

19. April 2021

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

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

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

**Der Landrat**

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

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

Ihre Zeichen  
1819-00 Ko/

Ihre Nachricht vom  
15.03.2021

Mein Zeichen  
51100101 00266 2021

Datum  
16.04.2021

### **Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Hier: 1. Änderung Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Unstruttal – Teilplan Freyburg**

Sehr geehrte Dame und Herren,

zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Teilplanes Freyburg des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Unstruttal (Stand Februar 2021) erhielt der Burgenlandkreis die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenen Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können und sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses zu der Planung bekannt.

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

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

### **Bauordnungsamt Bereich Bauleitplanung und Städtebau**

Aus bauplanerischer Sicht werden zum Planinhalt bzw. zur Begründung folgende Hinweise gegeben:

#### **Zu den Verfahrensvermerken**

Im Vermerk zur öffentlichen Bekanntmachung ist der Hinweis auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung zu streichen; dieser ist nicht mehr Bestandteil des § 3 Abs. 2 BauGB und galt ohnehin nur für Bebauungspläne.



Gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Entsprechend ist der Vermerk zur Offenlage zu ergänzen.

Der Flächennutzungsplan wird nicht gebilligt, sondern es wird ein Feststellungsbeschluss gefasst.

Zu korrigieren ist die Bezeichnung des Planes (1. Änderung und Berichtigung Teilplan Freyburg des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Unstruttal).

#### Zum Planinhalt und dessen Begründung:

Da der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten/tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung berücksichtigt, sind in die Begründung Aussagen zum Planungskonzept der Verbandsgemeinde insgesamt in Bezug auf das Wohnen, der Ausweisung von Sondergebieten ... aufzunehmen.

Darüber hinaus sind Aussagen zum Stand der Flächennutzungsplanung im gesamten Gemeindegebiet (welche Ortsteile oder Mitgliedsgemeinden über wirksame Flächennutzungspläne verfügen, Zeitpunkt der Bekanntmachung der Genehmigung der Teilpläne) zu treffen.

#### Änderungsbereich 1

Der Standort befindet sich entgegen der Begründung (Seite 8) nicht innerhalb der Ortslage Nißmitz (ggf. innerhalb der Ortsdurchfahrt).

#### Änderungsbereich 2

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel als Grundlage für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist maßgeblich davon abhängig, ob der Betrieb bestimmte raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen haben kann (§ 11 Abs. 3 BauNVO). In Betracht kommende Auswirkungen § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.d.R. bei Betrieben über 1200 qm Geschossfläche angenommen. Den Planunterlagen ist eine Auswirkungsanalyse beigelegt, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass schädliche Auswirkungen im o.g. Sinne nicht zu erwarten sind. Hier bedarf es der fachbehördlichen Prüfung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

#### **Umweltamt**

#### **Untere Landesentwicklungsbehörde**

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA), zuletzt geändert durch § 1, § 2 ÄndG vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27. Mai 2010/26. Oktober 2010, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010, letzte Änderung am 28. März 2020 in Kraft getreten sowie der Runderlass des MLV vom 1. November 2018 (MBI. LSA Nr. 41/2018).

6 Teilbereiche des FNP Unstruttal Teil Freyburg sollen geändert werden.

- Sonderbaufläche „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“
- Sonderbaufläche „Einzelhandel am Kirschweg“
- 2 Geplante Wohnbauflächen
- Rückplanung einer geplanten Wohnbaufläche
- Fläche für Friedwald

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

Auf folgende Schutzgebiete und Planungen wird hingewiesen:

- Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“
- LSG „Unstrut-Triasland“
- wirksamer Bebauungsplan Gewerbe „Freyburg Nord“
- Flurbereinigungsverfahren „Freyburg OU Ost/B180“ – Bereich Friedwald
- FFH „Schloßberg und Burgholz bei Freyburg“ – Friedwald
- Bauschutzbereich „Sonderlandeplatz Laucha“ – Änderung FNP in Zscheiplitz

## Untere Naturschutz- und Forstbehörde

### Änderungsbereich 1

Geplant ist ein Sondergebiet „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“. Der Festsetzung des Sondergebietes stehen naturschutzrechtliche Belange entgegen, da die Fläche derzeit noch im LSG liegt.

Gegenwärtig führt die Naturschutzbehörde das Verfahren zur Herauslösung dieser Fläche aus dem LSG. Die Verbandsbeteiligung ist abgeschlossen. Im Zuge der

Verbandsbeteiligung ergab sich die Forderung, für die herauszulösende Fläche eine gleichwertige Fläche in das LSG aufzunehmen. Die Stadt Freyburg prüft gegenwärtig die Aufnahme einer gleichwertigen Fläche in das LSG. Wenn die Stadt Freyburg im Zuge des Herauslösungsverfahren eine gleichwertige Fläche zur Übernahme in das LSG der Naturschutzbehörde anbieten kann, kann das Verfahren zur Herauslösung der als Sondergebiet „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ im FNP geplanten Fläche aus dem LSG positiv durch die Naturschutzbehörde beendet werden.

Wenn die Fläche aus dem LSG herausgelöst worden ist, stehen der Festsetzung als Sondergebiet „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ im FNP keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

#### Änderungsbereich 2

Der Änderung der Fläche für Gewerbe in das Sondergebiet Einzelhandel stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

#### Änderungsbereich 3

Dieser Änderung des FNP stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Auf die Beachtung artenschutzrechtlicher- und eingriffsrelevanter Sachverhalte bei den weiterführenden Planungen wird im FNP hingewiesen.

#### Änderungsbereich 4

Dieser Änderung des FNP stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Auf die Beachtung artenschutzrechtlicher- und eingriffsrelevanter Sachverhalte bei den weiterführenden Planungen wird im FNP hingewiesen.

#### Änderungsbereich 5

Dieser Änderung des FNP stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

#### Änderungsbereich 6

Für die Nutzung des Friedwaldes im gekennzeichneten Bereich gibt es eine naturschutzrechtliche Genehmigung. Aus diesem Grund stehen dieser Änderung des FNP keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

### **Untere Wasserbehörde**

Nach Prüfung der Unterlagen besteht seitens der unteren Wasserbehörde kein gesonderter Regelungsbedarf.

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Verbandsgemeinde Unstruttal beabsichtigt, den Teil-Flächennutzungsplan Freyburg auf 6 ausgewiesenen Teilflächen zu ändern.

Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen kann festgestellt werden, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften in Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

#### Hinweis

Zur Teilfläche Änderungsbereich 2, Sondergebiet Einzelhandel, liegt bereits der Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet „Einzelhandel Am Kirschweg“ vor. Bestandteil der Planungsunterlagen zum B-Plan ist eine Schallimmissionsprognose, in welcher der Nachweis geführt wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten durch den Betrieb der geplanten Handelseinrichtung die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Als maßgebliche Immissionsorte wurden Wohnhäuser des gegenwärtigen Bestandes angegeben. Die nunmehr näher heranrückende Wohnbebauung des Änderungsbereiches 2 an den geplanten Einzelhandel wurde nicht berücksichtigt.

#### **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nimmt die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen daher gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan Freyburg in der vorgelegten Version abfall- und bodenschutzrechtliche Bedenken. Die aufgeführten Maßnahmen im FNP sollten ergänzt werden.

Gemäß textlicher Fassung befindet sich im Plangebiet eine Grünfläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> und eine im engen Zusammenhang stehende landwirtschaftliche Nutzfläche mit Böden, die sehr hohe Ertragsfähigkeit und ein sehr hohes Wasseraufnahmevermögen besitzen. Weiterhin dient die Fläche als Kühlfläche im Umfeld für das Mikroklima.

Durch die Erhöhung der Versiegelung ohne adäquaten Ausgleich wird die Kühlfunktion des Bodens herabgesetzt und dies kann in Folge schädliche Einflüsse auf das Mikroklima in Freyburg haben.

Es ist dazustellen, dass für den Menschen durch die Versiegelung des Schutzgutes „Boden“ im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten sind.

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

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teifunktionen. Das

schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Wasserspeicher, Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.

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

Es wird empfohlen vor planungsrechtlicher Festsetzung dahingehende Bodenuntersuchungen und das Bodenfunktionsbewertungsverfahren nach LAU Landesamt für Umweltschutz durchzuführen.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sollen über den funktionsbezogenen Ansatz formuliert werden. Gleichzeitig sollte die Neuversiegelung durch Entsiegelung einen Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen mit hohem Kompensationseffekt verbessert werden.

### **Rechts- und Ordnungsamt**

Aussagen über eine Belastung der in die Planänderung einbezogenen Flächen mit Kampfmitteln können auf Grund des Maßstabes der Planung nicht getroffen werden.

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-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

## **Wirtschaftsamt**

Das Vorhaben der Änderung des Flächennutzungsplanes Freyburg (Unstrut) wird grundsätzlich unterstützt, da die Entwicklung des ländlichen Raumes in den nächsten Jahren in den Fokus der Betrachtung der Schaffung von Infrastruktur und Daseinsvorsorge treten wird.

Eine qualitative Verbesserung der ausgewiesenen Wohn- und Sonderbauflächen in Freyburg sollte generell das Ergebnis in der Planung und ggf. Bauausführung sein.

## **Bauamt**

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Monsheimer

