

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Stadt Freyburg  
über Verbandsgemeinde Unstruttal  
Markt 1  
06632 Freyburg

**Bauordnungsamt**  
**Städtebau und Raumordnung**

Rückfragen an:

Herr Bohn

Telefon: 03443 372 149

Telefax: 03443 372 156

E-Mail: [bauordnungsamt@blk.de](mailto:bauordnungsamt@blk.de)

Dienststelle/Besucheranschrift:

Am Stadtpark 6

06667 Weißenfels

Zimmer-Nr. 14

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

51 10 01 01- **15120 - 2025 -Boh**

22.04.2025

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

**Hier: Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“  
der Stadt Freyburg (Unstrut) nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Freyburg erhielt der Burgenlandkreis im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenden Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können.

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**

### **Städtebau und Raumordnung / Untere Landesentwicklungsbehörde**

Es wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt mit der Ausweisung als „SO Wochenendhausgebiet“. Das Gebiet hat sich in seit den 60-80 Jahren des vorigen Jahrhunderts begonnen zu entwickeln. Dabei kam es sowohl immer wieder zum nicht genehmigten Bau von Wochenend- als auch Wohnhäusern.



Eine Entwicklung zum Wohngebiet ist seitens der Stadt Freyburg nicht gewünscht aufgrund der vorhandenen Situation sowie der bedeutend aufwendigeren Erschließung für ein Wohngebiet.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind die Gemeinden verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 23), 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 Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

#### Zeichnerische Festsetzungen - Teil A:

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches erlangen keine Rechtskraft und haben bestenfalls einen hinweisenden Charakter. Im Sinne einer eindeutigen Zuordnung sind diese schwarz/weiß darzustellen (auch nachrichtliche Übernahmen).

Die Bezeichnung des Sondergebietes lautet gem. Zeichnung SO – Wochenendhausgebiet, in der Legende sowie in den textlichen Festsetzungen wird es als SO – Woch erläutert. Dies ist in Übereinstimmung zu bringen.

#### Textliche Festsetzungen - Teil B:

„Die Rechtsfolge, d.h. die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben in Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen, ist prinzipiell die gleiche wie in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen: Vorhaben sind danach zulässig, wenn sie den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans nicht widersprechen. (...) Das Vorhaben bedarf aber noch der Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 „im Übrigen““ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 30, beck-online).

Dieser Grundsatz macht die Festsetzung unter den Punkten 6.1, 6.2 sowie 6.3 obsolet. Sie haben somit höchstens einen hinweisenden Charakter und sind dementsprechend zu kennzeichnen.

#### Begründung:

Im Begründungsmaterial wird unter Punkt 5.2 Bezug auf einen Bestandsschutz genommen. Dabei fehlt jedoch eine konkrete Auseinandersetzung mit diesem Thema. Sollte es beispielsweise Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geben, welche einem Bestandsschutz unterliegen oder eine entsprechende rechtskräftige Baugenehmigung nachweisbar sein, würden diese baulichen Anlagen den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes widersprechen. Dieser Konflikt ist zu erläutern, bzw. entsprechend im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

## **Bauordnungsamt**

### **Untere Bauaufsichtsbehörde**

Vorliegend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 61 Abs. 2 Nr. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches oder der §§ 12 und 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches liegt. Die Voraussetzungen für ein Genehmigungsfreistellungsverfahren liegen für diesen Bebauungsplan nicht vor. Für geplante Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Demzufolge sind folgende Änderungen bzw. Anpassungen vorzunehmen:

- Planzeichnung - Teil B: Textliche Festsetzungen Punkt 6.1:  
*Genehmigungsfreistellung* ist zu streichen
- Begründung: Seite 48 Punkt 7.6.3  
*Genehmigungsfreistellung* ist zu streichen

## **Bauordnungsamt**

### **Vorbeugender Brandschutz**

1. In der Begründung zum einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“ mit Stand vom 20.02.2025 ist unter Punkt 7.5.8 die Löschwasserversorgung beschrieben. Diese ist jedoch falsch aus dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW mit 24 m<sup>3</sup>/h interpretiert.  
Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich nach dem Technischen Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ist wie folgt festzulegen. Wie in der Bebauungsplanbegründung schon beschrieben, ist das im Plan ausgewiesene Gebiet mit einer Nutzung von Wochenendhäusern und Wohnhäusern bereits genutzt. Dies ist mit einem Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup> pro Stunde) als Grundschutz zu gewähren. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.
2. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und des Rettungsdienstes entsprechend zu berücksichtigen und auch in die Parkplatzsituationen einzuplanen. Auf Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen ist zu achten.

3. Es sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen.

### **Rechts-und Ordnungsamt**

#### **Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde**

Der bezeichnete Bereich wurde durch das Rechts- und Ordnungsamt, Sachgebiet Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde, anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen überprüft.

Eine Belastung der im Planbereich liegenden Flächen mit Kampfmitteln anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnissen ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.

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

### **Behindertenbeauftragte**

Laut § 13 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz Sachsen-Anhalt - BGG LSA sind öffentliche Wege, Plätze und Straßen nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften barrierefrei zu gestalten.

Es ergeben sich keine Belange im Bereich Barrierefreiheit und dem vorliegenden Bebauungsplan der Verbandsgemeinde Unstruttal kann zugestimmt werden.

### **Straßenverkehrsamt**

#### **Allgemeine Verkehrsangelegenheiten**

Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie auf außerorts gelegenen Gemeindestraßen zuständig. Bei innerörtlichen Gemeindestraßen liegt die Zuständigkeit bei der Stadt/Gemeinde als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Falle der Berührung des öffentlichen Verkehrsraums im Zuge einer Baumaßnahme mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist. Für die innerörtlichen Kommunalstraßen ist gemäß den obigen Ausführungen die Verbandsgemeinde Unstruttal zuständig.

Baustellen und Zufahrten sind generell so einzurichten, dass die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr und Anwohnern auf ein Mindestmaß beschränkt werden und Durchfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Sofern Haltestellen des ÖPNV tangiert werden, ist vorab die PVG Burgenlandkreis mbH einzubeziehen.

Die Zuwegung sollte insbesondere bezüglich ihrer Breite und den Kurvenradien so ausgestaltet sein, dass die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich sind und dass sie den verkehrlichen Anforderungen der angedachten Nutzung in angemessener Form gerecht wird.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausführungen bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes entsprechend der uns bekannten Details zum Sachverhalt zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Grundsatz her keine Einwände oder Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

### **Umweltamt**

#### **Untere Naturschutz- und Forstbehörde**

Die in der Karte auf S. 9 der Begründung eingestellte Karte ist bezüglich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Unstrut-Triasland“ nicht korrekt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Karte Teil A: Planzeichnung anzuwenden ist. Bezüglich der auf S. 9 aufgeführten Flurstücke ist das Flurstück 281, Flur 7 Gemarkung Freyburg aus der Aufstellung zu löschen, da sich dieses vollständig im LSG befindet.

Allgemein wird die Aufstellung des B-Planes seitens der UNB kritisch gesehen, da eine weitere Verfestigung der Bebauung und Nutzung in diesem Bereich sowie die Errichtung weiterer Wochenendhäuser aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als zielführend angesehen wird.

Im Bebauungsplan wird festgeschrieben, dass die Eingriffsregelung im Rahmen der jeweiligen Bauanträge entsprechend abzuarbeiten und eine Eingriffsbilanzierung mit dem Bauantrag vorzulegen ist. Es ist anzumerken, dass aufgrund der vorliegenden Strukturen in diesem Bereich davon ausgegangen werden kann, dass eine Kompensation von Eingriffen im direkten Umfeld nicht möglich ist. Im Gegenteil ist vorrangig mit einer Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopstrukturen zu rechnen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> für die Wochenendhäuser erscheint sehr hoch. Mit dieser Grundfläche ist nicht auszuschließen, dass eine dauerhafte Wohnnutzung erfolgt. Die weiter zulässige Errichtung von Terrassen mit einer Größe von bis zu 30 m<sup>2</sup> lässt ebenfalls diesen Schluss zu. Dies ist aus Sicht der UNB nicht erwünscht und schwer kontrollierbar.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich zum größten Teil um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung derselben führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Auch für die nicht unter den Biotopschutz fallenden Gehölze ist neben den zeitlichen Einschränkungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG einschließlich § 44 BNatSchG bezüglich der Rodung bzw. des Rückschnitt von Gehölzen die Eingriffsregelung der §§ 13 ff BNatSchG zu beachten.

Gleiches gilt für ggf. geplante Erschließungsmaßnahmen.

Bezüglich der Pflanzung von Gehölzen wird auf Einschränkungen des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verwendung von gebietseigene Gehölze, VKG 2) verwiesen.

Daher sind aus der Pflanzliste die Arten Mehlbeere, Sanddorn und Sommerflieder zu streichen.

#### Hinweis:

Das Verordnungsdatum zum LSG „Unstrut-Triasland“ ist der 22.11.1995.

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen

### **Umweltamt**

#### **Untere Wasserbehörde**

Wasserrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### wasserrechtlicher Hinweis:

Eine zentrale Abwasserentsorgung über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht vollumfänglich gegeben bzw. vom WAV-SUF als zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen geplant. Die dezentrale Abwasserbeseitigung durch die Errichtung dezentraler Abwasserbehandlungsanlagen mit Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer gem. §§ 8, 9 WHG bedarf jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche im Einzelfall geprüft wird.

### **Umweltamt**

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

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

Es stehen der Erstellung des B-Plans keine durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange entgegen. Folgendes sollte bei der Erstellung des B-Plans berücksichtigt werden:

#### Hinweise:

Die Bau- und Geländeprofilierungsarbeiten (Höhe EG OKFFB) haben so zu erfolgen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 (3) BBodSchG in Verbindung mit § 8 BBodSchV, ausgelöst werden (Siehe Karte Starkregenereignisse im Geoportal Sachsen-Anhalt ([www.Sachsen-Anhalt-Viewer.de](http://www.Sachsen-Anhalt-Viewer.de))).

Hierzu sollte auch die Karte zu Starkregen mit herangezogen werden, hier z. B.: Hinweiskarte Starkregengefahren mit Fließgeschwindigkeit, Fließrichtung und -höhe. Es könnte bei Starkregenereignissen in Folge wildabfließender Wässer zu einer Überflutung der Grundstücke kommen. Dem sollte entsprechend technischen Bautenschutz begegnet werden. Siehe auch Hinweiskarte Starkregengefahren, sie stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ( $h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$ ). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet. Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen und kann für detailliertere Analysen als Basis dienen.

Für den vor Ort wieder einzubauenden Bodenaushub aus den Fundamentgruben sind die Vorschriften und Pflichten nach §§ 2, 4, 6 und 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, Bodenstrukturen und Bodenfruchtbarkeit sowie nach §§ 4 - 6, 7, 8, 9 der BBodSchV zu beachten.

Für den Einsatz von Recyclingmaterialien für die Zuwegungen, Stell- und Montageflächen aber auch möglicherweise als Unterbau für das Fundament sind die Bestimmungen der aktuell geltenden Ersatzbaustoffverordnung umzusetzen.

Die Entsorgung der beim Neubau angefallenen Abfälle und auf dem Grundstück noch vorhandenen Fundament- und sonstigen Abfälle hat gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist auf Verlangen der Behörde nachzuweisen (§ 51 Kreislaufwirtschaftsgesetz in Verbindung mit § 10 Nachweisverordnung bei gefährlichen Abfällen, Ersatzbaustoffverordnung und Gewerbeabfallverordnung). Siedlungsabfälle sind der AWSAS AöR zu überlassen.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des entstehenden Erdaushubs ist das Material vor der Entsorgung zu beproben und zu analysieren. Hierzu ist eine chemische Analyse auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutzverordnung der Bodenmaterialien notwendig.

## **Umweltamt**

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

Grundsätzlich stehen dem Vorhaben keine Belange in Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde entgegen. Es ist jedoch ratsam, folgende Anmerkung in den letztendlichen Plan einfließen zu lassen.

Anmerkung:

Wie in der Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“ unter Punkt 8.2.3.5. Luft, Klima als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgeschlagen, können durch eine minimierte Versiegelung und den Einsatz emissionsarmer Medien zu Heizzwecken die Auswirkungen minimiert werden.

Aus diesem Grund sollte die Nutzung von Heizungsanlagen wie folgt eingeschränkt werden:

Für die Wochenendhäuser sind Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nicht zulässig.

Begründung:

Feuerungsanlagen für Wohngebäude unterliegen überwiegend der 1. BImSchV, in welcher u. a. Ableitbedingungen festgelegt sind. Trotz Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind diese regelmäßig Ursache für Beschwerden und Belästigungen (z. B. durch unsachgemäße Benutzung, Nutzung falscher Brennstoffe).

Auch dem Umstand, dass es sich bei der Siedlung lediglich um Wochenendhäuser handelt und diese nur gelegentlich Beheizt werden müssen ist eine Wärmeversorgung der Gebäude durch Strom zumutbar. Dies würde die temporäre Nutzung der Wochenendhäuser untermauern und einer Nutzung zu einem Wohngebiet vorbeugen.

**Umweltamt**

**UVP-Stelle**

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen (Stand 20.02.2025) stehen dem geplanten Vorhaben aus Sicht der UVP-Stelle des Burgenlandkreises keine Belange entgegen.

Hinweis:

Ein Umweltbericht zur Umweltprüfung liegt vor. Durch die Gemeinde ist abschließend zu prüfen in wie fern die durchgeführte Umweltprüfung ausreichend ist. Dies ist in der Begründung schriftlich und nachvollziehbar zu verankern.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Arnd-Christian Bohn