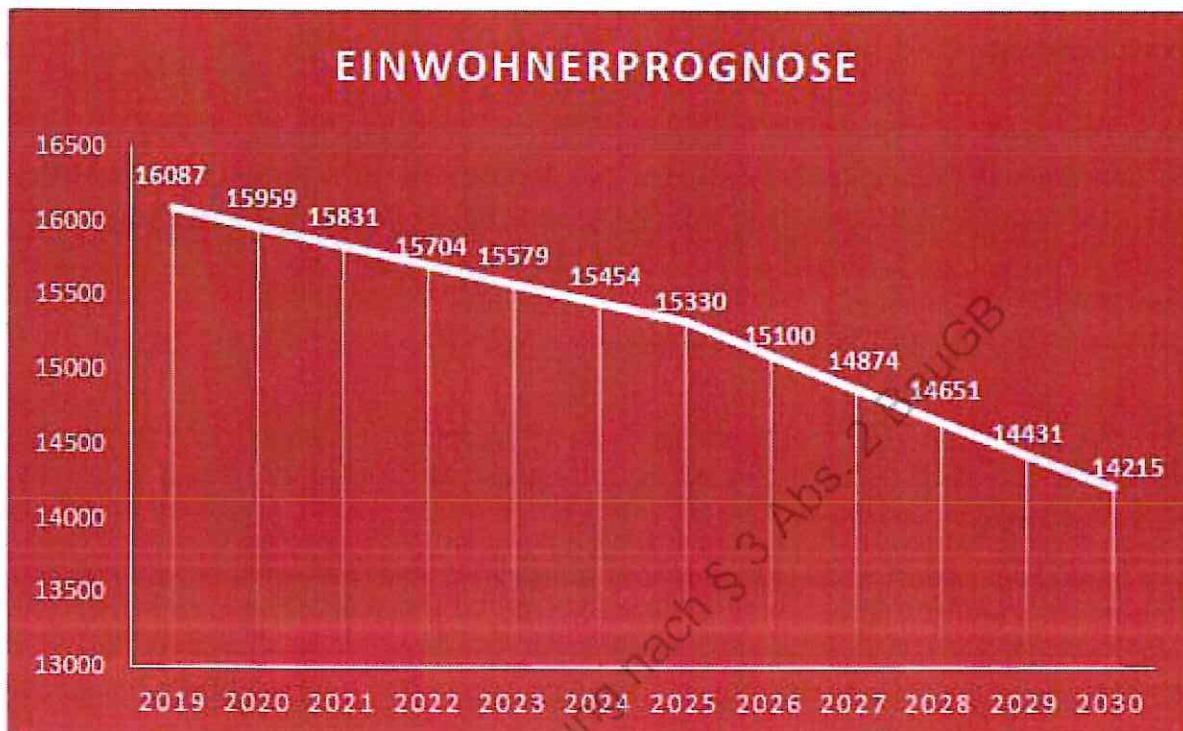


Abb. 4 Einwohnerprognose

(Quelle 25)

Dabei stehen Geschosswohnungen im Verhältnis mehr leer als Einfamilienhäuser, in den ländlichen Regionen.

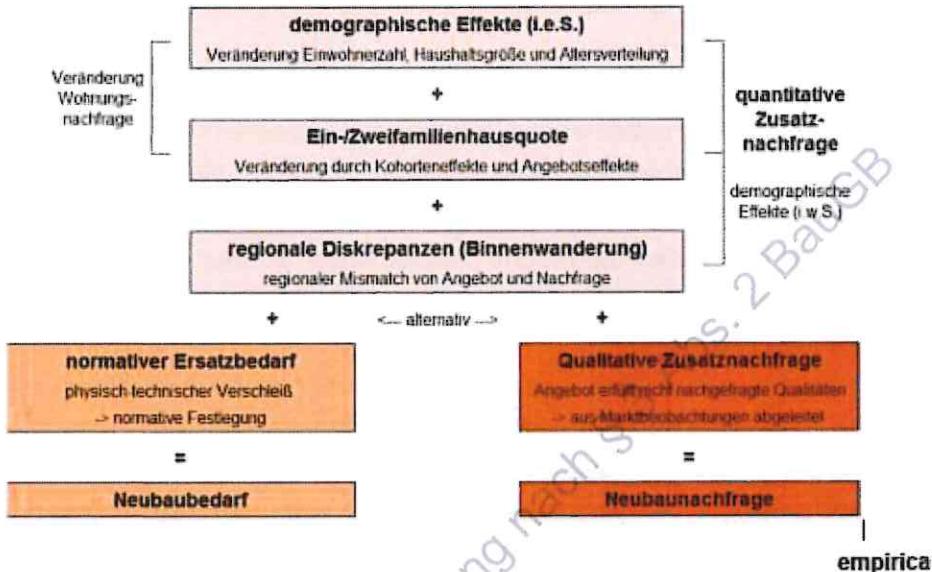
Verglichen mit der Bevölkerungsentwicklung sinkt die Zahl der Haushalte langsamer. Die Abweichung ist auf sinkende Haushaltsgrößen zurückzuführen: es gibt immer weniger Familien und vor allem immer mehr (ältere) Alleinlebende. Im Ergebnis wird die Einwohnerzahl von 2014 bis 2030 zwar um 11% sinken, die Zahl der Haushalte dagegen nur um 7,4%.

Das Durchschnittsalter steigt. Die Haushaltsgrößen sinken weiter. Landesweit gibt es in Sachsen-Anhalt keine Wohnungsknappheit. Zwar ist das Angebot viele Jahre gesunken, dahinter standen jedoch Abrissmaßnahmen zur gewollten Reduzierung des Leerstandes. Die Zahl der Haushalte dagegen ist seit vielen Jahren weitaus kleiner als der Bestand an verfügbaren Wohnungen.

Bezogen auf die demographischen Schrumpfungsregionen wird die Aussage getroffen, dass Knappheiten auftreten können: nicht mengenmäßig, wohl aber im Hinblick auf bestimmte Qualitäten, die vor Ort nachgefragt werden, im Bestand aber nicht zu finden sind.

Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich zusammen aus einer demographisch bedingten Zusatznachfrage (weniger, aber dafür ältere Einwohner und dadurch kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionales Missverhältnis von Angebot und Nachfrage infolge der Binnenwanderung sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage.

Abbildung 22: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Abbildung

Neubaubedarf und neubaunachfrage sinken lt. Aussage nach 2020.

Neubau in Sachsen-Anhalt ist trotz schrumpfender Einwohnerzahl erforderlich. Das liegt vor allem an der Landflucht in die Städte; kleinere Beiträge zum Neubaubedarf liefern darüber hinaus die Alterung mit ihrem Trend zu kleineren Haushalten (weniger Familien) sowie ein gewisser Ersatzbedarf.

Im Vergleich mit der älterer BBSR-Prognose werden Abweichungen festgestellt, da diese die erhöhten Flüchtlingszahlen seit 2014/2015 noch nicht erfassen konnte, damit wurde die Zahl der Haushalte geringer prognostiziert. Auch wird von einem anderen Verhältnis von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau ausgegangen.

In demographischen Schrumpfungsregionen mit steigender Finanzkraft und günstigen Baukrediten steigt die Nachfrage nach Eigenheimen, Geschosswohnungen werden eher unattraktiv.

Daher besteht die Aufgabe der Verbandsgemeinde und der Gemeinden darin dafür Sorge zu tragen, dass weniger attraktive Geschosswohnungsbestände nicht großflächig leer fallen und damit

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

die Attraktivität des Wohnumfeldes leidet. Das gilt i.d.R. insbesondere, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Rückbau und Abriss oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollte daher im Verbandsgemeindegebiet Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand.

Die Verbandsgemeinde verfügt mit Nebra und Freyburg über zwei Grundzentren die innerhalb der im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Bereiche ihre Entwicklung vollziehen können.

Die Stadt Nebra verfügt mit dem Misch- und Wohngebiet „Wetzendorfer Straße“ über ausreichend Entwicklungsflächen, die mit Verweis auf die Ermittlung der Wohnbauflächen 2030 (24) reduziert werden sollen.

Die Stadt Freyburg verfügt aktuell noch über wenige Flächen für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau im B-Plangebiet „Am Kirschweg“. Diese Fläche und auch die Teilfläche 3 der aktuellen Änderung des FNP liegen innerhalb dieser Abgrenzung des Sachlichen Teilplans. Eine weitere geplante Wohnbaufläche war bisher die Fläche „Naumburger Straße“. Diese Flächen sowie einzelne Restgrundstücke in den bestehenden Baugebieten sollten lt. Prognose der Verbandsgemeinde den Entwicklungsbedarf decken.

Für die Stadt Freyburg (Unstrut) gibt es seit Jahren große Nachfrage nach Wohnraum, sanierte Mietwohnungen und auch Einfamilienhausstandorte. Die hohe Nachfrage kann in der Regel nicht gedeckt werden. Aufgrund der topographischen und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten ist das Entwicklungspotential sehr begrenzt. Aktuell beschränkt es sich auf drei Grundstücke im Bereich Küferweg und die Flächen des B-Planes Nr. 9 „Am Kirschweg“.

In letzterem können 4 Einfamilienhäuser und ca. 16 WE in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Inzwischen ist das Wohngebiet „Am Kirschweg“ bis auf einen Bauplatz für ein Einfamilienhaus vollständig bebaut.

Im Bereich der Innenstadt gibt es auch in Freyburg (Unstrut) Wohnungs- bzw. Gebäudeleerstand, der sich insbesondere durch Eigentumsverhältnisse (Eigentümer unbekannt oder nicht auffindbar) begründet.

Aber auch Spekulationsobjekte bzw. fehlende Sanierungsmittel und teilweise unverhältnismäßig hoher Sanierungsaufwand auch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Kosten-Nutzen-Rechnung sind Gründe für Leerstand. Diese Sachverhalte lassen sich nicht kurz- oder mittelfristig lösen.

In der Vergangenheit wurde in Freyburg (Unstrut) viel saniert und so auch vielfach innerstädtisch der Bedarf an Wohnraum gedeckt.

Nachfolgende Tabelle zeigt den lt. Wohnbauflächenprognose 2030 der Verbandsgemeinde prognostizierten Bedarf. Dieser wird in den Grundzentren und in bestehenden B-Plangebieten in Karsdorf und Laucha an der Unstrut (ohne zentralörtliche Funktionen) gedeckt.

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Tabelle 5 Jahresbedarf auf der Basis der prognostizierten Einwohnerzahlen und der Abbildung oben

	2019/2020	2021-2025	2026-2030
Ansatz lt. Abb.			
Mehrfam.	9 x 1,6	7 x 1,5	6 x 1,4
Einfamilien	20 x 1,6	18 x 1,5	14 x 1,4
je 10000 EW			
Bedarf			
Mehrfam.	14,4	10,5	8,4
Einfamilien	32	27	19,6
Wohnungen gesamt	46,4	37,5	28
gesamte Verbandsgemeinde 2019 -2030 112 Wohnungen (33 Wohnungen in MFH + 79 EFH)			

Tabelle 3 Bedarf Wohnungen Quelle 25

Die geplante Wohnbaufläche (Naumburger Straße) mit ca. 2,9 ha, deren Erschließung aufgrund der Hanglage anspruchsvoll und kostenaufwendig ist, soll entfallen.

Dafür wurde für die Flächen der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterung mit ca. 0,5 ha und Teile des ehemaligen GE Freyburg Nord (ca. 0,3 ha), auf der bisher ein Wohnhaus (als Betriebswohnung) errichtet wurde sowie eine Fläche ebenfalls von 0,5 ha im Ortsteil Zscheiplitz (für die Eigenentwicklung von Zscheiplitz) Baurecht mit den Bebauungsplänen Nr. 11 und 13 nach § 13a BauGB geschaffen. Beide Pläne sind rechtsverbindlich. Der Teil-Flächennutzungsplan wurde im Zuge der 1. Berichtigung angepasst.

Damit erfolgt eine Verlagerung und Verkleinerung der geplanten Wohnbauflächen im Gebiet des Teil-FNPs von Freyburg von ca. 2,9 auf 1,3 ha. Diese Entwicklungen erfolgen nicht nach außen in die freie Landschaft. Alle weiteren Entwicklungen sind nur noch innerstädtisch möglich.

Die Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognose der Verbandsgemeinde stützt sich weitestgehend auf die BBSR-Prognose. Ihr fehlen zwar aktuell Aussagen z.B. zur Entwicklung der Altersstruktur, zu der Anzahl der Haushalte, zur Lehrstands- und Rückbauprognose usw..

Grundlegend folgt die Verbandsgemeinde Unstruttal auch mit der Änderung des Teil-FNPs Freyburg (Unstrut) der Kernaussagen des Wohnungsmarktberichts 2030, dass Rückbau und Abriss bzw. Umnutzung innerörtlicher Leerstände immer Priorität vor Neubausiedlungen haben.

Das Hauptaugenmerk der künftigen Entwicklung liegt in den zentralen Orten Freyburg (Unstrut) und Nebra. Für alle anderen Verbandsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Unstruttal ist entsprechend Ziel 26 LEP LSA 2010 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Eine Ausnahme bildet aus Sicht der Verbandsgemeinde die Stadt Laucha an der Unstrut, der aufgrund ihrer Struktur und Versorgungsmerkmale ebenfalls eine Entwicklung über das sonst übliche Maß der Eigenentwicklung (mit dem B-Plan Lau 2) ermöglicht wird.

### 5.3 Aussagen der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsmarktes

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

Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind die Auswirkungen auf die Funktionen und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Freyburg (Unstrut) bzw. den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden zu untersuchen.

Es sind die Auswirkungen, die nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu beurteilen.

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

#### 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 Konzentrationsgebot (Ziel 52 LEP SA 2010) erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, auch in Grundzentren. „Da der Planstandort von EDEKA „Am Kirschweg“ im Grundzentrum Freyburg (Unstrut) liegt, wird das Konzentrationsgebot erfüllt, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.“ (AWA)

#### 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).

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

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

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

#### Kongruenzgebot

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

Die Auswirkungsanalyse kommt im Ergebnis ihrer Prüfung zu folgender Aussage:

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

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

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

Lediglich rd. 7 % des Umsatzvolumens fließen in Form von **Streumsätzen** von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus dem Verpflechtungsbereich des Grundzentrums Freyburg (Unstrut) erwirtschaftet.

**Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

#### Beeinträchtigungsverbot

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

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

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

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

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

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Mit einer Umsatzverteilungsquote von max. 5 - 6% im Einzugsgebiet resultieren aus dem Planvorhaben von EDEKA nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z.B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten.

Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen kann eine **Gefährdung** der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit der **wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet daher nicht sicher ausgeschlossen** werden.

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

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.“ (Quelle Auswirkungsanalyse)**

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ erfolgte parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes. Mit Datum vom 21.07.2022 wurde die Genehmigung erteilt. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.09.2022.

## 6 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

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

Teilfläche 1 Sonderbaufläche "Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte"  
nördlich archäologische Fundstelle Nr. 45 - jungsteinzeitlicher Einzelfund  
westlich archäologische Fundstelle Nr. 44 - mittelalterlicher Einzelfund  
Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

Teilfläche 3 Rückplanung geplante Wohnbaufläche und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06  
im Bereich der Naumburger Straße  
nördlich archäologische Fundstelle Nr. 50 - mittelalterliches Steinkreuz  
südwestlich archäologische Fundstelle 48 - jungsteinzeitlicher Einzelfund + Siedlung

Teilfläche 4 Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald

nördlich bzw. nordöstlich die archäologischen Fundstellen:

- Nr. 25 - undatierter Grabhügel, undatierte Produktionsstätte
- Nr. 26 - mittelalterliches Steinkreuz
- Nr. 27 - mittelalterliches Erdwerk
- südlich archäologische Fundstelle Nr. 55 - jungsteinzeitlicher Einzelfund

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

#### Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale besteht eine gesetzliche Meldepflicht. 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.

## 7 Flurbereinigung

Die in der 1. Änderung mit Änderungsbereich Nr. 6 bezeichnete Fläche liegt im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG „Freyburg (OU) Ost/B 180“, Verf.-Nr.: 61-7 BLK002.

Die vom Änderungsbereich Nr. 6 betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut) und des Landes Sachsen-Anhalt (Flurstück 131, Flur 8, Gemarkung Freyburg).

Der Entwurf der Neueinteilung sieht in diesem Bereich eine Landabfindung der Waldflächen wieder für die Stadt Freyburg sowie das Land Sachsen-Anhalt in etwa der Lage ihrer Einlageflächen vor.

## 8 SCHUTZGEBIETE

Im Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) sind zahlreiche Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes vorhanden. Detaillierte Aussagen zu den jeweiligen Schutzgebieten trifft die Begründung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes bzw. der Umweltbericht unter Punkt 10.6.3..

Das Gebiet der Stadt Freyburg liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“. Weite Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“.

### Teilfläche 1 Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“

Die Flächen des Änderungsbereiches lagen zu Beginn des Änderungsverfahrens noch im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut-Triasland“. Seitens der Stadt Freyburg wurde der Antrag auf Ausgliederung der Fläche gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat das Verfahren geführt.

Die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde am 07.11.2021 bekannt gemacht.

Entsprechend erfolgte auch die Nachrichtliche Übernahme des neuen Verlaufes auf der Planzeichnung.

**Teilfläche 2 Sonderbaufläche "Einzelhandel" Am Kirschweg in Freyburg Nord**

- keine Lage in einem Schutzgebiet
- Überlagerung von Teilflächen des B-Planes Nr. 4 Gewerbegebiet „Freyburg Nord“
- tangiert im Norden das Flurbereinigungsverfahren „Freyburg OU Ost/B180)“

**Teilfläche 3 Rückplanung geplante Wohnbaufläche - Fläche für die Landwirtschaft**

- keine Lage im Schutzgebiet - Fläche grenzt in Teilbereichen unmittelbar an das LSG Unstrut Triasland an
- 

**Teilfläche 4 Waldfläche mit Zweckbestimmung Friedwald**

Die Fläche liegt im LSG „Unstrut Triasland“. Teilflächen gehören zum FFH-Gebiet „Schlossberg und Burgholz bei Freyburg“ mit den Bezeichnungen EU-CODE: DE\_4736-307; LANDESCODE: FFH0243. Es ist Bestandteil der Landesverordnung (N2000-LVO).

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

In der benachbarten Gemeinde Lauche befindet sich der „Sonderlandeplatz Laucha“. Dieser verfügt über einen Bauschutzbereich. Der Flugplatz liegt in einer Entfernung von ca. 3 - 4 km auf einem Plateau.

Gemäß § 17 Die Luftfahrtbehörden können bei der Genehmigung von Landeplätzen und Segelfluggeländen bestimmen, dass die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf (beschränkter Bauschutzbereich):

1. die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe im Umkreis von 1,5 Kilometern Halbmesser um den dem Flugplatzbezugspunkt entsprechenden Punkt,
2. die Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 25 Meter, bezogen auf den dem Flughafenbezugspunkt entsprechenden Punkt, überschreiten im Umkreis von 4 Kilometern Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt.

Auf den beschränkten Bauschutzbereich sind § 12 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 4 sowie die §§ 13, 15 und 16 sinngemäß anzuwenden.

Der Bauschutzbereich betrifft im Wesentlichen Gebäude und Anlagen, die mit einer Höhe von mehr als 25 m in unterschiedlichen Entfernungen errichtet werden sollen.

Dies trifft für die Planungen im Rahmen der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes nicht zu.

**9 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG**

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

## 9.1 Ausweisung der Bauflächen

### Teilfläche 1 Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“

Die Fläche für die Landwirtschaft westlich der B 180 im Bereich der Ortsdurchfahrt Nißmitz wird als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Fläche im Teil-Flächennutzungsplan soll einen ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb die Möglichkeit zur langfristigen Existenzsicherung und zur Umsetzung innovativer Ideen gegeben werden.

Neben der Direktvermarktung unterschiedlichster Produkte aus der eigenen Produktion (Pflanzen und Tierhaltung) soll auch anderen einheimischen landwirtschaftlichen Unternehmen die Möglichkeit eröffnet werden, hier ihre Produkte anzubieten. Neben dem Verkauf soll auch ein „Café“ entstehen, wo man Speisen der einheimischen Produkte genießen kann. Die aktuelle Entwicklung auf dem Lebensmittelmarkt zeigt immer deutlicher, dass der Verbraucher wissen möchte, wo die Produkte herstammen und wie diese hergestellt bzw. verarbeitet werden. Das Umfeld des Standortes soll durch einige Schaugehege seltener Tierrassen der Nutztierhaltung erweitert werden.

Um eine derartige Direktvermarktung wirtschaftlich betreiben zu können, bedarf es eines Standortes, der hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur sehr gut an das öffentliche Netz angebunden ist. Weite Anfahrtswege werden i.d.R. nicht in Kauf genommen und sind auch im Hinblick auf Emissionen und Kosten nicht umweltfreundlich.

Daher wurden bereits im Vorfeld Standortvarianten geprüft. Der aktuelle Standort ist das Ergebnis der Prüfung. Die Lage unweit des Erzeugerbetriebes, des Kreisverkehrs vor Freyburg (Unstrut), wo zwei Bundesstraßen aufeinander treffen, die Tatsache, dass die Fläche in der Vergangenheit bereits mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut war und dass die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, spielten dabei eine wichtige Rolle.

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

### Teilfläche 2 Sonderbaufläche „Einzelhandel“ Am Kirschweg in Freyburg Nord

Die bisher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche, die Bestandteil des B-Plans Gewerbegebiet Freyburg Nord ist, soll als geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) befürwortet das Vorhaben und hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ gefasst. Das Verfahren wurde im Parallelverfahren zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes begonnen. Mit Datum vom 21.07.2022 erfolgte die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Plan ist mit Bekanntmachung am 02.09.2022 in Kraft getreten.

Die Ausweisung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ist aufgrund der Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> erforderlich. Der aktuelle Markt befand sich in einem als Mischbaufläche ausgewiesenen Gebiet. Mit der Ausweisung als Sonderbaufläche wird die Voraussetzung für den Ersatzneubau einschließlich der Erweiterung der Verkaufsfläche für den bestehenden EDEKA-Markt (Merseburger Straße) geschaffen. Die Sonderbaufläche (zwei Drittel komplett versiegelt, ehemaliges Autohaus mit Stellplätzen, welches abgerissen wurde) liegt nur wenige Meter entfernt vom bisherigen EDEKA-Markt.

Hinzu kommt, dass der Standort nur wenige Meter von der B 180 entfernt ist und somit über eine sehr gute Anbindung, insbesondere für die nördlich von Freyburg gelegenen Ortsteile und Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Unstruttal, verfügt.

### **Teilfläche 3 Rückplanung geplante Wohnbaufläche - Fläche für die Landwirtschaft**

Im Stadtgebiet von Freyburg ist im rechtsverbindlichen Teil-Flächennutzungsplan im Bereich der Naumburger Straße eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und daran angegliedert eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingrünung der geplanten Wohnbaufläche.

Diese Ausweisung erfolgte 2009 mit dem Ziel der Fortführung der Entwicklung des Wohngebietes Burgblick bzw. „Naumburger Straße – Die Gieren“. Bereits 2009 wurde die ursprünglich 10,5 ha große Fläche auf eine Arrondierung des Ortsrandes mit ca. 3 ha reduziert.

Vor dem Hintergrund der sich unwirtschaftlich abzeichnenden Erschließung des Gebietes und Zunsten der neuen Wohnbauflächen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten“ Zscheiplitz und Nr. 13 „Wohngebiet Kirschhöhe“ wird somit von dieser Baufläche Abstand genommen.

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

### **Teilfläche 4 Waldfläche mit Zweckbestimmung Friedwald**

Die bereits als Waldfläche ausgewiesene Fläche wird um die Zweckbestimmung Friedhof - „Friedwald“ (Bestattungswald) ergänzt. In einem Friedwald sind ausschließlich Urnenbestattungen im Wurzelbereich von ausgewählten, vermessenen und kartierten Bäumen möglich.

Der Wald befindet sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut), welche auch die Aufsicht über den Friedhof behält.

Der Stadt Freyburg (Unstrut) liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Datum vom 08.04.2014 eine Eingriffsgenehmigung gemäß § 17 Abs. 3 BNatSchG für die Nutzung des kommunalen Waldes „Burgholz“ als Friedwald vor. Zum Friedwald gehören auch das Aufstellen einer mobilen Miettoilette, die Errichtung von Stellplätzen für 15 PKW und das Aufstellen von 10 Holzbänken, einem Rednerpult sowie einer Urnenstehle.

Die Genehmigung wurde mit zahlreichen Auflagen erteilt, die gewährleisten sollen, dass es durch die Nutzung des Waldbereiches als Friedwald zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Besonderen Schutzgebietes nach FFH-Richtlinie „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ kommen wird.

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich im Rahmen der Genehmigung vorbehalten, in Auswertung beauftragter Berichte weitere Auflagen zu erteilen, die einer möglicherweise eintretenden Verschlechterung des FFH-Gebietes entgegenwirken können. Die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Friedwald sind dann entsprechend anzupassen.

Die Stellplätze für 15 PKW sind in wassergebundener Decke zu befestigen.

Als Ausgleich für die Flächenversiegelung wurden 15 Sommerlinden als Lückenbepflanzung im Bereich der bestehenden Lindenallee gepflanzt.

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

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

#### **Hinweis für weitere Planungen**

Aussagen über eine Belastung der in die Planänderung einbezogenen Flächen mit Kampfmitteln können auf der Ebene des FNP und des Maßstabs der Planung nicht getroffen werden. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-AVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

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

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

### 10.1 Einleitung

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

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dient der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

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

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

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

#### 10.2.1 Art des Vorhabens

Die 1. Änderung umfasste zu Beginn des Verfahrens sechs Teilbereiche. Drei Teilbereiche beinhalten das Thema Ausweisung von Wohnbauflächen. Hinzu kamen zwei neue Sonderbauflächen und der Friedwald. Im Verlauf des Änderungsverfahrens wurden für zwei neue Wohnbauflächen die Bebauungspläne Nr. 11 Wohngebiet „An den Gärten Zscheiplitz“ und Nr. 13 „Wohngebiet

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Kirschhöhe“ nach § 13a/b BauGB wirksam. Für diese zwei Bebauungspläne erfolgte in der Zwischenzeit eine Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplanes. Damit hat sich die Zahl der zu ändernden Teilflächen von 6 auf 4 reduziert.

#### 10.2.2 Darstellung der Änderungen

Folgende Änderungen erfolgen in den Teilbereichen:

- Teilfläche 1  
Ausweisung einer Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ für die Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz
- Teilfläche 2  
Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ für den Ersatzneubau eines neuen EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord – Baurecht liegt in der Zwischenzeit mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ vor.
- Teilfläche 3  
Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 (ca. 0,5 ha) in Freyburg im Bereich der Naumburger Straße - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.
- Teilfläche 4  
Sicherung des Waldgebiets für Bestattungen - Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald.

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

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

Die Teilflächen der Änderungen haben folgende Flächengrößen:

Nr. Teilbereich	Fläche in ha	Bemerkung
1	0,45	zusätzliche Baufläche
2	0,8	Umwidmung vorhandene Baufläche
3	2,9	Rückplanung Baufläche und A+E-Maßnahme
4	ca. 26	Definition spezielle Nutzung Wald

Tabelle 5 Flächengröße der Änderungsbereiche

#### 10.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

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

Zu den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zählen neben dem Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz. Hinzu kommen die Pläne der Raumordnung und Landes- und Regionalplanung und deren Festlegungen.

Das Umweltschadensrechtsgesetz 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.

Die nachfolgend benannten Ziele sind zu beachten:

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

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

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Durchführung einer Umweltprüfung - Wiedernutzbarmachung/ Nachnutzung von Flächen (alte Gärtnerei) - Entwicklung im Innenbereich von Ortslagen für den tatsächlichen Bedarf

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

§ 1 Abs. 6 Nr.7e BauGB	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von emissionsarmen/ klima-neutralem Wohnraum</li> <li>- Vermeidung von Immissionen zu schutzbedürftigen Nutzungen</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erfolgt im nachgelagerten B-Planverfahren</li> </ul>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- detaillierte Aussagen erfolgen im nachgelagerten B-Plan- bzw. Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung einer neuen Wohnbaufläche auf Fläche mit teilweiser Vornutzung</li> </ul>
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erfolgt im nachgelagerten B-Planverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- Detaillierte Festlegungen erfolgen im nachgelagerten B-Planverfahren durch Eingriffsermittlung, Bewertung und Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</li> </ul>
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – weitere Festlegungen im nachgelagerten B-Planverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren</li> </ul>

Tabelle 4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### 10.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

#### 10.6.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

##### Teilfläche 1

Ausweisung einer Sonderbaufläche "Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte" für die Errichtung eines Hofladens mit Café im Ortsteil Nißmitz



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

##### Teilfläche 2

Ausweisung einer Sonderbaufläche "Einzelhandel" für den Ersatzneubau eines neuen EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord. Für die Fläche wurde in der Zwischenzeit der Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ rechtsverbindlich. Der EDEKA-Markt ist fertig gestellt.

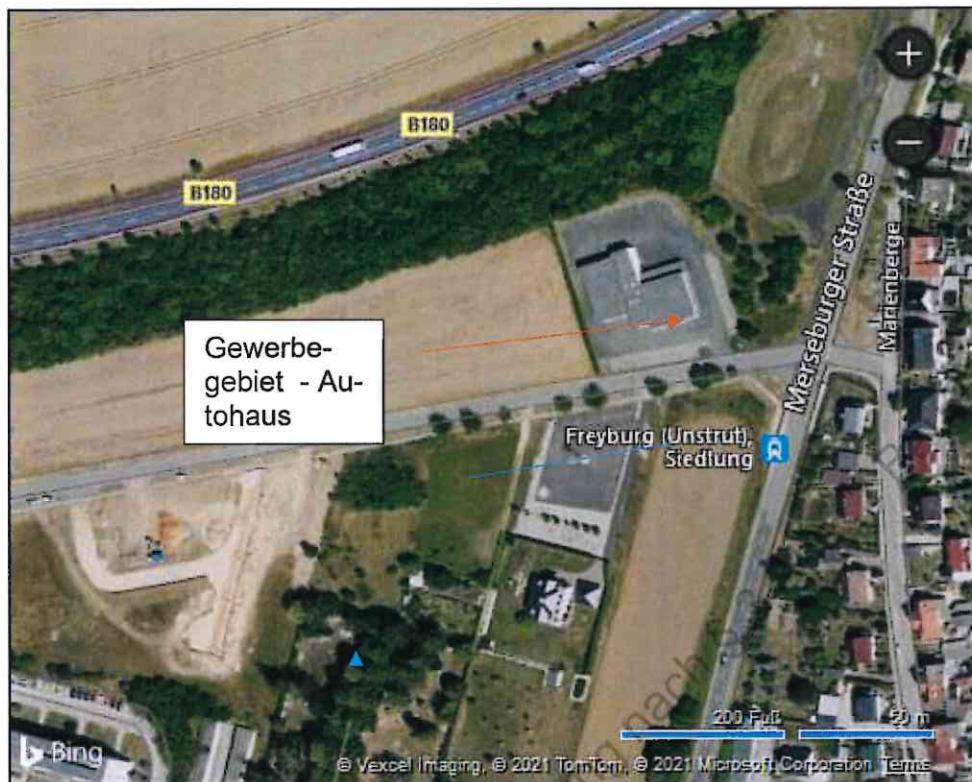
Die Fläche war zu einem großen Teil durch das vorhandene Autohaus bebaut und stark versiegelt. In diesem Bereich sind die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild durch die Versiegelung und Bebauung hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen stark beeinträchtigt gewesen. Für das Vorhaben wurden weiterhin Teile der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche in Anspruch genommen.

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begrünung mit Umweltbericht

Die Sonderbaufläche „Einzelhandel Am Kirschweg“ gehörte zum B-Planes „Freyburg Nord“. Die Flächen waren somit planerisch bereits der Landwirtschaft entzogen.



**Teilfläche 3** - Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) und die zugeordnete Ersatzmaßnahme M06 (ca. 0,5 ha) in Freyburg im Bereich der Naumburger Straße - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.



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

**Teilfläche 4** Sicherung des Waldgebietes für Bestattungen – Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald.



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

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

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

#### 10.6.2.1 Lage

Die Änderungsbereiche liegen im Gemeindegebiet der Stadt Freyburg (Unstrut). Die Teilfläche 1 ist dem Ortsteil Nißmitz zuzuordnen. Die Teilfläche 4 (Friedwald) liegt außerhalb bebauter/ direkt angrenzender Ortsteile.

#### 10.6.3 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 auf die Einhaltung der Schnitt- und Fällzeiten für Gehölze verwiesen.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge von Bauvorhaben bzw. Eingriffen in den Naturhaushalt entsprechend § 15 LwG LSA abgelehnt wird.

##### 10.6.3.1 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung der Erheblichkeit gibt es keinen einheitlichen Prüfmaßstab. Es gibt keine per Vorschrift definierten Kriterien oder Grenzwerte. Daraus resultiert, dass die Erheblichkeit entsprechend der Sachlage argumentativ zu betrachten und zu bewerten ist.

Für die Planung wird in drei Erheblichkeitsstufen wie folgt unterschieden:

###### Gering

Das Schutzgut ist durch den Eingriff in geringem Maße betroffen.

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

###### Mittel

Das Schutzgut ist durch den Eingriff mittel betroffen.

Das trifft zu, wenn durch mäßig anthropogene Vorbelastungen eine starke Erhöhung erfolgt oder nachweisbar Seltenheit und Vielfalt oder durch andere Randbedingungen eine regionale Wertigkeit des Schutzgutes gegeben ist.

Können Eingriffe durch Schutz-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen kurz oder mittelfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden und es sind auch langfristig Beeinträchtigungen zu erwarten.

###### Hoch

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

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

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

Für den Änderungsbereich 3 Verzicht der Ausweisung der Wohnbaufläche Naumburger Straße und angegliederter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ändert sich nichts an der aktuellen Situation. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und diese Nutzung wird für die Zukunft gesichert. Damit verändert sich hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter begrenzt auf den Bestand und die Planung nichts.

#### 10.6.3.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Beschreibung

Die Nutzung der Teilflächen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Detaillierte Bestandserfassungen zu den einzelnen Teilbereichen liegen nicht vor und sind aktuell im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht geplant.

Es wird aktuell eingeschätzt, dass im Bereich der Änderungsflächen 1 - 3 keine geschützten Biotope vorhanden sind. Im Teilbereich 4 (Friedwald) sind die Nutzungsmöglichkeiten und der Eingriffs- und Ausgleichsumfang bereits geregelt.

Die Bauflächen (Teilbereiche 1 - 3) sind vorwiegend durch landwirtschaftliche nutzungen gekennzeichnet. Es sind nur vereinzelt Gehölze vorhanden.

##### Auswirkungen:

Für den Teilbereich 4 (Friedwald) trifft die naturschutzrechtliche Genehmigung die Aussage, dass „durch das Vorhaben kein dauerhafter Flächenverlust von in diesem FFH — Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Lebensräumen der zu schützenden Vogelarten eintritt.“

In Verbindung mit den Nebenbestimmungen sind auch keine sonstigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu besorgen.

„Das Vorhaben führt somit bei Einhaltung der Nebenbestimmungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes, es ist daher auch im FFH-Gebiet zulässig.“

Aufgrund der vorgelegten Ausführungen, insbesondere zu den vorgesehenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Waldbereich, kann zum Zeitpunkt der Bescheid-Erteilung eingeschätzt werden, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Besondere Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ unter der Erheblichkeitsschwelle des § 33 BNatSchG liegen. Die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Die Einschätzung erfolgt allerdings unter der Bedingung, dass die prognostizierten Entwicklungen auch tatsächlich eintreten. Aufgrund des langen Zeitraumes der angestrebten Nutzung ist eine langfristige Beobachtung und Kontrolle des Besonderen Schutzgebietes nach FFH-Richtlinie jedoch unabdingbar“. (Quelle Genehmigung)

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

Für die Teilflächen 1 wird der zu erwartenden Eingriff aufgrund der vorhandenen Bestandsbiotope als gering bis mittel eingestuft. Im Rahmen der weiterführenden Planung ist der genaue Eingriffs-umfang zu ermitteln und die Kompensationsmaßnahmen festzuschreiben.

Für die Teilfläche 2 wurde der Eingriff im Rahmen des B-Planverfahrens (Nr.12) bereits ermittelt und der Ausgleich festgesetzt. Für die Teilfläche 3 (Rückplanung Wohnbaufläche) bedarf es keines Ausgleiches, da der aktuelle Bestand erhalten bleibt.

#### Objektbezogen

Durch die geplanten Änderungen und die damit verbundenen Nutzungsänderungen erfolgen im den Teilbereichen 1 - 2 Voll- und Teilversiegelungen für neue Bauflächen und deren Erschließung. Für die Sonderbauflächen ist von ca. 60 bis zu 80 % auszugehen.

Auf diesen Flächen wird die Vegetation vollständig und dauerhaft zerstört. Damit einher geht der Entzug von Nahrungsfläche und Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten.

Die verbleibenden ca. 40 % bzw. 20 % der Fläche bleiben unbebaut. Hier besteht die Möglichkeit der Erhaltung von Biotopen, besonders in den Randbereichen. Aber auch die Aufwertung von Biotoptstrukturen durch Neupflanzungen wird gesehen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Grünordnung, Schaffung höherwertiger Biotoptstrukturen können diese Auswirkungen minimiert werden.

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

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch erhöhten Fahrzeugverkehr, die Anwesenheit von mehr Personen und der Versiegelung von Flächen zu rechnen. Durch Lärm und die Anwesenheit des Menschen können Arten gestört bzw. vergrämt werden.

Weiterhin erfolgen baubedingt Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtungen und ggf. Zwischenlagerflächen, Gehölzbeseitigungen bzw. der Rückschnitt von Gehölzen.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich beschränkte, überwiegend reversible Eingriffe, die während der Bauphase eines Vorhabens zum Tragen kommen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Je nach Nutzung und Nutzungsintensität werden die betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Teilflächen variieren.

Durch siedlungsbezogene Nutzungen kann es zu Veränderungen der im Gebiet angesiedelten Pflanzen- und Tierarten kommen. Es sind auch Störungen durch die Lebensgewohnheiten der Menschen, z.B. infolge von Haustierhaltungen, durch Lärm und Licht oder sterile Pflanzbeete u.ä. nicht auszuschließen.

#### Ergebnis:

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung zu vermeiden. Sind sie dennoch nicht vermeidbar, so sind diese so gering wie möglich zu halten.

Es erfolgen nur geringe Flächenneuausweisungen. Mit den Änderungen soll auf eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich mit einer Größe von ca. 3 ha verzichtet werden. Stattdessen wurden vorgenutzte Flächen in Anspruch genommen bzw. erfolgten Lückenschließungen.

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

#### **10.6.3.1.2 Fläche**

##### Beschreibung

Das Schutzgut „Fläche“ ist im BauGB dem Schutzgut „Boden“ vorangestellt. Dieser Umstand soll einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen. Bei öffentlichen und privaten Projekten sind die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, zu prüfen und zu begrenzen.

Mit Bezug auf die Umweltziele der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die tägliche Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen soll bundesweit auf 30-Hektar gesenkt werden. Das bedeutet in erster Linie, dass bestehende Siedlungsflächen und Verkehrsflächen besser genutzt werden sollen. Statt des Neubaus auf der "grünen Wiese" sind Kommunen gehalten, den baulichen Außenbereich freizuhalten und auf verträgliche Art und Weise ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leer- stände) auszuschöpfen.

##### Auswirkungen auf die Fläche durch die geplanten Änderungen

Durch die Inanspruchnahme von Flächen für neue Siedlungsfläche erfolgt eine Nutzungsumwandlung und Versiegelung. Es gehen teilweise Grünflächen und Ackerflächen dauerhaft verloren. Im Gegenzug erfolgt die Rückplanung einer Baufläche größerer Umfangs.

Unter Punkt 9.3. sind die Flächengrößen der einzelnen Teilflächen aufgeführt.

Da sich die Nutzungsumwandlung und Versiegelung auch auf die anderen Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Mensch in vielfältiger Weise auswirkt, wird dies bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

##### Ergebnis

Die Neuausweisung von Bauflächen (Teilflächen 1), mit einer Größe von ca. 0,5 ha zuzüglich der Flächen der bereits rechtskräftigen B-Pläne Nr. 11 und Nr. 13 mit gesamt ca. 1 ha neuer Baufläche,

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

ist geringer als die Rückplanung der ausgewiesenen Wohnbaufläche mit 3 ha mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Bei Teilfläche 2 handelt es sich um eine Nutzungsänderung einer bestehenden Baufläche.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

#### 10.6.3.1.3 Boden

Der Boden hat Lebensraumfunktion für uns Menschen, die Tiere und Pflanzen und die Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Natur-, Wasser und Nährstoffhaushaltes und übernimmt Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Hinzu kommen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Seitens des Gesetzgebers ist das Ziel definiert, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und hierfür Böden von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen in Anspruch zu nehmen. Schwerpunkt ist der vorsorgende Bodenschutz.

Der Boden wird im Verwaltungshandeln nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 (2) anhand seiner Funktionen definiert.

Diese Funktionen sind im Teil-Flächennutzungsplan ausreichend beschrieben.

Er dient neben der Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft auch als Filter- und Speichermedium für Niederschlagswasser, Schutz- und Pufferzone für das Grundwasser und Filter-, Puffer- und Akkumulationsmedium für Schadstoffe.

Daraus lassen sich die Sicherung der Funktionen, der Schutz vor Versiegelung, Erosion, Bodenverdichtung und vor Verunreinigungen als die Ziele des Bodenschutzes ableiten.

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

#### Beschreibung

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 Buntsandsteins. Neben den Schichtstufenbereichen sind flächendeckende Lößüberlagerungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten kennzeichnend.

Der überwiegende Teil der Änderungsflächen (außer Teilfläche 4) wird hinsichtlich der Naturnähe lt. Teil-Flächennutzungsplan mit der Stufe 1 bzw. 2 bewertet. Bei den Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Baugebietsflächen bzw. um kleingliedrige Acker- und Grünlandflächen.

Zu einer Verringerung der natürlichen Leistungsfähigkeit von Böden führt auch ihre Nachbarschaft zu verkehrsreichen Straßen. Hiervon ist insbesondere die Teilfläche 1 betroffen.

Auf Grund des hier stattfindenden Schadstoffeintrages werden die Bodenfunktionen stark abgewertet, so dass sich die ökologische Leistungsfähigkeit hier auf eine geringe Bedeutung reduziert.

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 charakterisierten. 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 weiter 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 V BK50 - mittel 14-< 22 Vol %
- Feldkapazität V BK50 - mittel 30 bis< 49 Vol%
- Bodenart des Oberbodens (Uls - sandig-lehmiger Schluff, Ut2 - schwach toniger Schluff, Ut3 - mittel toniger Schluff)
- Luftkapazität V BK 50 - mittel 5-<13Vol%
- gesättigte Wasserleitfähigkeit V BK 50 - mittel 10-<40cm/d
- potentielle Kationenaustauschkapazität V BK 50 - hoch 12-<20cmol/kg
- jährliche Sickerwasserrate - mittel >80 - 170 mm/a
- Münchberger Soil Quality Rating - 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 haben mit Bezug auf das Abflussregulationspotential eine mittlere Wertigkeit. bzw. im versiegelten Bereich der Baufläche 2 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 Bereich der Teilstufen 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

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

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.

Zu den Bestandteilen des Naturhaushaltes des Bodens zählen das Abflussregulationspotenzial, der Beitrag des Bodens zur Grundwasserneubildung (Sickerwasserrate), der Wasserhaushalt insgesamt und das Nährstoffpotenzial und Verfügbarkeit für basische Kationen.

Das Abflussregulationspotential, ausgehend vom aktuellen Bodenwassergehalt, bewegt sich lt. Teil-Flächennutzungsplan überwiegend im Bereich von mittel bis gering.

Die aktuelle bodenkundliche Feuchtestufe ist mit mittel-frisch einzustufen.

Bei den anstehenden Erden handelt es sich um Lößböden. Dies sind sehr tiefgründige Böden mit ausgewogenem Humusanteil. Diese Böden weisen i. d. R. sehr hohe Speicher- und Reglerfunktionen auf.

#### Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen besitzen die Böden im Gemeindegebiet, für die Angaben vorliegen, eine sehr hohe Bindungsstärke für Schwermetalle.

#### Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

##### 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:

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche archäologische Flächendenkmale.

Die zahlreichen Funde sind Zeugen eines Siedlungsbeginns, seit dem Beginn der Steinzeit vor etwa 7000 Jahren und man geht davon aus, dass die Siedlungen in ihrer Ausdehnung wesentlich umfangreicher als die heutige Stadt Freyburg waren.

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

Der Boden spielt auch für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) eine nicht unerhebliche Rolle. Die Ackerwertzahlen liegen im Durchschnitt zwischen 60 und 80, teilweise auch darüber.

Die guten Ackerwertzahlen bieten gute und sehr gute Ertragsmöglichkeiten. Die zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt.

### Auswirkungen

Durch die geplanten Änderungen sind Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzwert sind folgende Wirkungen für die Planungen der Teilflächen 1 - 2 charakteristisch:

- Verlust / Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung,
- Veränderung der Bodenstruktur bzw. des Schichtaufbaus durch Verdichtung oder Auf- und Abtrag von Boden,
- Veränderungen durch stoffliche Einträge aus Emissionen.

Von diesen Auswirkungen von Bauvorhaben sind folgende Bodenfunktionen betroffen:

- Funktion als natürlicher Vegetationsstandort (Schutzwürdigkeit)
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion.

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

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

### Objektbezogen

Durch die geplanten Nutzungsänderungen erfolgen Eingriffe in den Boden. Der Boden steht im Bereich der künftigen Versiegelungen nicht mehr als Vegetationsstandort zur Verfügung und es gehen alle Bodenfunktionen verloren. Bei Wohnbauflächen können maximal 40 % der Grundstücksfläche, bei Sonderbauflächen bis zu 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Je nach Nutzungsanspruch bedarf es einer Entscheidung, ob eine Vollversiegelung erforderlich ist oder ob eine Teilversiegelung ausreichend ist. Zu prüfen ist in jedem Fall auch die Frage der Ableitung des Oberflächenwassers bzw. die Möglichkeit der Versickerung und Verbringung vor Ort. Die Auswirkungen sind mit mittel einzustufen.

### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommen ggf. Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen vor. Es besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden und es werden während des Bauzeitraumes auch Bodenflächen in Anspruch genommen, die nicht bebaut/befestigt werden.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Hier ist auf eine sachgerechte Lagerung und Trennung von Abraum und Humus zu achten. Insgesamt entstehen allgemein baubedingt geringe Auswirkungen.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Zu den Betriebsbedingten Auswirkungen zählen Stoffeinträge aus der Nutzung der Freiflächen, z. B. Fahrflächen (Abrieb).

Zudem können potenzielle Stoffeinträge durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verringert bzw. unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden (Minimierung von Stoffeinträgen durch: extensive Pflege von Grünflächen, Ausschluss boden- und grundwassergefährdender Nutzungen, Verwendung geprüften Materials für Bodenaufschüttungen). Diese Wirkungen lassen sich i. d. R. ausschließen bzw. sehr stark minimieren.

### Ergebnis

Es sind auf Grund der zu erwartenden Versiegelung (durch die Bauvorhaben) Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Versiegelung wird auf den Flächen dauerhaft der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört sowie die Speicher und Regelungsfunktionen unterbunden. Beeinträchtigung bzw. Verlust der Funktion zur Regelung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung in geringem Umfang, da die Flächen für die Grundwasserbildung kaum Bedeutung haben (i. d. R. großer Abstand zum Grundwasserleiter).

Positiv zu bewerten ist, dass teilweise Restflächen und bereits vorbelastete Flächen genutzt werden. Weiter erfolgt eine Rücknahme einer geplanten Bauflächenausweisung. Diese Beeinträchtigungen gilt es bei der weiteren Planung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Auf Grund der Neuversiegelung von Grün- und Ackerflächen ist mit Umweltauswirkungen je nach Fläche von geringer - mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

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

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Verzicht auf die Wohnbaufläche „Naumburger Straße“ sichert der Landwirtschaft ca. 3 ha wertvollen Ackerboden.

Im Rahmen des folgenden B-Planverfahrens sind weitere Maßnahmen zu prüfen und festzulegen.

#### **10.6.3.1.4 Wasser**

##### Oberflächengewässer

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

Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserschutzmaßnahmen.

##### Grundwasser

Der 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.

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

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

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

Im Bereich der Unstrut ist der Abstand zwischen der Sole und dem Grundwasserspiegel nur gering mächtig und besteht aus durchlässigem Material, wie Kies und Schotter.

Hier besteht eine relativ hohe Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers.

#### Auswirkungen

Anlagebedingt wird mit der Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den betroffenen Flächen stark vermindert. Aufgrund des sehr tief liegenden Grundwasserleiters kann davon ausgegangen werden, dass die Versiegelungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Grundwasserneubildung (Verringerung) haben. Weiterhin ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfahrungsgemäß aufgrund der anstehenden bindigen Böden recht schwierig. Die letzten sehr trockenen Jahre fordern immer mehr eine Rückhaltung von Regenwasser in der niederschlagsarmen Zeit für die trockenen Monate.

#### *Objektbezogene Auswirkungen*

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

- Beschleunigung des Oberflächenabflusses,

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

#### *Baubedingte Auswirkungen*

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

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

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

#### Ergebnis:

Die im Untersuchungsraum vorwiegend anstehenden bindigen Böden bieten eine schlechte Ausgangsbasis zur Versickerung. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sollte

trotzdem in jedem Fall im Rahmen von Baugrunduntersuchungen geprüft werden. Bei der Planung der Bauvorhaben sowohl für die Wohngebäude als auch für die Handelseinrichtungen sollte darüber nachgedacht werden, das anfallende Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen bzw. sofern möglich und fachlich sinnvoll, in benachbarte Grünflächen zu leiten.

Es wird jedoch aktuell auf der Basis der geringen Neuausweisungen von Flächen davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur gering sein werden.

Für den Friedwald wurde beauftragt, dass außer den Parkplatzflächen, die mit wassergebundener Decke zu realisieren sind, keine weiteren Versiegelungen erfolgen.

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

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

#### **10.6.3.1.5 Luft, Klima**

##### Beschreibung

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 letzten Jahre waren insgesamt viel trockener und auch wärmer.

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

Die Teilflächen 1 - 2 weisen keine Vegetationsstrukturen mit besonderer Fähigkeit zur Luftschadstofffilterung und somit keine ausgeprägten lufthygienischen Schutz- und Regenerationsfunktionen auf. Diese sind eher in benachbart befindlichen Gehölzgürteln vorhanden.

- 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.

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

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.

#### Auswirkungen

Durch die geplanten Änderungen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima.

Ein Schadstoffausstoß kann durch Straßenverkehr (PKW) und die Heizungsanlagen der Nutz- und Wohngebäude erfolgen. Im Hinblick auf die bundesweit angestrebte E-Mobilität und moderne, energieeffiziente Gebäude und Heizsysteme werden diese künftig sehr stark reduziert.

Die Teilflächen 1 - 2 der Änderungen liegen außerhalb des Kaltluftabflusses bzw. von Kaltluftventilationsbahnen. **Für die Teilflächen 3 und 4 ändert sich die aktuelle Nutzung nicht.**

#### Objektbezogen

In der Regel liegt die maximal zulässige für Sonderbauflächen bei 60 -80 %. Dies ist u. a. durch Festlegungen im Rahmen nachfolgender Planverfahren steuerbar.

Das Burgholz bleibt als Waldfläche mit allen Funktionen erhalten.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### Ergebnis

Die Klimaziele und die Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes sind bei der Entwicklung von neuen Baugebieten und der Verwendung von Baustoffen bzw. der Medien zur Wärmeerzeugung zu berücksichtigen. Es werden keine bzw. geringe Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft erwartet.

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

Im Zuge der Umsetzung der Einzelvorhaben können durch eine minimierte Versiegelung und den Einsatz emissionsarmer Medien zu Heizzwecken die Auswirkungen minimiert werden.

### **10.6.3.1.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

#### Beschreibung:

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

Auch bei den zu ändernden Teilflächen gibt es Unterschiede. Die Teilflächen 1- 2, welche in unmittelbarer Ortsnähe bzw. innerorts liegen, haben nur eine geringe Wertigkeit.

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

Das Umfeld der Bauflächen (Teilflächen 1 - 2) ist durch menschliche Nutzungen, gewerbliche Gebäude, Straßen, ein leerstehendes Autohaus sowie Ackerflächen, geprägt. Gehölze sind im Bereich der Teilflächen 1 - 2 kaum vorhanden.

Westlich der Teilfläche 1 beginnt in wenigen 100 m das Naturschutz- und FFH-Gebiet Tote Täler. Die Teilfläche 1 liegt am Fuße der zum Naturschutzgebiet ansteigenden Hangfläche.

Für die am Ortsrand liegende Teilfläche 3 liegt die Wertigkeit höher. Die Teilfläche 4 mit dem Friedwald ist insbesondere im Hinblick auf die Erholungsnutzung des Waldes als hoch einzustufen. Neben den Bestattungen bietet das Waldgebiet auch gute Möglichkeiten zur aktiven ortsnahen Erholung.

#### Auswirkungen:

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

Die Bebauung der Teilflächen 2 orientiert sich gemäß Festlegungen des B-Planes Nr. 12 „Sondergebiet Einzelhandels“ an der Bebauung im Umfeld, insbesondere hinsichtlich der Höhen. Damit ist davon auszugehen, dass sie nicht weit sichtbar in die Landschaft ragen und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Der B-Plan für die Teilfläche 2 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ setzt eine maximale Gebäudehöhe von 8 m fest. Die Baufläche 2 ist im Norden durch einen breiten Gehölzgürtel, der zum Gewerbegebiet „Freyburg Nord“ gehört, bereits abgeschirmt.

#### Objektbezogen

Die Änderungen im Bereich der Teilflächen 1 - 2 werden das Landschaftsbild des Gebietes verändern, durch die Neugestaltung der Grundstücksflächen durch Bebauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie das Anlegen von Grünflächen und Hecken.

Positiv zu werten ist der Abriss des leerstehenden Autohauses Teilfläche 2 sowie der Sachverhalt, dass die Fläche eine Nachnutzung erhält. Die Teilfläche 3 verbleibt in ihrer aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen – keine zu erwarten

#### Ergebnis:

Es wird gegenwärtig eingeschätzt, dass die geplanten Änderungen und die damit zu erwartenden Veränderungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

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

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

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

Für den Menschen und sein Wohlbefinden sind folgende Faktoren von Bedeutung: Wohnung und Wohnumfeld einschließlich der Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, sowie Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch, Staub). Hinzu kommen Bodenverunreinigungen, klimatische Belastungen, Hochwasserschutz, Erholung Sachgerechter Umgang mit Abfällen.

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

##### Beschreibung:

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

Es sind für die einzelnen Teilflächen folgende Vorbelastungen vorhanden:

Teilfläche 1 - Immissionen aus östlich angrenzender Bundesstraße

Teilfläche 2 - Immissionen aus der nördlich verlaufenden Bundesstraße

Teilfläche 3 - keine

Teilfläche 4 - Ortsumgehung teilweise

##### Auswirkungen:

Durch die geplanten Änderungen des Teil-Flächennutzungsplanes entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da bis auf den Teilbereich 4 keine derartigen Nutzungen auf den Flächen erfolgen und die Waldfläche (Teilbereich 4) weiterhin zur Naherholung zur Verfügung steht.

##### Objektbezogen

Von der Änderung der geplanten Bauflächen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Teilflächen 2 (Sondergebiet Einzelhandel) und angrenzende Wohnbauflächen mit Wohnbebauung sind nur durch den Kirschweg getrennt.

Für das Sondergebiet Einzelhandel (Bebauungsplan Nr. 12) liegt eine Immissionsprognose vor. Diese wurde im Verfahren um die Thematik der näher heranrückenden Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 13 Wohngebiet Kirschtal) ergänzt. Die Festlegungen sind im Rahmen der jeweiligen B-Planverfahren zu den Teilflächen zu berücksichtigen.

##### Baubedingte Auswirkungen

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen die Lärm- und Emissionsbelastungen durch Baumaschinen und den dazugehörigen Fahrverkehr bzw. Staubbelästigungen oder Erschütterungen.

Dabei sind jedoch die seitens der AVV Baulärm und der 32. BImSchV vorgegebenen Höchstwerte bzw. Betriebszeiten einzuhalten. Hier ist die Nachtzeit/Ruhezeit von 20.00 Uhr bis 8.00 Uhr festgelegt. Insgesamt sind diese als gering einzustufen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

In der Immissionsprognose zum B-Plan Nr. 12 trifft der Gutachter folgende Aussage:

„Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyburg gemäß Anlage 1 ist hinsichtlich der Ergebnisse aus /1/ (siehe auch umseitige Abbildung 1) festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Geräusche beim „Heranrücken“ der in Anlage 1 ausgewiesenen Wohngebiete an das Sondergebiet Handel u.U. überschritten werden könnten – dies in einer Tiefe des Änderungsbereiches 3 gemäß Anlage 1 von bis zu 4 m von der Straßengrenze (Kirschweg)..“<sup>4</sup>

(Schallimmissionsprognose Bericht Zusatz vom 21.06.2021 - Neubau EDEKA-Einkaufsmarkt)

Diese Aussage ist im Rahmen des B-Planverfahrens für die Teilfläche 3 zu berücksichtigen.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat dies auch im B-Planverfahren so bewertet. Ein Abstand der künftigen Bebauung von 4 m von der Straße Am Kirschweg wurde im B-Plan Nr. 13 Wohngebiet „Kirschhöhe“ festgesetzt.

Betriebsbedingt erhöht sich der Zufahrtsverkehr zu den Bauflächen am Kirschweg in Freyburg (Unstrut). Eine Erhöhung ist im Norden des Kirschweges durch den Zufahrtsverkehr zur geplanten Sonderbaufläche zu erwarten. Im Rahmen des B-Planes Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel“ wurden die Zufahrten (LKW/ PKW) mit dem Parkbetrieb für die Betriebszeiten des Marktes betrachtet. Ergebnis dieser Betrachtungen sind die Aussagen im vorangestellten Absatz zum „Heranrücken der Wohngebiete“.

Für die anderen zu ändernden Teilbereiche werden aktuell keine wesentlichen Änderungen erwartet. Daher ist von geringen bis mittleren Auswirkungen je nach Teilfläche auszugehen. Für Wohnbauflächen sind nach TA Lärm tagsüber maximal 55 dB (an Sonn- und Feiertagen 50), nachts 40 dB einzuhalten.

Für den Friedwald (Teilbereich 4) werden bei Einhaltung der Genehmigungsauflagen kaum betriebsbedingte Auswirkungen erwartet. Bestattungen laufen i. d. R. ruhig und pietätvoll ab und verursachen keinen Lärm und führen nicht zu einer Verschlechterung der Erholungsnutzung des Waldgebiets. Der Besucherverkehr wird vor dem Wald durch Parkmöglichkeiten abgefangen.

#### Ergebnis

Die Lärmbelastungen aus dem Fahrverkehr werden aktuell als gering eingestuft.

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

- sind aktuell nicht vorgesehen

#### **10.6.3.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### Beschreibung:

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

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

Auswirkungen:

Die geplante Nutzung betrifft keine Baudenkmale. Inwieweit Kulturdenkmale betroffen sein könnten, kann nicht eingeschätzt werden. Dies ist rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie zu klären.

Mit Befunden ist gemäß dem Denkmalschutzgesetz zu verfahren. Bei Berücksichtigung der archäologischen Belange steht einer Bebauung i. d. R. nichts entgegen.

Die intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen werden der Bewirtschaftung entzogen und zu Bauflächen entwickelt.

Ergebnis:

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- es sind aktuell keine Maßnahmen vorgesehen

#### 10.6.3.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

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

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

Nachfolgend angeführte Wechselwirkungen sind zu erkennen:

Tabelle : Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

<b>Schutzgut/ Schutzfunktion</b>	<b>Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern</b>
<b>Tiere</b> <i>Lebensraumfunktion</i>	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten / -artengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotopkomplexen <ul style="list-style-type: none"><li>- Tierarten und Tiergruppen sind abhängig von Biotopstrukturen, Nahrungs-/Nistangebot</li><li>- Zerschneidung, Verlärming, Vergrämung durch menschliche Nutzung</li></ul>
<b>Pflanzen</b> <i>Biotopfunktion</i>	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

	<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 Stoffeintrag und Austrag, Reinigung, Regulation des Wasserhaushaltes</li> </ul>
<b>Boden</b> <i>Lebensraumfunktion</i> <i>Speicher- und Reglerfunktion</i> <i>Natürliche Ertragsfunktion</i> <i>Landesgeschichtliche Urkunde</i>	<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 Schadstoffsenke 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> <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>
<b>Grundwasser</b> <i>Grundwasserdargebotsfunktion</i> <i>Grundwasserschutzfunktion</i> <i>Funktion im Landschaftswasserhaushalt</i>	<p>Abhängigkeit der Grundwasserenergiebigkeit 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</p> <p>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>
<b>Luft</b> <i>Lufthygienische Belastungsräume</i> <i>Lufthygienische Ausgleichsräume</i>	<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>
<b>Klima</b>	Geländeklima in seiner klimaphysiolog. Bedeutung für den Menschen

## Verbandsgemeinde Unstruttal

### 1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)

#### Begründung mit Umweltbericht

<b>Regionalklima</b> <b>Geländeklima</b> <b>Klimatische Ausgleichsräume</b>	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung <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>
<b>Landschaft</b> <b>Landschaftsbild</b> <b>Natürliche Ertragsfunktion</b>	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung und Strukturen <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>
<b>Fläche</b> <b>Freihaltung Außenbereich</b> <b>Nutzungsumwandlung</b> <b>Versiegelung</b>	Die Flächeninanspruchnahme steht mit allen anderen Schutzgütern in unmittelbarer Wechselwirkung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfluss auf alle Schutzgüter (siehe Aussagen zu vorgenannten Schutzgütern)</li> </ul>

Tabelle 5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

#### 10.6.3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Der Teilbereich 4 - Friedwald befindet sich zu großen Teilen im FFH-Gebiet „Schlossberg und Burgholz bei Freyburg“ mit den Bezeichnungen EU-CODE: DE\_4736-307; LANDESCODE: FFH0243.

Das FFH-Gebiet hat eine Gesamtfläche von 40 ha.

Geschützt sind die nachfolgenden Lebensraumtypen:

- 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)

Die Änderung/ Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach der Genehmigung des Friedwaldes. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung wurden mögliche Auswirkungen betrachtet und die Nutzung mit Auflagen genehmigt, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Zu den Auflagen gehört eine regelmäßige Berichterstattung. Auf dieser Basis kann mit weiteren Auflagen nachkorrigiert werden.

Gemäß Einschätzungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens tritt durch die Nutzung als Friedwald kein dauerhafter Flächenverlust von in diesem FFH — Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Lebensräumen der zu schützenden Vogelarten ein. In Verbindung mit den Nebenbestimmungen sind auch keine sonstigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu besorgen.

Das Vorhaben führt somit bei Einhaltung der Nebenbestimmungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes, es ist daher auch im FFH-Gebiet zulässig. Es wurde zum Zeitpunkt der Bescheid-Erteilung eingeschätzt, dass aufgrund der vorgelegten Ausführungen, insbesondere zu den vorgesehenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im Waldbereich, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Besondere Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ unter der Erheblichkeitsschwelle des § 33 BNatSchG liegen.

Von einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde abgesehen. Die Einschätzung erfolgt allerdings unter der Bedingung, dass die prognostizierten Entwicklungen auch tatsächlich eintreten. Aufgrund des langen Zeitraumes der angestrebten Nutzung ist eine langfristige Beobachtung und Kontrolle des Besonderen Schutzgebietes nach FFH-Richtlinie jedoch unabdingbar.

#### **10.6.3.3 Weitere Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) gibt es weitere FFH und Naturschutzgebiete.

Diese sind im rechtwirksamen Teil-Flächennutzungsplan erläutert und von den Änderungen nicht betroffen. Die gesamte Fläche des Gemeindegebietes der Stadt Freyburg und der Ortsteile liegt im Naturpark „Saale- Unstrut-Triasland“

#### **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 29.11.1995 verordnet wurde. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 21.000 ha.

Die Verordnung regelt die Verbote und den Erlaubnisvorbehalt. Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet sind unter Beachtung der Verbote und Erlaubnisvorbehalte gemäß der §§ 3, 4 und 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSVO) und innerhalb des Schutzgebietes nur eingeschränkt möglich und bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Grenzen des LSG wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Teilfläche 4 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unstrut-Triasland“.

Die Ausweisung als Friedwald steht der LSG-Verordnung nicht entgegen.

Die Teilfläche 1 lag zu Beginn des Verfahrens noch im Landschaftsschutzgebiet. Für diese Fläche wurde bereits im Dezember 2020 seitens der Stadt Freyburg die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. [Die Änderung der LSG-Verordnung mit der Ausgliederung erfolgte mit Bekanntmachung am 07.11.2021.](#)

## **Naturpark**

Die Flächen des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) liegen alle im „Naturpark Saale-Unstrut-Triasland“. Zu diesem trifft der Teil-Flächennutzungsplan im Rahmen der Erstaufstellung entsprechende Aussagen.

### **10.6.4 Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend wird an dieser Stelle eingeschätzt, dass durch die Änderung der Ausweisung der Teilflächen 1 - 4 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) bzw. in den Genehmigungsverfahren sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Vorhaben zu ermitteln und festzuschreiben.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

#### **10.6.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nicht-durchführung der Planung**

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

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

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

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

#### **10.6.4.2 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich**

##### **Abrissarbeiten**

Im Bereich der Teilfläche 2 befand sich zu Beginn der Planänderung ein Autohaus mit Nebenanlagen, welches vor der Errichtung des Edeka-Marktes (inzwischen bereits fertig gestellt) abgerissen wurde.

#### **10.6.4.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und bio-**

##### **logische Vielfalt)**

Während der Bauphase ist generell die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften abzusichern.

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

Die Planung hat Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen insbesondere durch die Versiegelung und die damit verbundene dauerhafte Beseitigung von Pflanzenstandorten, Lebensräumen von Tieren und die Zerstörung der Bodeneigenschaften dieser Flächen. Andererseits bleibt eine zur Bebauung vorgesehene Fläche dauerhaft in landwirtschaftlicher Nutzung.

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

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

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

Innerhalb von Wohnbauflächen fallen i. d. R. Hausmüll, Wertstoffe, Papier und Bioabfälle an, die durch die örtlichen Entsorgungsbetriebe eingesammelt und abgefahren werden und einer Entsorgung durch zugelassene Unternehmen zugeführt werden. Handelseinrichtungen entsorgen ihre Abfälle über private zugelassene Entsorger bzw. als gewerblichen Müll über die örtlichen Entsorgungsbetriebe.

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

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

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

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

#### **10.6.4.8 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima**

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

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

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Die Schaffung von Baurecht mittels der Bebauungspläne Nr. 11 und 13 für Wohnbebauungen stellen die alternativen Standortentscheidung zur Teilfläche 3 „Naumburger Straße“ dar.

Für die Teilfläche 1 „Sonderbaufläche Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ erfolgte im Vorfeld der Flächennutzungsplanung (im Rahmen der Beantragung der Ausgliederung einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Unstrut-Triasland) eine Standortbetrachtung.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Rahmen des folgenden Bebauungsplans bzw. der konkreten Vorhabenplanung festzulegen.

#### **10.6.6 Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz**

Aktuell ist kein Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz vorgesehen. In Freyburg Nord entfallen südlich des Kirschweges die gewerblichen Flächen. Im Umfeld ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Für das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ ist die Frage des Immissionsschutzes zu den benachbarten Wohnnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung nach Vorliegen genauerer Erkenntnisse zu klären.

#### **10.6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den Teilflächen 1 und 2 geht es um konkrete Vorhaben, die nach aktueller Einschätzung nur an dieser Stelle umzusetzen sind. Die Teilfläche 2 (B-Plan Nr. 12 „Sondergebiet Einzelhandel“ ist bereits rechtskräftig und realisiert) war ursprünglich Bestandteil des B-Planes Nr. 4 Freyburg Nord.

Es erfolgte keine Inanspruchnahme neuer Flächen. Baurechtlich war die damals landwirtschaftlich genutzte Teilfläche der Landwirtschaft bereits entzogen.

Bei den Teilflächen 3 erfolgt die Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche lt. FNP zu Gunsten zweier kleinerer Wohnbauflächen, eine davon im Stadtgebiet (unbeplanter Innenbereich). Im Stadtgebiet von Freyburg gibt es keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

Für den im Teil-Flächennutzungsplan 2009 langfristig angedachten Rückbau der Wohnblöcke in Freyburg Nord mit dem Ziel, an dieser Stelle neue moderne Wohnungen und Einfamilienhäuser zu errichten, ist die Zeit noch nicht gekommen. Die Wohnblöcke sind fast vollständig bewohnt. Auch hier gibt es kaum Leerstand.

## 10.7 Zusätzliche Angaben

### 10.7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Methodik der Umweltprüfung, in diesem Umweltbericht, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile.

Es wurde auf Angaben der bisherigen Flächennutzungsplanung und von Bebauungsplänen der Stadt Freyburg (Unstrut) zurückgegriffen.

### 10.7.2 Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt, soweit derzeit möglich, verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Eine Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in den nachfolgenden B-Plan-Verfahren bzw. im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

### 10.7.3 Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe

Bei der Realisierung der geplanten Vorhaben kommen bei der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen Stoffe und Bautechnologien entsprechend dem Stand der Technik zum Einsatz.

Diese bedürfen keiner gesonderten Zulassung. Es sind keine Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen der Änderung geplant.

Auswirkungen werden nicht erwartet.

### 10.7.4 Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen

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

#### 10.7.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach aktuellen Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

#### 10.7.6 Monitorringkonzept

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

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

### 10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) der Verbandsgemeinde Unstruttal erfolgt die Neuausweisung zweier Sonderbauflächen sowie die Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche (zu Gunsten zweier inzwischen rechtskräftigen Bebauungspläne – Nr. 11 und Nr.13). Diese Fläche steht damit der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zur Verfügung. Hinzu kommt die Änderung der Nutzungsqualität des Burgholzes als Friedwald.

Die Teilfläche 1 geplante Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ entwickelt in die freie Landschaft.

Auch hier handelt es sich um einen Standort, der bis vor ca. 6 Jahren bebaut war. Damals erfolgte nach langem Leerstand der Abriss eines alten, unansehnlichen landwirtschaftlichen Gebäudes. Das hier geplante Vorhaben sichert einem ortsansässigen, familiengeführten Landwirtschaftsbetrieb den langfristigen Fortbestand und auch die Möglichkeit zur nachhaltigen Produktion.

Durch die Realisierung der Vorhaben mit neuer Bebauung entstehen durch die Bebauung neue Versiegelungen. Deren genauer Umfang kann im FNP-Verfahren noch nicht beziffert werden. Hauptsächlich ist mit Umweltauswirkungen auf die Schutzwerte Boden, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild zu rechnen. Mit Hilfe von Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen zu reduzieren.

Es wird davon ausgegangen, dass durch geeignete grünordnerische Maßnahmen, die im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Planverfahren festzulegen sind, eine Einbindung der Teilfläche 1 in das Landschaftsbild erfolgen kann.

Festlegungen zu Monitorringmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zu den Auswirkungen auf die Schutzwerte zusammen.

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

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

---

**Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur**

**Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) des Landes Sachsen-Anhalt**

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23).

**Raumordnungsgesetz (ROG)**

vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom. 22.03.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88)

**Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)**

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

**Regionalplan Halle 2010 (REP Halle)**

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010; einschließlich Planänderung in der Fassung vom 22.08.2023, genehmigt am 27.11.2023

**Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte“**

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, rechtswirksam mit Bekanntmachung am 28.03.2020

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 287)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 5 Gesetz vom 08.05.2024 (BGBI. I. Nr. 153)

**Umweltschadensgesetz (USchadG)**

vom 10.05.2007 (BGBI. I S. 666), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBI I S. 346)

**Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

auch: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBI. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBI. I S. 95)

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)**

vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### **Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Boden-schutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt -BodSchAG LSA)**

vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002 S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)**

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436)

#### **Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)**

Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBL. LSA S. 610)

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540); zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I S. 4147)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA)**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – vom 27.08.2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

#### **Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)**

vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 Gesetz vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372,374)

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409);

#### **Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA)**

Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBL. LSA S. 150)

#### **Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**

Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2; Fundstelle: (MBI. LSA 2009, S. 250); Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743)

## **Verbandsgemeinde Unstruttal**

### **1. Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut)**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

---

#### **Baulandmobilisierungsgesetz**

Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021, BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

#### **Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)**

Gesetz vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

#### **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)**

vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

#### **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)**

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 04.12.2023 BGBl. I 2023 Nr. 344

#### **Klimaanpassungsgesetz (KAnG) bekannt gemacht am 22.12.2023 BGBl. I Nr. 393)**

#### **wirksamer Teilflächennutzungsplan Freyburg (Unstrut), 26.06.2009**

#### **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept "Altstadt" Freyburg (Unstrut), Verbandsgemeinde Unstruttal, KGS GmbH u.a., März 2014**

#### **Eingriffsgenehmigung zur Errichtung eines Friedwald Bestattungswaldes im kommunalen Wald „Burgholz“ in Freyburg (Unstrut), 08.04.2014**

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

#### **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**

#### **Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018 Endbericht**

Auftraggeber: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt 13.12.2018

#### **Ermittlung Wohnbauflächenbedarf bis 2030, Verbandsgemeinde Unstruttal, Markt 1 06632 Freyburg (Unstrut) vom 29.04.2019**

#### **Luftverkehrsgesetz**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt durch Artikel 340 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

#### **Schallimmissionsprognose Neubau EDEKA-Markt in Freyburg (Unstrut) Kirschweg, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH; Lessingstr. 4; 08058 Zwickau Proj. Nr. 2021\_001 (06.01.2021) und Zusatzbericht vom 21.06.2021**

#### **Raumordnungsprognose 2040**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsprognose 2040 – Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. – Bonn, Februar 2021

---

## 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt - Annahmen und Ergebnisse; Korrekturausgabe – Halle (Saale), Dezember 2021

### 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

Statistisches Bundesamt: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – Annahmen und Ergebnisse (Zeithorizont bis 2070) - Expertenkreis "Bevölkerungsvorausberechnungen", Dezember 2022

#### Internetseite des Geoportals Inspire-Viewer Sachsen-Anhalt

<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/inspireviewer4/index.html?lang=de>

#### Internetseite des Geodatenportals Sachsen-Anhalt-Viewer

[https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

#### Internetseite des Geoportals Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt

<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/inspireviewer/index.html?lang=de>

#### Internetseite vom Bund-Länder Demografie Portal

<https://statistik.sachsen-anhalt.de/>

#### Internetseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/raumordnungsprognose/2040/01-start.html>

#### Internetseite des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

<https://statistik.sachsen-anhalt.de/>

#### Internetseite der Regionaldatenbank Deutschland

<https://www.regionalistatistik.de/genesis/online/>

#### Internetseite des Amtlichen Raumordnungs-Informationssystems ARIS

<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/otbz/index.html?lang=de>

#### Internetseite des Amtlichen Raumordnungs-Informationssystems ARIS: Ortsteilbezogene Bevölkerungszahlen zu Planungszwecken

<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/otbz/index.html?lang=de>

#### Internetseite des METAVER Metadatenverbundes

<https://metaver.de/freitextsuche;jsessionid=7572E43D2CEB04696AB39AECD779319>

---

