

# Stadt Freyburg (Unstrut)

Markt 1

06632 Freyburg (Unstrut)



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum einfachen Bebauungsplan Nr. 14  
Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“  
der Stadt Freyburg (Unstrut)

Planungsbüro

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

Bearbeitungsstand Entwurf 09.12.2025

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>8</b>
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet .....	8
<b>3. Geltungsbereich, Planverfahren und aktuelles Baurecht .....</b>	<b>8</b>
3.1. Geltungsbereich .....	8
3.2. Verfahrensverlauf .....	10
3.3. Beschreibung des Bestandes und aktuellen Baurechtes .....	11
3.4. Einfacher Bebauungsplan .....	12
<b>4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>13</b>
4.1. Übergeordnete Planungen .....	13
4.1.1. Landes- und Regionalplanung .....	13
Landesentwicklungsplan (LEP) .....	13
Neuaufstellung Landesentwicklungsplan .....	17
Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle) .....	25
4.1.2. Flächennutzungsplanung .....	27
4.1.3. Sonstige Planungen .....	28
<b>5. Bestandsnutzung / Planungskonzept / Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>28</b>
5.1. Bestandsbebauung und Nutzung .....	28
5.2. Bestandsschutz, Nutzungsänderung und Konsequenzen .....	28
5.3. Planungskonzept und Grundlagen für die konzeptionelle Neuausrichtung .....	31
<b>6. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild .....</b>	<b>32</b>
6.1. Naturräumliche Einordnung .....	32
6.2. Pflanzen und Tiere .....	33
6.3. Landschaftsbild .....	33
6.4. Baugrund .....	34
6.5. Bodenschutz .....	34
6.6. Landwirtschaft .....	35
6.7. Schutzgebiete .....	36
6.8. Planungsalternativen .....	37
<b>7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>37</b>
7.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen .....	37
7.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	37
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	38
7.1.3. Zahl der Vollgeschosse .....	40
7.1.4. Maximale Gebäudehöhe .....	40
7.2. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen nach § 12 und 14 BauNVO .....	41
7.3. Erschließung allgemein .....	42

7.4.	Verkehrsflächen und Verkehrserschließung.....	42
7.5.	Ver- und Entsorgung.....	45
7.5.1.	Wasserversorgung .....	46
7.5.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser .....	46
7.5.3.	Energieversorgung.....	48
7.5.4.	Wärmeversorgung.....	48
7.5.5.	Telekommunikation/ Breitband .....	48
7.5.6.	Beleuchtung .....	49
7.5.7.	Abfallentsorgung .....	49
7.5.8.	Löschwasserversorgung .....	49
7.6.	Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB .....	51
7.7.	Freiraumkonzept und Grünordnung.....	53
7.7.1.	Fläche für die Landwirtschaft.....	53
7.7.2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	53
7.7.3.	Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	54
7.7.4.	Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	54
7.7.5.	Maßnahmen für den Naturschutz.....	57
7.8.	Klimaschutz als Grundsatz und Belang der Bauleitplanung .....	58
7.9.	Gestalterische Festsetzungen .....	59
7.10.	Immissionsschutz.....	60
7.11.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen .....	60
7.11.1.	Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB.....	60
7.11.2.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB .....	60
7.11.3.	Eigentumsverhältnisse.....	60
7.12.	Flächenbilanz .....	61
7.13.	Auswirkungen der Planung .....	61
7.13.1.	Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft.....	61
7.13.2.	Belange des städtischen Haushaltes .....	61
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB.....</b>	<b>62</b>
8.1.	Einleitung .....	62
8.1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wesentlichen Ziele der Planung.....	62
8.1.1.1.	Art des Vorhabens .....	62
8.1.2.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	62
8.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	63

8.1.4.	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.....	63
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .	65
8.2.1.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich .....	65
8.2.2.	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	66
8.2.2.1.	Lage, Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	66
8.2.2.2.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	66
8.2.3.	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen.....	66
8.2.3.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	67
8.2.3.2.	Fläche .....	70
8.2.3.3.	Boden .....	71
8.2.3.4.	Wasser .....	75
8.2.3.5.	Luft, Klima.....	77
8.2.3.6.	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) .....	78
8.2.3.7.	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit) .....	80
8.2.3.8.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	81
8.2.3.9.	Wechselwirkung der Schutzgüter .....	82
8.2.3.10.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete .....	85
8.2.3.11.	Weitere Schutzgebiete .....	85
8.2.4.	Zusammenfassende Bewertung.....	86
8.2.4.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	86
8.2.4.2.	Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB .....	87
8.2.4.3.	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten.....	87
8.2.4.4.	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) .....	88
8.2.4.5.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	88
8.2.4.6.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	88
8.2.4.7.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt....	88
8.2.4.8.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme.....	88
8.2.4.9.	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima.....	88
8.2.4.10.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	89
8.2.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	89

8.2.6.	Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz .....	89
8.2.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	89
8.2.8.	Zusätzliche Angaben.....	89
8.2.8.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung.....	89
8.2.8.2.	Methodik .....	90
8.2.8.3.	Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe .....	90
8.2.8.4.	Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen.....	90
8.2.8.5.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	90
8.2.8.6.	Monitoringkonzept .....	90
8.2.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	91
	<b>Quellen/ Rechtsgrundlagen/ Literatur .....</b>	<b>92</b>

Auslegungsexemplar

## **Begründung**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A**

#### **1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird bereits lange Zeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Die ersten Lauben/Datschen/ Wochenendhäuser entstanden lt. Recherchen zwischen 1965 und 1980.

Bei der Verdichtung des Gebietes kam es immer wieder zum nicht genehmigten Bau bzw. Anbauten an Wochenendhäusern oder Wohngebäuden bzw. zu Umnutzungen der Wochenendhäuser in Wohngebäude. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die bestehenden Gebäude, die zu einem großen Teil, gemäß Ermittlung der Stadt Freyburg (Unstrut), über keine Genehmigung verfügen, führen nicht dazu, dass das Wochenendhausgebiet als eigener, organisch gewachsener Ortsteil zu qualifizieren wäre. Noch überwiegt der Charakter als Wochenendhausgebiet – es liegt keine (unbeplante) Innenbereichslage vor.

Wegen der im Hinblick auf Art und Maß heterogenen vorhandenen Bebauung und anhaltender baulicher Aktivitäten besteht ein Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach dem Willen der Stadt Freyburg (Unstrut) soll sich das Gebiet nicht in Richtung eines Wohngebietes verfestigen. Es liegen daher aufgrund der baulichen Tendenzen städtebauliche Missstände im Hinblick auf die schleichende Veränderung des ursprünglichen Charakters des Gebietes als Wochenendhausgebiet vor.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) nutzt das Instrument des einfachen Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit festsetzen und den Gebietscharakter festschreiben. Dieser bildet die Grundlage, um weiteren illegalen baulichen Aktivitäten zur Wohnnutzung entgegenzuwirken.

Ziel der Planaufstellung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zur geringen Weiterentwicklung des Gebietes durch Möglichkeit der Errichtung von Wochenendhäusern auf bisher nicht bebauten Grundstücken, zu schaffen. Weiterhin soll eine rechtliche Sicherung der vorhandenen rechtmäßig errichteten Wochenendhäuser erfolgen und für diese auch die Möglichkeit einer Modernisierung der Gebäude nach dem Stand der Technik öffnen.

Für Interessenten am Wohnen ist vordergründig nicht zu erkennen, ob vorhandene Wohngebäude legal errichtet und damit beispielgebend für weitere Umnutzungen sind oder ob illegale Maßnahmen die Entwicklung vorangetrieben haben.

Es war aus Sicht der Stadt Freyburg (Unstrut) zu keiner Zeit das Ziel, das Gebiet zum Wohngebiet - dauerhaften Wohnen – zu entwickeln. Dagegen spricht neben der Struktur und dem Format der Grundstücke auch die Problematik einer für das dauerhafte Wohnen erforderlichen öffentlichen Erschließung und die hierfür unwirtschaftlichen Kosten. Bereits im Flächennutzungsplan erfolgte

die Ausweisung als Sondergebiet „Wochenendhaus“ um hier die Erholungsnutzung zu sichern und vor dem Hintergrund der Lage im Außenbereich der historischen Kulturlandschaft. Bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) wurden insbesondere seitens der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken gegen ein „Dauerhaftes Wohnen“ in diesem Teil des Außenbereiches vorgebracht.

Die Überlegung, eine Entwicklung zum Wohngebiet voranzutreiben, wurde daher bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes verworfen, da dies weder die Planungsabsicht der Stadt ist, noch die dafür erforderliche (aufwendige) Erschließung durch die Stadt gesichert werden könnte.

Auch hinsichtlich der Erschließung ergeben sich für Wohngebiete höhere Anforderungen, wie das OVG NRW in seinem Urteil vom 25.11.2005 verdeutlicht hat: „Werden örtliche Bereiche zum Dauerwohnen genutzt, so stellen sich insbesondere spezifische städtebauliche Anforderungen an die Infrastruktur, etwa hinsichtlich der Dimensionierung, Belastbarkeit und baulichen Ausstattung von Verkehrswegen einschließlich eventueller Beleuchtung, hinsichtlich der Dimensionierung und Frequentierung von Anlagen der Ver- und Entsorgung und hinsichtlich der Vorhaltung von Kindergarten- und Schulplätzen.“<sup>138</sup> Ebenso sind sicherheitsrechtliche Aspekte wie die Löschwasserversorgung zu beachten.<sup>139</sup>

<sup>138</sup> OVG NRW, Ur. v. 25.11.2005 (Az. 7 A 2687/04), Rn. 40.

<sup>139</sup> Vgl. Köster, Dauerwohnen im Ferien- und Wochenendhausgebiet, 2019, S. 4

Diese Anforderungen an eine Wohngebietsentwicklung könnten aufgrund der Topographie und der gewachsenen Strukturen bedingt durch die historische Nutzung nicht erfüllt werden und ständen auch nicht mit dem Schutz der Natur des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft im Einklang.

Neben der Klarstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine mögliche Nachverdichtung bzw. die Errichtung von Ersatzneubauten mit Wochenendhäusern akzeptiert. Die Ausweisung des Gebietes als Wochenendhausgebiet sichert diese Nutzung für die Zukunft und lässt in geringem Umfang Erweiterungen zu. Damit wird dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung, welches lt. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu den Grundsätzen zur Aufstellung von Bebauungsplänen zählt, Rechnung getragen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Nutzung bietet sich das Gebiet als geeigneter Standort an.

Bei der Standortauswahl und der Planung sind der Umweltschutz sowie der Schutz vor Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen.

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist und das Planungserfordernis einen qualifizierten Bebauungsplan nicht hinreichend begründen kann, wurde die Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplanes favorisiert. Art und Maß der Nutzung sowie Verkehrsflächen, nicht aber die überbaubare Grundstücksfläche sollen festgesetzt werden. Damit werden diesbezügliche Entscheidungen unter Einbeziehung des § 34 BauGB zu entscheiden sein.

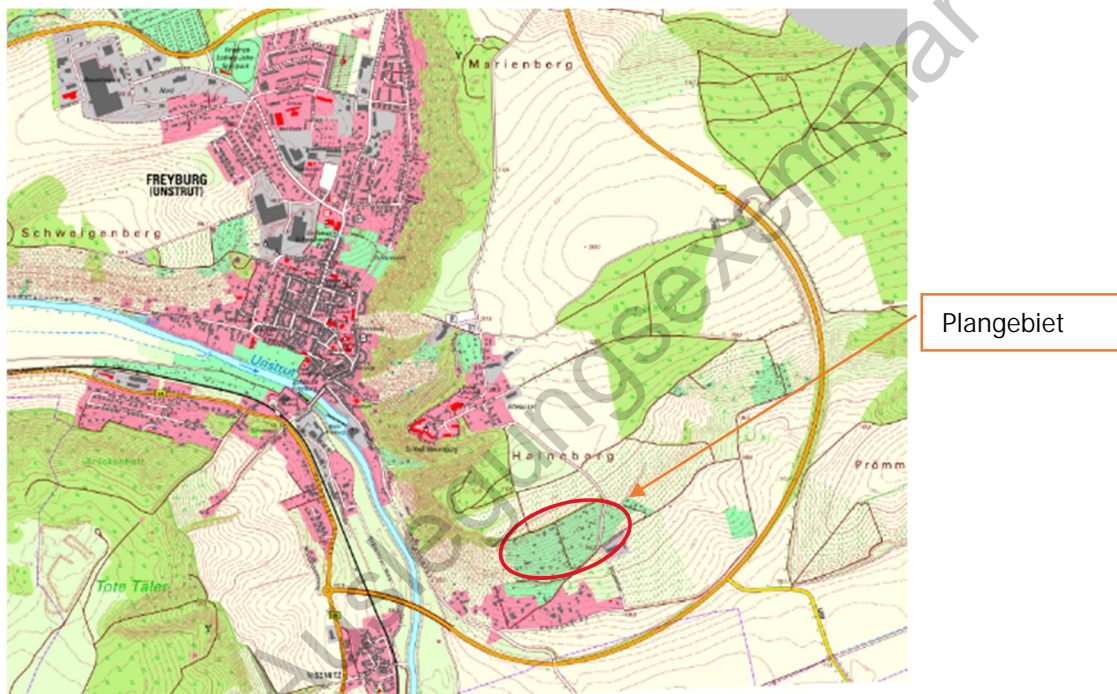
Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat sich diese Position zu eigen gemacht und am 11.04.2023 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Freyburg (Unstrut) Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“ beschlossen. Der Beschluss wurde

im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Unstruttal Ausgabe 04/2023 am 28.04.2023 öffentlich bekanntgemacht. Die Planungsabsicht wurde durch eine Veränderungssperre gesichert.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet (nachfolgend Plangebiet bzw. Geltungsbereich) befindet sich im Südosten der Stadt Freyburg (Unstrut) knapp 1.000 m vom Stadtzentrum entfernt oberhalb der Freyburger Ehrauberge an einer von Nord nach Süd fallenden steilen Hangfläche. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 40 m (ca. 195 - 155 m).



1 Lage des Plangebietes

generalisierte Darstellung der Lage des Plangebietes in Freyburg (Unstrut) auf TK 10, unmaßstäblich  
Quellenvermerk: DTK 10 [Geobasisdaten Stand 2003] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), A 18-39908-09-14

Südlich der Herrenberge schließen sich die Oberen und Unteren Ehrauberge mit Wohnbebauung an. Für dieses Gebiet regelt eine Außenbereichssatzung (neu erstellt und rechtskräftig seit 01.12.2023) die mögliche Bebauung mit Wohngebäuden.

## 3. Geltungsbereich, Planverfahren und aktuelles Baurecht

### 3.1. Geltungsbereich

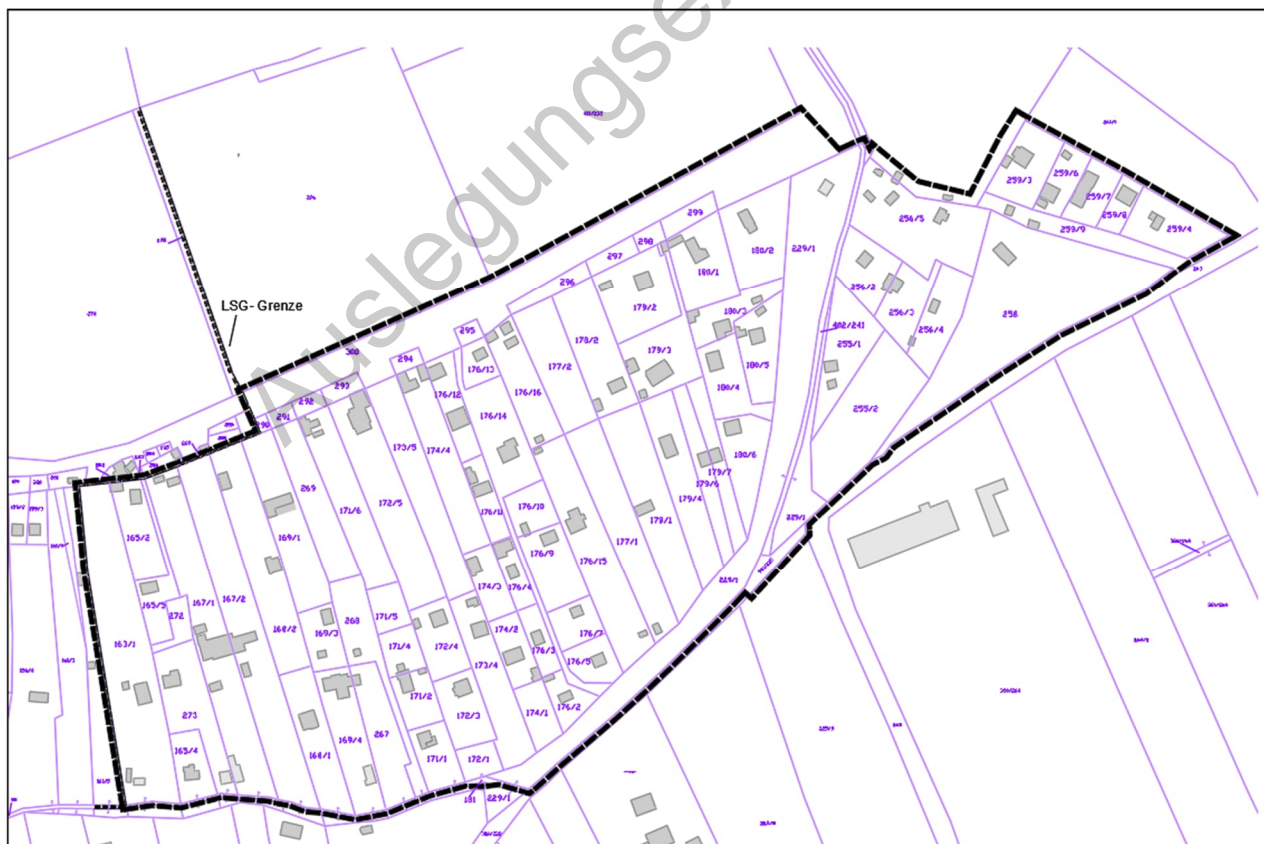
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:



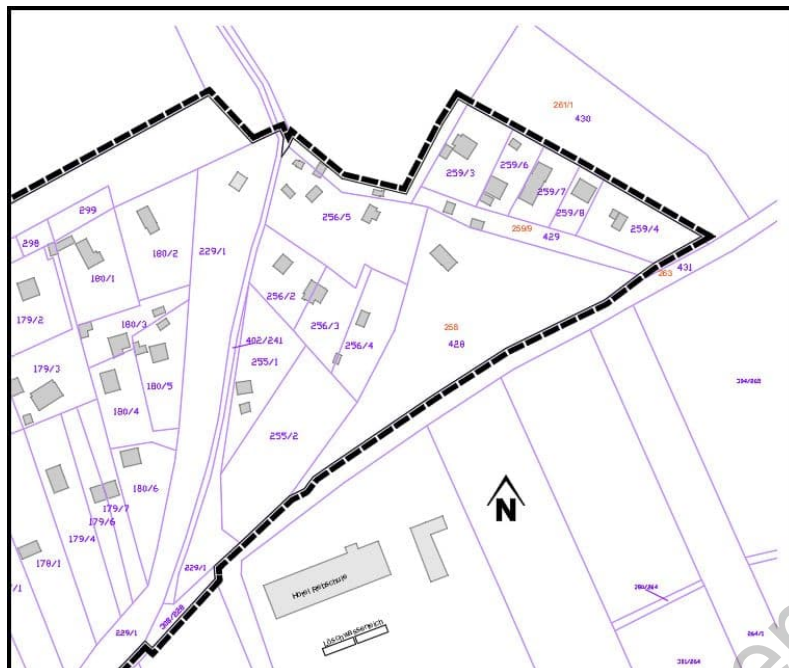
- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen – hier Weinanbauflächen
- im Süden durch die Flächen der Ehrauberge mit Wohnbebauung, das Hotel Rebschule und landwirtschaftliche Nutzflächen – hier Weinanbauflächen.
- im Osten durch weitere Wochenendhausgrundstücke
- im Westen ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinanbau).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 163/1 teilweise; 165/2; 165/4 teilweise; 165/5; 167/1 teilweise; 167/2 teilweise; 168/1 teilweise; 168/2; 169/1; 169/3; 169/4 teilweise; 171/1 teilweise; 171/2; 171/4; 171/5; 171/6; 172/1 teilweise; 172/3; 172/4; 172/5; 173/4; 173/5; 174/1; 174/2; 174/3; 174/4; 176/2; 176/3; 176/4; 176/5; 176/7; 176/9; 176/10; 176/11; 176/12; 176/13; 176/14; 176/15; 176/16; 177/1; 177/2; 178/1; 178/2; 179/2; 179/3; 179/4; 179/6; 179/7; 180/1; 180/2; 180/3; 180/4; 180/5; 180/6; 229/1; 249/1 teilweise; 255/1; 255/2; 256/2; 256/3; 256/4; 256/5; 428 (alt 258); 259/3; 259/4; 259/6; 259/7; 259/8; 429 (alt 259/9); 267 teilweise; 268 teilweise; 272; 273 teilweise; 269; 290 teilweise; 181 teilweise; 291 - 299; 300 teilweise; 308/228 teilweise und 402/241, alle Flur 7 der Gemarkung Freyburg mit einer Fläche von ca. 10,0 ha.

Die westlich angrenzenden Wochenendhausgrundstücke konnten nicht überplant werden, da sich diese Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“ (LSG) befinden und eine Ausweisung von Bauflächen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet entgegensteht. Für diese Grundstücke greift damit das Naturschutzrecht auf der Grundlage der LSG-Verordnung.



2 Geltungsbereich B-Plan



Im Zuge der Erstellung des Entwurfes wurde die Liegenschaftskarte aktualisiert – siehe Abbildung.  
(rot – alte Flurstücksnummern)

### 3.2. Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im zweistufigen Verfahren. Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes.

11.04.2023	Aufstellungsbeschluss
11.04.2023	Veränderungssperre
28.04.2023	Bekanntmachung im Amtsblatt 4/2023
25.02.2025	Vorstellung im Gemeinderat (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre)
07.04. – 13.05.2025	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung
28.03.2025	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre
05.03.- 11.04.2025	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
09.12.2025	Gemeinderat Freyburg Zwischenabwägung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

23.12.2025	Bekanntmachung im Amtsblatt
07.01. – 09.02.2026	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
19.12.2026. – 09.02.2026	TÖB – Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
<i>April 2026</i>	Gemeinderat Freyburg Abschließende Abwägung und Satzungsbeschluss
<i>Mai 2026</i>	Ausfertigung
<i>Mai 2026</i>	Bekanntmachung

Tabelle 1 – Verfahrensablauf blau *Kursiv* – geplante Termine

Der Geltungsbereich des Entwurfes dieses Bebauungsplanes wurde zur Sicherung der Erschließung um eine Fläche von 305 m<sup>2</sup> mit Teilen der Flurstücke 181 und 308/228 der Flur 7 erweitert.

### **3.3. Beschreibung des Bestandes und aktuellen Baurechtes**

Das Gebiet diene aufgrund der Lage und Ausrichtung vor 1900 überwiegend dem Weinbau. Einzelne kleine Teilflächen sind noch heute in der Weinbergsrolle eingetragen. Eine größere Weinbaufläche befindet sich im Osten des Geltungsbereiches.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 350 und mehreren tausend Quadratmetern.

In der Regel sind die Grundstücke schmal und sehr lang. Die Bebauung erfolgte ungeordnet über die gesamte Hanglage verstreut. Gartenlauben, Gartenhäuser, Wochenendhäuser aber auch Wohnhäuser sind im Gebiet zu finden. Teilweise stehen hier Einfamilienhäuser eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Im ungünstigen Fall gibt es einen Keller, der in der Hangansicht ebenfalls voll sichtbar und ausgebaut ist.

Bereits in den 60-70-iger Jahren entstanden die ersten Bungalows, Gartenlauben und Wochenendhäuser und später auch vereinzelt Wohnhäuser. Die Zufahrt oder Zugängigkeit ist teilweise über Wegerechte geregelt. Die Wege sind unterschiedlich ausgebaut. Die Nutzung findet in der Form schon seit Jahrzehnten statt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese funktioniert.

Nach 1990 setzte sich dann die Entwicklung fort, wobei diese in den letzten Jahren immer intensiver wurde. Die Gemeinde hat in den letzten 15 Jahren zu keinem der in dieser Zeit entstandenen Gebäude im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens das Einvernehmen erklärt.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in erster Linie durch die Bebauung noch unbebauter Grundstücke, die weitere Teilung und Bebauung vorhandener Grundstücke und den Ersatzneubau alter Bungalows oder Wochenendhäuser.





3 Foto - Blick auf das Plangebiet - im Norden die Herrenberge im Süden die Ehrauberge Quelle: Verbandsgemeinde Unstruttal

### **3.4. Einfacher Bebauungsplan**

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat sich dazu entschlossen für das Plangebiet Baurecht mit einem einfachen Bebauungsplan zu schaffen.

Hinsichtlich des Verfahrens unterscheidet sich dieser nicht vom qualifizierten Bebauungsplan.

Der Unterschied besteht darin, dass dieser nicht über alle nach § 30 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Inhalte wie:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen

verfügt.

Der Bebauungsplan setzt keine überbaubare Fläche fest, d.h. es werden weder eine Grundflächenzahl noch Baugrenzen festgesetzt. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Liegt ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB vor so sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben die §§ 34 und 35 BauGB heran zu ziehen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung erfolgt in zwei Schritten. Soweit die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes reichen, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit am Maßstab des Bebauungsplans. Soweit im Vergleich mit § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen fehlen, sind ergänzend die Vorgaben der §§ 34, 35 BauGB zu beachten, je

nachdem, ob sich das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt. Die Grundstücke der Herrenberge sind dem Außenbereich zuzuordnen. Damit verlagert sich auch das Thema des naturschutzrechtlichen Ausgleichs des aus der Bebauung resultierenden Eingriffs in das Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben.

## **4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

### **4.1. Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinden haben gemäß BauGB ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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 Kreise und Gemeinden.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

#### **4.1.1. Landes- und Regionalplanung**

##### **Landesentwicklungsplan (LEP)**

##### **Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung**

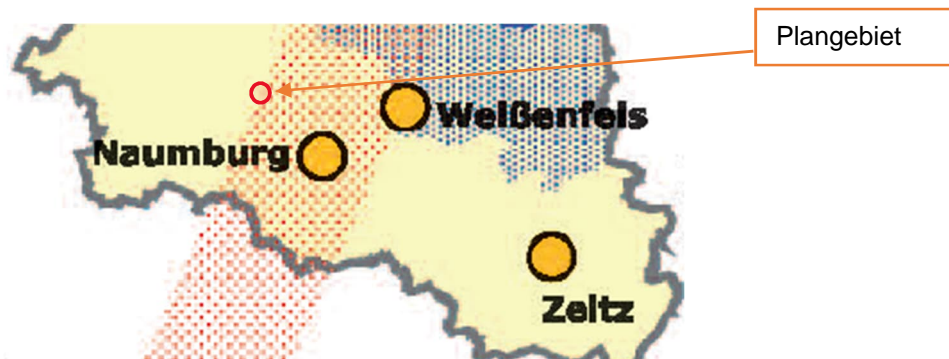
Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Im Landesentwicklungsplan 2010 werden für die Stadt Freyburg (Unstrut) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) als Festlegungen getroffen, die für die Planungsabsicht von Relevanz sind und daher bei der Entwicklung des Standortes zu berücksichtigen sind:

Freyburg (Unstrut) und damit das Plangebiet befinden sich außerhalb von Verdichtungs- oder Wachstumsräumen (Grundsatz → **G 8**, Nr. 2) sowie abseits einer im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung u.a. von Halle bis München (→ **Z 16**).

Damit greift die Zuordnung zum ländlichen Raum, der gemäß → **Z 13** als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln ist.

Das geplante Vorhaben lässt sich zweifelsfrei den genannten Zielen zuordnen. Es bezieht sich mit ruhigem, individuellem Erholen am Wochenende am Rand des Ortes in einer kulturell geprägten Kleinstadt in landschaftlich reizvoller Gegend, ausdrücklich auf den ländlichen Raum.



4 Auszug aus dem LEP 2010

Auszug aus der Beikarte 1 Raumstruktur der Verordnung über den Landesplan  
2010 des Landes Sachsen-Anhalt: Entwicklungsachse bei Naumburg, o.M.

Freyburg (Unstrut) und damit das Plangebiet befinden sich außerhalb von Verdichtungs- oder Wachstumsräumen (Grundsatz → G 8, Nr. 2) sowie abseits einer im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung u.a. von Halle bis München (→ Z 16).

Damit greift die Zuordnung zum ländlichen Raum, der gemäß → Z 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln ist.

Das geplante Vorhaben lässt sich zweifelsfrei den genannten Zielen zuordnen. Es bezieht sich mit ruhigem, individuellem Erholen am Wochenende am Rand des Ortes in einer kulturell geprägten Kleinstadt in landschaftlich reizvoller Gegend, ausdrücklich auf den ländlichen Raum.

Grundsatz → **G 12** gibt vor, dass gewachsene Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden sollen.

Dem städtebaulichen Erfordernis einer kompakten Ortsentwicklung von Freyburg (Unstrut) wird entsprochen. Die Anbindung des Plangebietes an diesen Ortsteil mit seinen vorhandenen, gewachsenen materiellen und immateriellen Strukturen ist bei gleichzeitiger Naturnähe der große Vorteil des zu überplanenden Standortes.

Die Vermeidung von Wohnbauten zugunsten der kleineren Wochenendhäuser ist ein Beitrag zum Schutz des Landschaftsbildes. Zudem wird dem städtebaulichen Erfordernis der Sicherung eines bestehenden Wochenendhausgebietes und die Vermeidung einer „wildem“ Ausweitung des Wohnens entsprochen.

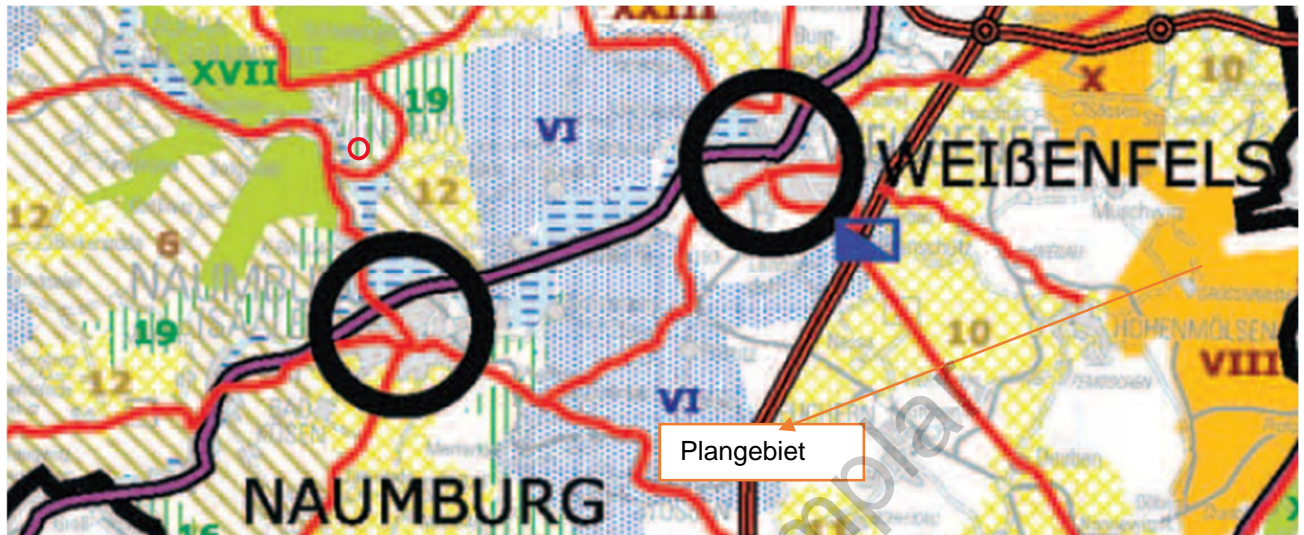
Ziel → **Z 24** Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

Ziel → **Z 28** Die Zentralen Orte sind unter Berücksichtigung ihrer Zentralitätsstufe als ... Wohnstandorte (und) Standorte für Bildung und Kultur ... zu entwickeln.

Die Entwicklung des Vorhabens dient insgesamt der Sicherung und Entwicklung der Stadt Freyburg (Unstrut), da die bestehende Nutzung des Plangebietes als Standort für



Wochenendhäuser geschützt und eine „wilde“, unerwünschte Ausweitung des Wohnens konsequent verhindert wird.



5 Auszug aus dem LEP 2010

Auszug aus Anhang 1 der Verordnung über den Landesplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Der Stadt Freyburg (Unstrut) wird im Rahmen des Landesentwicklungsplanes keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Bestimmung als Grundzentrum gem. → **Z 39** erfolgt im REP Halle (a.a.O.). Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt bilden der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) und der Landesverkehrswegeplan (LVWP) Teil: Straße.

Ziel → **Z 78** Zur Raumerschließung und zur Einbindung der Zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Bereits aus der abseitigen Lage in einiger Entfernung zur Bundesstraße 176 ergibt sich, dass jegliche Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Hauptverkehrsstraße ausgeschlossen sind.

Unter **4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur** 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. Vorranggebiete mit Relevanz für das Vorhabengebiet sind nicht zu ermitteln.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

„**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.“

„Zum ökologischen Verbundsystem gehören die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und teilweise auch die Vorranggebiete für Wassergewinnung.“

Folgende Festlegungen trifft der LEP für das Gebiet der Gemarkung Freyburg:

Vorranggebiet für Natur und Landschaft (nördlich der Unstrut)  
XVII. Wälder und Trockenhänge um Freyburg

„Erhaltung wertvoller Trocken- und Halbtrockenrasen und naturnaher Waldgesellschaften. Erhaltung, Sicherung und Entwicklung geomorphologisch interessanter Geländeformen mit z. T. sehr seltenen, schützenswerten Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften.“

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

„Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:  
(...) Unstrut,
2. die vorhandenen Flutungspolder an der Unstrut“

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales, einschließlich der Weinbaugebiete

„Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

„G 134 Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.“

„G 139 Die Naturparke (...), Saale-Unstrut-Triasland, dienen in besonderem Maße einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung. Ihr Bekanntheitsgrad soll gestärkt und ihr



touristisches Angebot insbesondere an Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Informationsstellen ausgebaut und dauerhaft unterhalten werden.“

G 142 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:  
Nr. 6. Weinregion Saale-Unstrut-Tal

Der Stadt Freyburg (Unstrut) 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 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Mansfeld-Südharz vom 28.03.2020) wurde der Plan wirksam. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Freyburg gemäß Z 39 LEP LSA 2010 ist in den Beikarten 6a und 6b des Sachlichen Teilplanes dargestellt.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume.

Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Teile des Saale-Unstrut-Triasland (Nr. 19) sind als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt.

Das Vorbehaltsgebiet befindet sich in südlicher Randlage angrenzend zum Vorbehaltsgebiet. Da mit dem einfachen Bebauungsplan vorrangig die städtebauliche Ordnung durchgesetzt, nicht aber neue Bauvorhaben vorbereitet werden, besteht keine Konkurrenzsituation von raumbedeutsamen Planungen. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass es zu vereinzelt Nachverdichtungen kommt, die auch ohne den Bebauungsplan erfolgen würden. Hier ist bei der Erarbeitung von Ausgleich und Ersatz auch der Aspekt des Aufbaus eines ökologischen Verbundsystems zu berücksichtigen.

Mit der Überplanung des Baugebietes soll eine unkontrollierte weitere Bebauung gestoppt werden. Das Plangebiet weist zahlreichen alten Baum- und Strauchbestand auf. Die Hangfläche, welche historisch gesehen zu den Weinbauflächen gehört, ist weit in der Landschaft sichtbar. Im Norden und entlang des Weges (Flurstück 229/1) befinden sich zusammenhängende Grünzüge/ Gehölzflächen die in ihrem Bestand erhalten bleiben sollen. Weiterhin soll mit der aktuellen Planung die weitere Bebauung stark eingeschränkt werden. Diese Ziele entsprechen den Festlegungen des ökologischen Verbundsystems.

### **Neuaufstellung Landesentwicklungsplan**

Die Landesregierung von Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 beschlossen, den Landesentwicklungsplan (LEP) neu aufzustellen. 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. Zu den Schwerpunkten der Neuaufstellung des LEP gehören:

- die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Zentrale-Orte-Systems in Sachsen-Anhalt als Grundstein zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, für die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Stärkung des ländlichen Raums als Wohn- und Wirtschaftsstandort, die Gestaltung der Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels, des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz in den Städten und Gemeinden,
- Klimaschutz und Klimaanpassung, das heißt die Entwicklung raumordnerischer Ansätze, die zum Erreichen der Klimaschutzziele sowie zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Mit dem neuen Landesentwicklungsplan sind z. B. Maßnahmen zum Hochwasser- bzw. Starkregenmanagement, zum Bodenschutz, zum Schutz der Wälder und zum Waldumbau zu berücksichtigen.
- die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien, als Voraussetzung für eine erfolgreiche Energiewende. Aufgabe des Landesentwicklungsplanes wird es sein, die Errichtung von Windkraft- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Prämisse des Schutzes von Natur und Landschaft, dem Erhalt des Landschaftsbildes sowie der Sicherung der Land- und Forstwirtschaft zu steuern.
- der Schutz und die Nutzung des Freiraums, die landesplanerischen Handlungserfordernisse liegen insbesondere in den Bereichen Hochwasserschutz, Rohstoffsicherung sowie Land- und Forstwirtschaft. Für den Freiraum gilt es, Ziele zu formulieren, die all diese Ansprüche miteinander in Einklang bringen.

„Neben der übergeordneten Leitvorstellung der gleichwertigen Lebensbedingungen für alle Teilräume bilden die strategischen Handlungsfelder den konzeptionellen Rahmen des Landesentwicklungsplans. Sie sind thematisch eng miteinander verknüpft und im Zusammenhang zu betrachten. Die von Bund und Ländern verabschiedeten Leitbilder der Raumentwicklung spiegeln sich dabei in den strategischen Handlungsfeldern zum Landesentwicklungsplan wider,

die als Grundlage für die raumordnerischen Festlegungen dienen.

Aus den strategischen Handlungsfeldern

- Attraktive Standortvoraussetzungen schaffen,
- Zukunftsfähige Mobilitätsformen gestalten,
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel aktiv gestalten,
- Energieversorgung des Landes nachhaltig sichern,
- Biologische Vielfalt stärken und natürliche Ressourcen bewahren,
- Daseinsvorsorge stärken,
- Räume nachhaltig und zielgerichtet entwickeln,
- Digitalen Wandel gestalten

leiten sich sowohl Einzelfestlegungen in den thematischen Kapiteln als auch Querschnittsthemen, wie etwa Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel oder gesellschaftliche Teilhabe ab.“

Nachfolgend werden die bisher diskutierten Grundsätze und Ziele auf erforderliche Neupositionierung geprüft.

### **„Z 2.4-1 Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen**

Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen von europäischer, nationaler und landesweiter Bedeutung sind zur Gewährleistung des Leistungsaustauschs zwischen europäischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Berücksichtigung der Mittelzentren und zur Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze (TEN) weiterzuentwickeln.

Der Verlauf der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen des Landes ergibt sich aus der Festlegungskarte 1. Diese sind generalisiert dargestellt.

### **G 2.4-1 Verbesserung der Standortbedingungen**

Die überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen und zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.“



6 - Auszug aus Festlegungskarte 1 Raumstruktur des ersten Entwurfes zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes:  
dunkelrot – überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen, gitterförmig – TEN – Kernnetz (nachrichtlich), o.M.

2.5. Zentrale Orte 48 – 2.5.3. Grundzentren S 61

## **Siedlungsentwicklung**

### **G 3.1-1 Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme**

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend, ressourcenschonend und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der Mobilitätsanforderungen sowie der Schonung der natürlichen Ressourcen ausgerichtet werden.

Die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken soll in allen Teilräumen des Landes so weit wie möglich reduziert werden. Die notwendige Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll qualitativ verbessert werden.

### **Z 3.1-4 Siedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten**

In nicht-zentralen Orten ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

### **G 5.2-3 Erholungsnutzung**

Die Naturräume des Landes sollen als Erholungsgebiete der Bevölkerung und den Gästen des Landes zur Verfügung stehen und erhalten werden. Insbesondere das Nationale Naturmonument Grünes Band, der Nationalpark Harz, die Biosphärenreservate und die Naturparke des Landes sollen der Allgemeinheit für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung zugänglich sein und unter Beachtung ihres jeweiligen Schutzzweckes behutsam infrastrukturell für diese Nutzung entwickelt werden.

Ferienhaus- und Ferienwohnungsgebiete sowie Campingplätze und Reisemobilstellplätze dienen überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Dementsprechend ist ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sind diese Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene Bauflächen vorzusehen; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Nutzungs- und Betriebskonzepte sollen für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen.

#### **„G 7.1.1.-1 Erhaltung und Weiterentwicklung der Landwirtschaft als Wirtschaftszweig**

Die Landwirtschaft soll in allen Teilräumen des Landes als ein raumbedeutsamer, die Kulturlandschaft prägender, leistungsfähiger, multifunktionaler Wirtschaftszweig erhalten und umfangreich weiterentwickelt werden."

#### **„G 7.1.1-4 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden**

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sollen erhalten werden. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll nur dann erfolgen, wenn nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

#### **G 7.1.1-5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen keine Flächen mit einem regional überdurchschnittlichen ackerbaulichen Ertragspotenzial in Anspruch genommen werden."

#### **„Z 7.1.1-1 Vorranggebiete für Landwirtschaft**

Zur Sicherung wertvoller landwirtschaftlicher Böden sind durch die Regionalplanung auf der Grundlage der in der Begründung genannten Kriterien Vorranggebiete für Landwirtschaft festzulegen. In diesen Gebieten darf Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden.

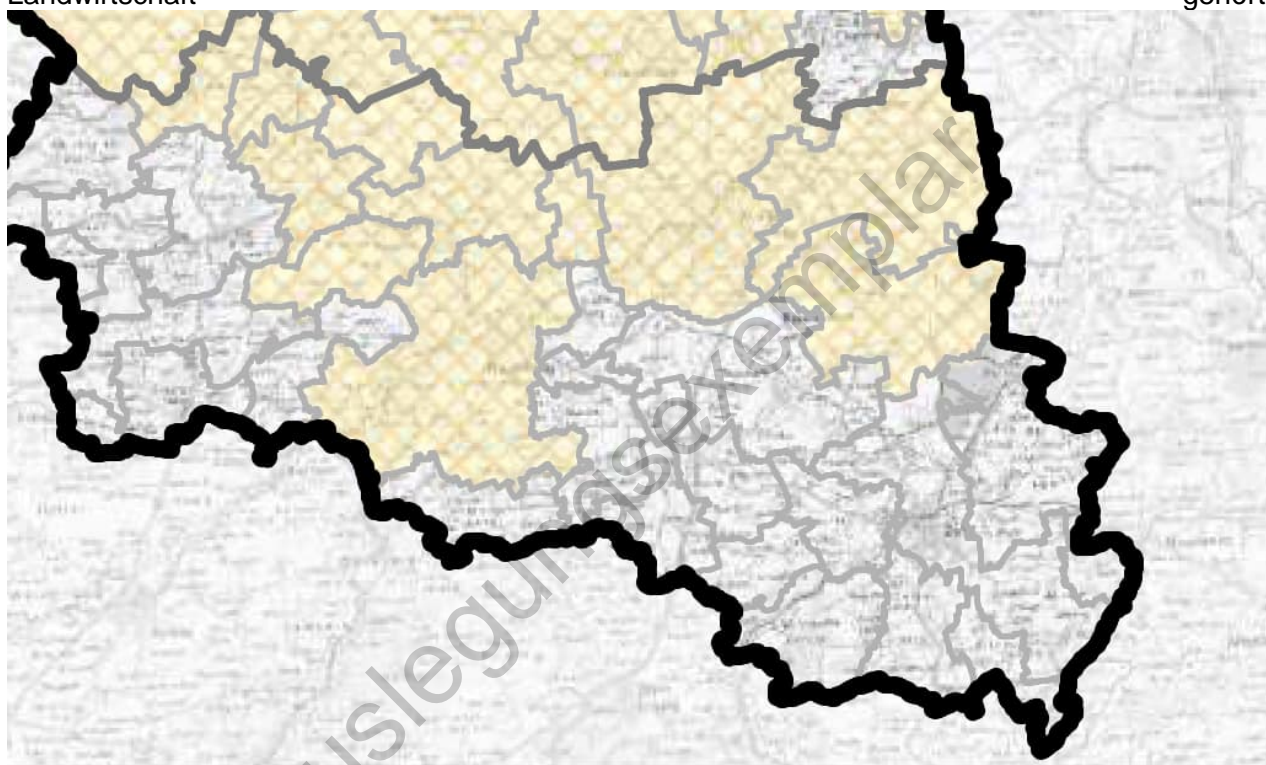
#### **G 7.1.1-7 Schwerpunktraum für die Landwirtschaft**

Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen insbesondere innerhalb des in der Erläuterungskarte dargestellten Schwerpunktraums für die Landwirtschaft festgelegt werden. Darüber hinaus können in allen Teilen des Landes großräumige, zusammenhängende Flächen mit Böden, die sowohl über

ein regional überdurchschnittliches ackerbauliches Ertragspotenzial als auch über ein regional überdurchschnittliches Wasserhaltevermögen verfügen, als Vorranggebiete für Landwirtschaft bestimmt werden.

#### **G 7.1.1-8 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**

Eines der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft mit der Nr. 12 - Gebiete im Bereich von Saale und Unstrut einschließlich der Weinbaugebiete – liegt im Bereich der Gemarkung Freyburg (Unstrut). Die nachfolgende Karte zeigt, dass Freyburg (Unstrut) zu den Schwerpunkten für die Landwirtschaft gehört.



7 - Auszug aus Karte Schwerpunktraum für die Landwirtschaft des ersten Entwurfes zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes:  
dunkelrot – (nachrichtlich), o.M.

#### **Z 7.2.2-1 Schutz von Natur und Landschaft**

Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Unter natürlichen Lebensgrundlagen sind Naturgüter und Naturkräfte zu verstehen, die innerhalb von Ökosystemen zusammenwirken. Zentrale Aufgabe ist es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und den Naturhaushalt funktionsfähig zu halten. Dazu sind insbesondere die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln. Die räumliche Nutzung muss sich deshalb künftig stärker an

ökologischen Kriterien orientieren, weil nur so die Nachhaltigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden kann.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen greifen regelmäßig in den Naturhaushalt ein und beeinflussen sein Wirkgefüge. Um Konflikte, die sich aus räumlichen Nutzungsansprüchen und Anforderungen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen ergeben, zu lösen, müssen solche Nutzungen ökologisch vertretbar gestaltet werden.

Die Sicherung des Freiraums und der Freiraumfunktionen, ihre Entwicklung sowie die verantwortungsvolle und sparsame Inanspruchnahme des Freiraums sind tragende Elemente einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

### **Z 7.2.2-2 Vorranggebiete für Natur und Landschaft**

Das Gemeindegebiet liegt im Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit der Nr. XX „Unstrut Triasland“.

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden zur Sicherung des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung der Artenvielfalt, der Biotop- und Habitatsicherung, der Landschaftspflege und zum Schutz von Naturgütern festgelegt. Sie umfassen die für den Naturschutz und die Landschaftspflege landesweit bedeutsamen Bereiche und dienen dem langfristigen Schutz von Natur und Landschaft. Vorranggebiete für Natur und Landschaft beinhalten bestehende und potenziell streng geschützte Gebiete (insbesondere Natura 2000-Gebiete, den Nationalpark, Naturschutzgebiete sowie Kern- und Pflegezonen der Biosphärenreservate). Dazu gehören des Weiteren Konzentrationen von gesetzlich geschützten Biotopen, Habitats und Lebensräume von besonders geschützten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten und ihren Lebensgemeinschaften, für die das Land eine besondere Verantwortung trägt, sowie Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem, das die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen gewährleistet.

Zum XX. „Unstrut Triasland“ wird die Aussage getroffen: „Erhaltung und Sicherung einer vielgestaltigen Landschaft aus xerothermen Offenlandflächen und strukturreichen Laubwäldern in Verbindung mit Fließgewässern und deren begleitenden Frischwiesen zum Schutz der vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere der Fledermäuse und Insekten sowie der herausragenden, überregional bedeutenden Orchideenvorkommen.“

### **G 7.2.2-3 Artenschutz**

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Lebensräume aller Tier- und Pflanzenarten besonders berücksichtigt werden, für die das Land eine hohe Verantwortung trägt, da ihr internationales Schwerpunktverkommen im Land Sachsen-Anhalt liegt (Verantwortungsarten). Der Verlust von lokalen Populationen und damit die Verschlechterung der



Gesamtpopulation einer Verantwortungsart durch andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Lebensräumen muss vermieden werden.

Für eine Reihe von europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten trägt Sachsen-Anhalt eine hohe internationale Verantwortung („Verantwortungsarten“). Hierzu gehören die Großtrappe, der Rotmilan und der Feldhamster sowie der Stängellose Tragant und das Breitblättrige Knabenkraut. Diese Arten bilden in Sachsen-Anhalt ihre internationalen Schwerpunktverkommen, die dauerhaft zu sichern und zu erhalten sind.

Die Arten sind international und national geschützt und unterliegen bei allen Nutzungen gleichwohl einer Schutzverpflichtung. Diese kann zwar unterschiedlich gradiert oder durch Sonderbestimmungen differenziert sein, jedoch müssen alle Flächennutzungen und vor allem Nutzungsänderungen diese Artverkommen beachten. Zudem unterliegen sie den Strategien zur Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität. Vor allem die Lebensräume dieser Tier- und Pflanzenarten müssen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Hierbei sind insbesondere die Dichtezentren des Vorkommens von Rotmilanen sowie die Einstandsgebiete und Flugkorridore der Großtrappe zu nennen.

#### **G 7.2.2-4 Biodiversität**

Zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität sollen in Umsetzung der nationalen, europäischen und internationalen Schutzgebietsziele neben den bestehenden Schutzgebieten weitere geeignete Gebiete identifiziert, unter Schutz gestellt und in das ökologische Verbundsystem des Landes integriert werden.

Vor allem als Folge der fortschreitenden Flächenneuanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr wurde die Landschaft zunehmend zerschnitten und fragmentiert. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind selten geworden. Verkehrswege und landschaftszerschneidende Elemente wirken für viele Tier- und Pflanzenarten als Barrieren und führen zur Verkleinerung, Zerteilung und Isolierung ihrer Lebensräume. Die Zerschneidung und Fragmentierung der Landschaft gilt als wesentliche Ursache für den Rückgang von Tier- und Pflanzenarten und die Gefährdung der Biodiversität. Die Landschaftszerschneidung hat nicht nur negative Folgen für Fauna und Flora, sondern auch für das Kleinklima. Bauwerke stellen Hindernisse dar, die Kalt- beziehungsweise Frischluftschneisen trennen und den Luftaustausch behindern. Darüber hinaus bestehen negative Wirkungen insbesondere auf den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind großräumig unzerschnittene landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Um künftige Zerschneidungen zu mindern, ist die Bebauung von Brachen sowie von unbebauten Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vorzuziehen.

#### **G 7.2.2-5 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, Gebiete mit

besonderer Habitatqualität für typische Artengemeinschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume.

Das Gemeindegebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Nr. 27. Unstrut-Triasland.

Aufgrund der vielfältigen geologischen Gegebenheiten und besonderen klimatischen Bedingungen ist das Unstrut-Triasland von herausragender Bedeutung für zahlreiche seltene und gefährdete Lebensräume einschließlich kontinental geprägter Trockenrasen und orchideenreicher Halbtrockenrasen sowie deren Tier- und Pflanzenarten. Die unter dieser Bezeichnung zusammengefassten Verbundflächen (Tote Täler, Forst Bibra - Hohndorfer Rücken, Wälder und Trockenhänge um Freyburg, Trockenhänge am Rande der Querfurter Platte, Muschelkalkhänge um Freyburg, Neue Göhle, Alte Göhle, Biber-, Gutsch- und Steinbach, Wethautal sowie die Ausläufer von Finne und Schrecke in Thüringen) vermitteln räumlich und funktional zwischen den Landschaften des südlichen Harzrandes sowie des Thüringer Beckens und den Hängen des Saaletales.

Die Niederung der Unstrut vermittelt als ein Teil des durch Feuchtigkeit und Fließgewässer geprägten Systems mit der Helmeniederung und Niederungen in Thüringen. Ziel ist die Erhaltung wertvoller Lebensräume und die Wiederherstellung einer ökologischen Durchgängigkeit für an Fließgewässer gebundene Organismen.

#### **G 7.2.2-6 Ökologisches Verbundsystem**

Für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile sollen durch ein länderübergreifendes ökologisches Verbundsystem vernetzt werden. Hierbei ist insbesondere das Grüne Band als länderübergreifendes Biotopverbundsystem zu sichern und zu entwickeln.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sollen von der Regionalplanung räumlich konkretisiert werden. Darüber hinaus können in den Regionalen Entwicklungsplänen weitere Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems bestimmt werden

#### **G 7.2.2-7 Regeneration von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Geschädigte und an naturnaher Substanz verarmte Gebiete und ausgeräumte Landschaften sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass ihr Naturhaushalt und das Landschaftsbild wieder funktions- und regenerationsfähig werden.

Die Verantwortung für die heutige wie auch künftige Generationen gebietet den sparsamen



und nachhaltigen Umgang mit unseren natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich gilt die Pflicht der Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Insbesondere durch intensive Nutzungen sind in der Vergangenheit Landschaftsteile teils irreversibel verändert und geschädigt sowie ganze Landschaften uniformiert, devastiert, ökologisch verarmt und ihrer natürlichen Biodiversität entzogen worden. Beispiele hierfür sind Abbaugelände insbesondere Tagebaue, strukturlose verarmte Agrarlandschaften, Forstmonokulturen, entwässerte Moore und degradierte Böden.

„Angesichts der globalen ökologischen Herausforderungen und im Sinne der Biodiversitätsstrategien (des Landes, des Bundes und der EU) sind diese Flächen, Gebiete und Räume in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit wiederherzustellen, zu strukturieren, zu renaturieren und durch geeignete Maßnahmen ökologisch aufzuwerten und zu vernetzen. Neben der Wiederherstellung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts ist das Landschaftsbild landschaftsgerecht so zu gestalten und zu entwickeln, dass Landschaftserleben und naturnahe Erholung auf Dauer gesichert sind.“

#### • **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

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 Landesentwicklungsgesetz 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 Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich für die Planungsregion Halle aus dem:

- Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle 2010, in Kraft seit 21.12.2010 (Amtsblatt LK SK Nr. 46 von 2010)
- 2. Entwurf der Planänderung zum REP Halle 2017
- Teiländerung des 2. Entwurf der Planänderung zum REP Halle 2020
- Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2020, in Kraft seit 28.03.2020 (Amtsblatt LK MSH Nr. 3 von 2020)
- Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Arnsdorf einschließlich der ersten Änderung (2006), in Kraft seit dem 06.02.1997 (MBI. LSA Nr. 5 von 1997)
- TEP für den Planungsraum Geiseltal, in Kraft seit 7.7.2000 (MBI. LSA Nr. 21 von 2000)
- TEP für den Planungsraum Merseburg (Ost), in Kraft seit 13.05.1998 (MBI. LSA Nr. 25 von 1998)

1998)

- TEP für den Planungsraum Profen, in Kraft seit 05.06.1996 (MBL LSA Nr. 31 von 1996).  
zum REP Halle

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

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

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

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB (Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG).

Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist im REP Halle lt. Ziffer Z 2. als Grundzentrum ausgewiesen. Zur Funktion der Grundzentren heißt es im REP (5.2.19. Z): „Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln ...“.

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG).

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

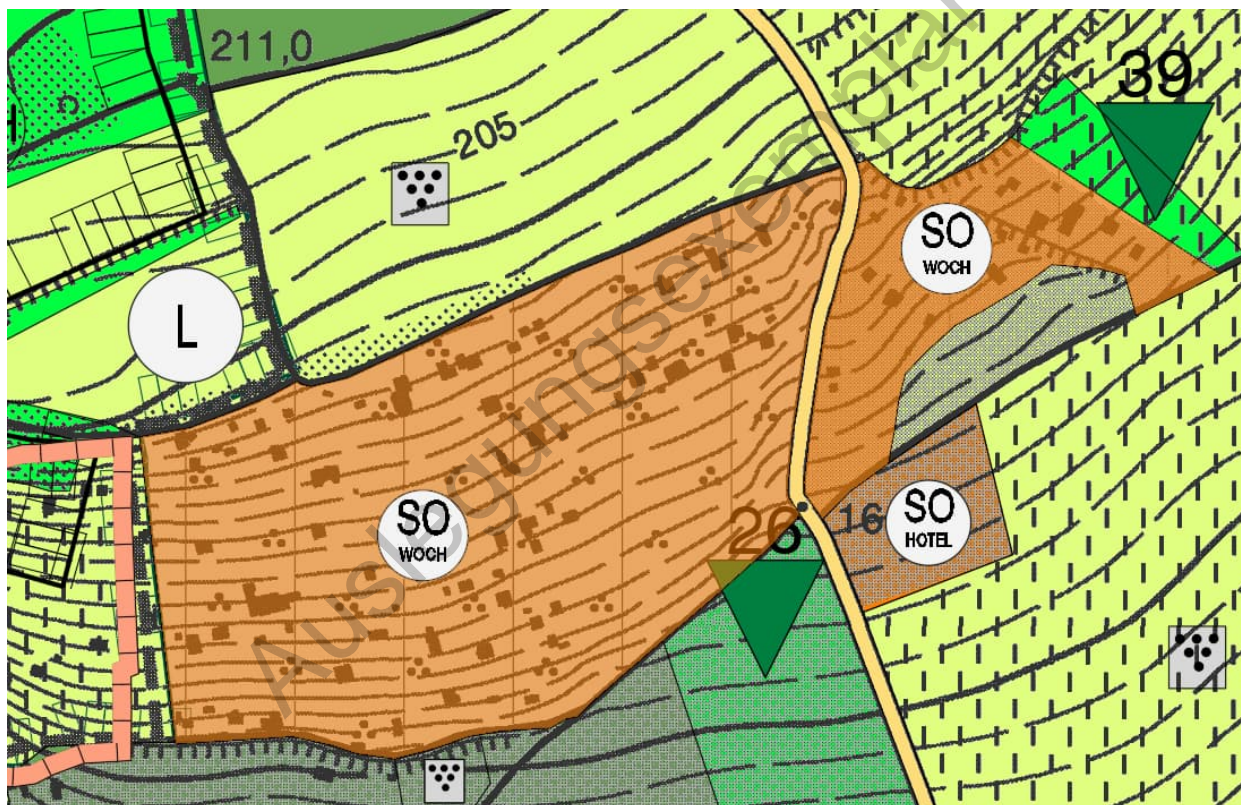
- Raumstruktur: Ländlicher Raum
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (5.3.1.3 Z) - Schlossberg bei Freyburg (Unstrut)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft - Weinanbau (5.3.2.3 Z)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz Unstrut (angrenzend)
- Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege

- Regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung ausgewiesen.

Das aktuelle Planvorhaben der Stadt Freyburg (Unstrut) dient der Sicherung und Lenkung der Erholungsnutzung und entspricht somit den Festlegungen des REP. Es wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, sondern die Bebauung in einem Gebiet gesichert und künftig geordnet.

#### 4.1.2. Flächennutzungsplanung

Die Verbandsgemeinde Unstruttal verfügt über keinen Flächennutzungsplan für das Verbandsgemeindegebiet. Für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) liegt mit Datum vom 26.06.2009 ein rechtskräftiger Teil-Flächennutzungsplan vor.



8 - Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Stadt Freyburg (Unstrut)

Im Teil-Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) ist die Fläche des Geltungsbereiches zu ca. 90 % als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Eine kleine Teilfläche im Südosten ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf dieser wird aktuell Wein angebaut. Damit entspricht diese Ausweisung im FNP der tatsächlichen Nutzung. Im Bebauungsplan wird diese Fläche sowie die in der Weinbergsrolle eingetragenen weiteren kleinen Teilflächen in der Abb. 11 dieser Begründung dargestellt. Die Flächen werden im Zuge der Überplanung als Sondergebiet und die große Weinbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz Weinbau überplant. Für die kleinen Weinbauflächen im Gebiet besteht die Möglichkeit der Weiternutzung zum Weinanbau aber auch die Entwicklung von Wochenendhausgrundstücken.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.1.3. Sonstige Planungen**

Für das Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) liegt ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Altstadt Freyburg (Unstrut) aus dem Jahr 2024 vor.

Diese trifft für das Plangebiet hinsichtlich der Siedlungsstruktur die Aussage – Freizeit und Erholung.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der Erhaltungssatzung der Stadt Freyburg (Unstrut).

### **5. Bestandsnutzung / Planungskonzept / Rechtliche Grundlagen**

#### **5.1. Bestandsbebauung und Nutzung**

Im Plangebiet sind 87 Grundstücke vorhanden, von denen 4 Grundstücke der verkehrlichen Erschließung dienen. Teilweise verfügt ein Eigentümer über mehrere Grundstücke. Ca. 12 Grundstücke sind lt. der aktuellen Recherchen nicht bebaut. Demzufolge ist auf 71 Grundstücken eine Bebauung mit unterschiedlicher Größe und Struktur vorhanden. Auf einigen Grundstücken befinden sich mehrere bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude). Die Größe der Gebäude differiert im Gebiet von ca. 10 m<sup>2</sup> bis ca. 168 m<sup>2</sup>. Auf ca. 17 Grundstücken befinden sich Gebäude mit einer Größe von mehr als 65 m<sup>2</sup>.

Im Wesentlichen sind die Grundstücke mit einem Hauptgebäude – (eingeschossig tw. mit ausgebautem Dachgeschoss) und div. Nebengebäude sowie Garagen oder Carports und Verkehrsflächen, Terrassen (tw. überdacht) vorhanden. Das Gebiet ist bereits anthropogen durch die vorhandene Bebauung geprägt und versiegelt.

Das gesamte Gebiet befindet sich, großflächig gesehen, an einem Hang, der auch zum Weinanbau und ebenfalls touristisch genutzt wird. Südlich der auch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet schließt sich unmittelbar am Fuß des Hanges ein Gebiet mit etwa 30 Gebäuden an, die entweder als Wirtschaftsgebäude (vorrangig Weinwirtschaft und Tourismus), Ferienhaus oder dauerhaftes Wohnen zu erkennen sind. Hierbei handelt es sich um die Ehrauberge. Für dieses Gebiet gibt es eine Außenbereichssatzung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Es gibt weder Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten oder eine gastronomische Einrichtung noch gibt es medizinische, kulturelle, sportliche Einrichtungen.

Im Gebiet liegen teilweise Erschließungsmedien an.

#### **5.2. Bestandsschutz, Nutzungsänderung und Konsequenzen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner heutigen Nutzung und Bebauung über mehrere Jahrzehnte gewachsen.

## **Bestandsschutz im Wochenendhaus**

### **Bestandsschutz**

Der Begriff „Bestandsschutz“ wird zwar gesetzlich nicht definiert, er hat aber im Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht große Bedeutung. Das Wesen und die Begründung des Bestandsschutzes liegen im Grundgesetz (GG), wonach das Eigentum gewährleistet wird (Art. 14 Abs. 1 S. 1). Allerdings konkurriert das Eigentumsrecht oftmals mit anderen hochrangigen Rechten und muss immer wieder hinter diesen zurücktreten. Denn im Grundgesetz heißt es auch, dass die Gesetze „Inhalt und Schranken“ von Eigentum bestimmen, also den Eigentumsschutz einschränken können.

Quelle <https://www.dabonline.de/recht/baurecht-falsch-verstanden-was-ist-bestandsschutz-baugenehmigung-abriss/>

### **Bestandsschutz**

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat im Vorfeld der Planung im Archiv der Stadt nach vorliegenden Genehmigungen gesucht und teilweise zu den einzelnen Grundstücken und Vorhaben Genehmigungen gefunden.

Von der Verwaltung wurde eine Tabelle erstellt in der alle verfügbaren Informationen zu den Grundstücken zusammengestellt wurden.

Gebäude, die rechtmäßig errichtet wurden, verfügen für die in der Genehmigung genannte Nutzung über Bestandsschutz.

Werden an Gebäuden unerlaubte Änderungen oder Anpassungen oder eine Nutzungsänderung vorgenommen (solche die einer Genehmigung bedürfen) dann erlischt der Bestandsschutz.

Im Zweifelsfall liegt die Beweislast zum Vorliegen einer Baugenehmigung bei den Bauherren/Eigentümern.

Bestandsschutz können nur solche Bauwerke oder Anlagen genießen, die fertig hergestellt wurden und wenigstens zu irgendeinem Zeitpunkt einmal rechtmäßig waren. Danach entfällt ein Bestandsschutz von vornherein für Bauwerke, die ohne Genehmigung errichtet und zu jeder Zeit gegen geltendes Recht verstießen.

Es bleibt immer für den Einzelfall anhand des geltenden Rechtes zu prüfen ob ein Bestandsschutz vorliegt. Insofern zulässig kann bei Fehlen einer Baugenehmigung, diese auch nachgeholt werden. Im Außenbereich nach § 35 BauGB bedarf es nach §14 BNatSchG bei: „Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ einer naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

Ein bisher von der Behörde geduldetes, jedoch nicht genehmigtes Wohnrecht kann jederzeit widerrufen werden.

### **Bestandsschutz für Wochenendhäuser**

Für die in der DDR errichteten Wochenendhäuser war normalerweise eine Baugenehmigung auf Grundlage der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke der DDR erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen erhielten mit dem Einigungsvertrag 1990 diese Wochenendhäuser einen Bestandsschutz und wurden unter bundesdeutschem Recht legalisiert.

Für Gebäude, die ohne Baugenehmigung vor dem 01.08.1985 errichtet wurden, zu denen fünf Jahre nach diesem Datum keine Abrissverfügung erging, unterliegen nicht dem Bestandsschutz, sondern lediglich dem (subsidiären) Vollstreckungsschutz.

In einem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 5. Juli 2010 hieß es dazu: „Wochenendhäuser, die ohne Genehmigung errichtet wurden, waren und sind formell illegal. Die Beseitigung rechtswidrig errichteter Bauwerke durfte und darf jedoch nicht mehr angeordnet werden, wenn während des Bestehens der DDR seit der Fertigstellung des Bauwerks fünf Jahre vergangen waren (§ 11 Absatz 3 der Verordnung über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung (Zweite Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 13. Juli 1989 (GBl. I. 1989, 191)). Der Vertrauensschutz in Bezug auf bauordnungsrechtliche Maßnahmen erstreckt sich jedoch ausschließlich auf die Nutzung als Wochenendhaus. Er beinhaltet nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit der Umnutzung in ein Wohngebäude.“

#### Konflikt Genehmigung Wohnnutzung im Bestand

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes stehen die genehmigten Wohnnutzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Aktuell kann die Stadt Freyburg (Unstrut) nicht abschließend sagen, für wie viele Gebäude eine Genehmigung zum Wohnen vorliegt. Die Archivunterlagen sind lückenhaft, was nicht bedeutet, dass keine Genehmigung vorliegt, wenn es keine Akte in den alten Archiven gibt.

Die Zahl der genehmigten Wohngebäude wird auf der Basis der Kenntnis der Stadt Freyburg (Unstrut) als sehr gering eingeschätzt. Die meisten Genehmigungen gibt es für Gartenlauben und Wochenendhäuser. Wie bereits angeführt, liegen nicht für alle Grundstücke Unterlagen vor.

Allein der Sachverhalt, dass eine Hausnummer vorhanden ist, berechtigt nicht zum Wohnen. Daraus können also keine Schlussfolgerungen zur Zahl der genehmigten Wohnnutzungen gezogen werden.

Für Gebäude mit genehmigter Wohnnutzung gilt der Bestandschutz fort, auch wenn diese Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegensteht. Die Gebäude mit Bestandschutz dürfen weiterhin zum Wohnen genutzt werden. Allerdings wird empfohlen vor baulichen Veränderungen immer zu prüfen, ob damit der Bestandsschutz weiter gilt. Erhaltungsmaßnahmen sind weiterhin möglich.

Dies gilt auch für Wochenendhäuser, wenn diese z.B. größer sind als die Festsetzungen des B-Planes es erlauben. Voraussetzung ist immer, dass eine Genehmigung zum Zeitpunkt der Errichtung vorlag. Erfolgen ungenehmigte Veränderung, die einer Baugenehmigung bedürfen und diese wird nicht eingeholt, erlischt der Bestandsschutz.

#### Nutzungsänderung

Nicht nur neu errichtete Bauwerke unterliegen in Deutschland einer Baugenehmigung. Auch eine Änderung der Nutzung des Gebäudes muss nach dem Baugesetzbuch und jeweiliger Bauordnung

des Bundeslandes neu erlaubt werden. Es ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen, der in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Im konkreten Fall bedeutet es – gibt es für die zum Dauerwohnen genutzten Gebäude, die ursprünglich als Wochenendhaus genehmigt wurden eine genehmigte Nutzungsänderung.

Eine Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden ist im Außenbereich (im Plangebiet der Fall) gemäß § 35 BauGB grundsätzlich unzulässig, da es sich bei diesen Vorhaben um sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, die grundsätzlich nicht im Außenbereich genehmigungsfähig sind. Als sonstige Vorhaben kann eine Umnutzung im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Werden an Gebäuden unerlaubt Änderungen oder Anpassungen vorgenommen (solche die einer Genehmigung bedürfen) so erlischt der Bestandschutz.

Es bleibt immer für den Einzelfall anhand des geltenden Rechtes zu prüfen ob ein Bestandsschutz vorliegt. Insofern zulässig kann bei Fehlen einer Baugenehmigung, diese auch nachgeholt werden.

#### Rückbau

Für nicht genehmigte Bauzustände kann durch die zuständigen Behörden ein Abriss oder der teilweise Rückbau verfügt werden.

### **5.3. Planungskonzept und Grundlagen für die konzeptionelle Neuausrichtung**

Das vorhandene Wegenetz und die vorhandene Medienererschließung soll wie bisher beibehalten werden. Neue Wege sind aufgrund der Topographie und der gewachsenen Strukturen nicht zielführend. Die Führung neuer Erschließungsmedien ist aufgrund der Topographie und der schmalen Wege ebenfalls schwierig. Es erfolgt aktuell kein Winterdienst auf den privaten Verkehrsflächen, auch besteht kein Anspruch auf Winterdienst. Eine Straßenbeleuchtung ist ebenfalls nicht vorhanden und ein Anspruch auf diese kann im Wochenendhausgebiet ebenfalls nicht geltend gemacht werden.

An diesen Tatsachen soll sich aus Sicht der Stadt Freyburg (Unstrut) nichts ändern.

Das Planungskonzept besteht darin, Baurecht für die Errichtung weiterer Wochenendhäuser zu schaffen und eine Entwicklung zum Wohnen im Gebiet (außerhalb des rechtmäßig errichteten Bestandes) auszuschließen.

Um die Verträglichkeit einer eingeschränkten Ergänzung des bestehenden Wochenendhausgebietes einschätzen zu können, wurden verschiedene Aspekte betrachtet:

- Untersuchung des Bestandes von Grundstücksstrukturen hinsichtlich Gebäudegrundflächen und Nutzungen,
- Untersuchung von Grundstücksstrukturen hinsichtlich Erschließung.

Es erfolgte eine Auswertung:

- einer Überfliegung sowie der Daten zu den Grundstücken (ALK und ALB)
- von Bauanträgen/ Archivmaterial sowie
- der Einwohnermeldedaten zum Hauptwohnsitz



- Grundbucheintragungen zum Wegerecht

Im Plangebiet gibt es zwei Flächen die als Wochenendhausgebiet ausgewiesen sind, auf denen jedoch aktuell teilweise Wein angebaut wird und die auch in der Weinbergsrolle eingetragen sind. Diese Flächen sind in der Abb. 11 dargestellt.

Diese Nutzung ist auch weiterhin möglich. Sollte in der Zukunft eine Aufgabe der Rebflächen aufgrund von Eigentümerwechsel o.ä. erfolgen, besteht die Möglichkeit zur Nutzung als Wochenendgrundstück.

Die südliche, größere Fläche ist als Fläche für den Weinbau ausgewiesen. Damit ist auf diese Fläche keine Errichtung von Wochenendhäusern zulässig.

Im Gebiet gibt es insbesondere in den Randbereichen der Wege vorhandene Gehölzstrukturen. Diese befinden sich auf Flächen der Stadt Freyburg (Unstrut) und sind zu erhalten.

## **6. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten / Pflanzen/ Landschaftsbild**

### **6.1. Naturräumliche Einordnung**

Naturräumlich gehört der Planungsraum zur Querfurter Platte und Untere Unstrutplatten. Geologisch ist das Gebiet durch die Formationen des Unteren Muschelkalk geprägt.

Unter den eiszeitlichen Bedingungen erfolgten die Ablagerungen von Löß, der im Untersuchungsgebiet unterschiedliche Mächtigkeiten aufweist. Teilweise tritt im Bereich der Plateauflächen auch der Muschelkalk an die Oberfläche. Die Lößablagerungen dominieren jedoch. Sie sind auch der Indikator für die relativ hohen Bodenwertzahlen und sind außer im Bereich der Unstrutau und auf den Hochlagen des Kössener Plateau sowie an den Steilhängen überall vorhanden. Teilweise erreichen sie eine Mächtigkeit von 2 m.

Bis auf Flächen am Fuß der Ehrauberge und westlich der B 180 zwischen Kleinjena und Nißmitz steht der Untere Muschelkalk an. An letztgenannter Stelle bildet der Obere Buntsandstein den Untergrund.

Unter dem Querfurt-Gleinaer-Plateau sind die Kalke waagrecht gelagert. Hingegen ist das Freyburger Plateau nach Südwesten angehoben und die Kalkschichten fallen nach Nordosten zur Zeuchfelder Talung ab.

Während der letzten Eiszeiten und den dazwischen liegenden Wärmeperioden haben sich durch Flussbettverlagerungen in die Plateauflächen trockengefallene Täler eingetieft.

So ist das heutige Freyburger Unstruttal im Ergebnis der mehrfachen frühzeitlichen Verlagerung des Flusslaufes der Unstrut entstanden.

Die im Unteren Muschelkalk ausgebildeten steilen Talhänge entsprechen in ihrem Landschaftscharakter den Schichtstufenhängen.

Das Relief des Untersuchungsraumes ist durch die Plateauflächen und die Talungen sehr bewegt. Während die Unstrut zwischen 99 – 110 mÜNN verläuft, steigen die Höhen im Bereich der



Plateauflächen bis auf ca. 200 – 230 müNN an. An den Steilhängen der Unstrut sind Hangneigungen von 25 – 35 ° vorhanden.

## **6.2. Pflanzen und Tiere**

Die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten Potential für verschiedene, teilweise auch geschützte Arten(gruppen).

Eine Bestandserfassung liegt nicht vor. Es ist davon auszugehen das potentiell eine große Anzahl einheimischer Vogelarten das Gebiet als Brut-; Nist- oder Nahrungsplatz nutzen.

Das Gebiet ist hinsichtlich der Nutzung durch den Menschen sehr differenziert. Es gibt Grundstücke die eine sehr intensive Nutzung mit Rasenflächen und Ziergehölzen aufweisen. Im Gegenzug gibt es auch Grundstücke die stark/ dicht mit einheimischen Gehölzen durchsetzt sind und wenig Spuren menschlicher Nutzung aufweisen.

## **6.3. Landschaftsbild**

Das Umfeld des Plangebietes ist von den Hängen des Schlossberges teilweise mit Weinbau und den Terrassen geprägt. Oberhalb zieht die Neuenburg den Blick auf sich, unterhalb die Unstrutniederung. Die B 180 mit der Ortsumgehung bilden den Störfaktor im Landschaftsbild.

Siedlungstechnisch sind kleingliedrige Strukturen mit geringen Baumassen und angrenzenden Grünbereichen typisch.



9 Foto - Blick auf die Ehrau- und Herrenberge (ca. obere Hälfte – Herrenberge) mit tw. Sicht auf dominierende vorh. Gebäude (Quelle Fotos -BuP)

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung gering verändert, da mit dem B-Plan die Überplanung einer weitestgehend genutzten Fläche erfolgt. Von Großjena kommend blickt man direkt auf die Herrenberge und die unterhalb liegenden Ehrauberge.

#### 6.4. Baugrund

Aktuelle Baugrunduntersuchungen zum Plangebiet liegen nicht vor.

#### 6.5. Bodenschutz

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))).

Die Karte zu Starkregen ist zu beachten und zur Beurteilung und Planung heranzuziehen, 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 ist entsprechend technischen Bautenschutz zu begegnen. 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 (hN = 100 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.



10 Auszug aus Hinweiskarte Starkregen [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)

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.

## 6.6. Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens. Kleine Teilflächen sind in der Weinbergsrolle eingetragen:

Dabei handelt es sich um Freyburg Schweigenberge Mühlberg (SU216) und zwei Teilflächen Edelacker (SU217).



11- Flächen mit Eintragung in der Weinbergsrolle Quelle: Sachsen- Anhalt Viewer



Die Fläche Schweigenberge Mühlberg (SU216) wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Weinbau ausgewiesen. Damit bleibt die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten, es kann keine Bebauung mit einem Wochenendhaus erfolgen.

### **6.7. Schutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Westen und teilweise im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“ (LSG0040 BLK) an, 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. 21000 ha.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“

Gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen sind. Naturparke sollen entsprechend ihrem Erholungszweck geplant, gegliedert und erschlossen werden.“

Der Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ wurde auf der Grundlage der §§ 21, 27 und 45 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Februar 2000 über Gebiete des Burgenlandkreises und des ehemaligen Landkreises Weißenfels verordnet.

Mit einer Fläche von ca. 72000 ha erstreckt er sich über Gebiete des Burgenlandkreises und des Saalekreises. Hier fügen sich Landschaft, Kultur und Geschichte zu einem einzigartigen Erscheinungsbild zusammen.

Der Naturpark wurde in drei Zonen gegliedert:

Zone I – Naturschutzzone (umfasst Naturschutzgebiete)

Zone II – Landschaftsschutz- und Erholungszone (umfasst Landschaftsschutzgebiete),

Zone III – Puffer- und Entwicklungszone (umfasst die übrigen Bereiche)

Das komplette Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“.

Den Gemeinden steht es frei, aktives Mitglied des Verbandes zu werden. Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist aktives Mitglied im Naturpark.

Ziel des Naturparks und der Naturparkverwaltung ist es, Wege zu finden und zu beschreiten, die ein Miteinander von Natur, Bevölkerung und Landschaft ermöglichen. Alles jedoch unter dem Aspekt, die natürlichen Ressourcen reparabel zu nutzen und nicht zu erschöpfen.

Grundgedanke ist dabei die Verantwortung der lebenden Generation für Veränderungen an der Umwelt gegenüber den Kindern und weiteren Nachkommen.

Vorhandene Schutzgebiete und zu schützende Landschaftsteile sollen geschützt und der Tourismus gelenkt werden.

Das Fauna-Flora-Habitat Gebiet Schlossberg und Burgholz bei Freyburg (Unstrut) beginnt nur wenige Meter nördlich bzw. nordwestlich.

### **Schlossberg und Burgholz bei Freyburg Schutzgebiet Nr. 243**

Code: FFH4736-307

Schutzstatus: LSG0040 BLK,

Gesamtfläche: 40 ha

#### **- 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)

### **6.8. Planungsalternativen**

Planungsalternativen werden in diesem Fall nicht betrachtet, da hier das Ziel in der städtebaulichen Ordnung von überwiegend Bestandsnutzungen erfolgt.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Die Festsetzungen basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

### **7.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### *Festsetzung*

„Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SOWOCH) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.“

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendhaus - Herrenberge“ nach § 10 BauNVO.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ allein Wochenendhäuser zulässig. Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt. Sie dürfen nicht auf Dauer zum Wohnen genutzt werden (vgl. BVerwG vom 18.01.1991, 8 C 63/89), unabhängig davon, ob sie tatsächlich zum dauernden Wohnen geeignet sind (OVG Münster, Urteil vom 23.10.2006, 7 A 4947/05).

#### *Festsetzung*

*„Gemäß § 10 Abs.3 Satz 1 BauNVO wird für das Wochenendhausgebiet die Zulässigkeit von Wochenendhäusern ausschließlich als Einzelhäuser festgesetzt.“*

Auch die Festsetzung der Einzelhäuser dient der effektiven Verhinderung einer Dauerwohnnutzung.

Die Bebauung des Wochenendhausgebietes soll nicht in der Landschaft dominieren. Dies ist nur bei „kleinen Gebäude“ möglich. Doppel- oder Reihenhäuser würden weiter und dominanter in der Landschaft wirken. Hinzu kommt, dass eine derartige Bebauung das Gebiet stärker verdichten würde. Durch die alleinige Zulässigkeit von Einzelhäusern soll der offene und durchgrünte Charakter der Herrenberge erhalten werden. Die vorhandene Bebauung besteht aus Einzelhäusern. Aus diesem Grund sollen nur Einzelhäuser als Wochenendhäuser zulässig sein.

#### *Festsetzung*

*„Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 sind Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes nur soweit zulässig, wie diese der Erschließung dienen. Gastronomische Einrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.“*

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, wie z.B. Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO), da sie die Wohnruhe stören würden und somit nicht mit dem Erholungscharakter der Herrenberge vereinbar sind. Es stehen im Gebiet der Stadt Freyburg (Unstrut) an anderer Stelle ausreichend Einrichtungen zur Verfügung die genutzt werden können, bzw. die eine Versorgung absichern.

### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch:

- die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude,
- die maximale Gebäudehöhe und
- die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt, da bei den teilweise sehr großen vorhandenen Grundstücken sonst eine massive Versiegelung zulässig wäre. Die Grundstücksgrößen schwanken aktuell zwischen ca. 400 und 3000 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 1223 m<sup>2</sup>.

## **Grundfläche**

### ***Festsetzung***

*„Gemäß § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO wird, nach entsprechend der Eigenart des Gebiets und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, die max. zulässige Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser mit 65 m<sup>2</sup> festgesetzt. Pro Grundstück ist nur die Errichtung eines Wochenendhauses zulässig“*

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist für Wochenendhausgebiete die Grundfläche der Wochenendhäuser zwingend festzusetzen. Der Zweck dieser Regelungen ist darauf gerichtet, entsprechend der Zweckbestimmung des Wochenendhausgebiets die Nutzung der Wochenendhäuser für das zeitweilige Freizeitwohnen zu sichern und dem Dauerwohnen entgegen zu wirken. Die Größe der Wochenendhäuser ist somit entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes als Wochenendhausgebiet zu begrenzen.

Die Begrenzung der max. Grundfläche auf maximal 65 m<sup>2</sup> wird für die Herrenberge als ausreichend angesehen, um sicherzustellen, dass keine Gebäude neu errichtet oder in einem Umfang erweitert werden, bei denen allein von der Größe her eine Eignung zum dauerhaften Wohnen gegeben ist. Durch diese Beschränkung wird einer schleichenden Umnutzung des Wochenendhausgebiets zu einem faktischen Wohngebiet vorgebeugt. Bei der festgesetzten Grundfläche geht es in erster Linie um den „äußeren Charakter“ der Gebäude. Die Festsetzung umfasst demzufolge nur solche Gebäudeteile, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil des Wochenendhauses darstellen. (OVG Koblenz 22.11.2011 – 8 A 10443/11.

Die Festsetzung der Grundfläche eines Wochenendhauses dient in erster Linie der Absicherung dieser Nutzungsart und nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Vorentwurf hatte die Größe der maximal zulässigen Grundfläche mit 80 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Größe öffnet nach der aktuellen Rechtsprechung die Möglichkeit zum Dauerwohnen.

Im Zuge der planerischen Abwägung sind auch private Belange der betroffenen Bürger/Eigentümer zu würdigen. Laut aktueller Rechtsprechung liegt die Grenze der max. zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern bei 60 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Struktur des Gebietes, der Topographie und der Größe der Parzellen werden seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) die festgesetzten 65 m<sup>2</sup> Grundfläche als gerechtfertigt angesehen, ohne dass der Gebietscharakter kippt. Dieser Kippunkt zum Dauerwohnen wird bei ca. 70 m<sup>2</sup> Grundfläche gesehen. Die Festsetzung der Grundfläche wird dazu führen, dass es zu Abriss und Rückbau von Objekten kommt, die größer sind als die max. zulässige Grundfläche und über keine Genehmigung verfügen. Die Stadt Freyburg (Unstrut) möchte bei möglichst wenigen Parzellen den Abriss provozieren, solange dies hinsichtlich der Größe der Grundflächen vertretbar ist. Somit wird seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) den Bürgern soweit vertretbar entgegengekommen.

Die Größe von 65 m<sup>2</sup> Grundfläche führt nicht dazu, dass an einer Stelle im Geltungsbereich des B-Planes die lt. BauNVO § 17 Abs. 1 angegebenen Obergrenzen – für Wochenendhausgebiete 0,2 – überschritten werden.

Im Plangebiet wurden soweit ermittelbar auf 63 Grundstücken bereits Wochenendhäuser/ Gartenlauben/ Wohnhäuser errichtet. Deren Durchschnittsgröße wurde mit ca. 55 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Größe differiert aktuell zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> und 171 m<sup>2</sup>. Nach aktuell ermitteltem Kenntnisstand haben 16 Gebäude eine Grundfläche die größer als 65 m<sup>2</sup> ist.

Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl der Wochenendhäuser	Anteil an der Gesamtzahl in %
bis 20 m <sup>2</sup>	5	7,9
20 – 40 m <sup>2</sup>	17	27,0
40 – 65 m <sup>2</sup>	25	39,7
65 – 80 m <sup>2</sup>	6	9,5
80 – 100 m <sup>2</sup>	7	11,1
über 100	3	4,8
<b>gesamt</b>	<b>63</b>	<b>100</b>

Auf 16 von 63 Grundstücken sind die Gebäude aktuell größer, als mit der Überplanung zulässig. Gemäß den aktuellen Recherchen und den vorliegenden Genehmigungen, gibt es ein Gebäude mit einer Nutzungsurkunde für ein Einfamilienhausaus.

Vorhandene Gebäude, die mit einer Baugenehmigung bzw. entsprechend den geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen errichtet wurden, haben Bestandsschutz, auch wenn die zulässige Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> überschritten wird.

### **7.1.3. Zahl der Vollgeschosse**

#### *Festsetzung*

*„Gemäß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO wird die Zulässigkeit maximal eines Vollgeschosses festgesetzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.“*

Im Plangebiet soll es nur eingeschossige Gebäude geben. Die Festsetzung in Verbindung mit der max. zul. Firsthöhe sichert eine zurückhaltende Bebauung des Plangebietes. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss soll zugleich sichergestellt werden, dass nicht auf einer zweiten Ebene Nutzfläche in einem nennenswerten Umfang geschaffen werden kann. Dies ist auch der Grund, weshalb Staffelgeschosse ausgeschlossen wurden.

### **7.1.4. Maximale Gebäudehöhe**

#### *Festsetzungen*

*„Gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) mit 5 m festgesetzt.“*



*„Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die Bemessung der maximalen Höhe der Wochenendhäuser als Bezugsebene das anstehende Gelände festgesetzt, wobei die Geländehöhe vor Baubeginn (natürliche Geländefälle) im geometrischen Mittelpunkt aller Eckpunkte der baulichen Anlage den Bezugspunkt bildet.“*

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Gebäudehöhen eine maximal zulässige Gebäudehöhe fest. Als Bezugspunkt dient der fertige Fußboden im Erdgeschoss. Die Fußbodenhöhe wurde wiederum an das Gelände gebunden. Mit der Festsetzung werden die Gebäudehöhen begrenzt. Die Wochenendhäuser stehen alle am Hang. Der Höhenunterschied von Norden nach Süden beträgt ca. 40 m. Der Hang ist aus Richtung Großjena kommend weit in der Landschaft sichtbar. Im unteren Teil dominiert die Bebauung der Ehrauberge. Die Bebauung der Herrenberge tritt aktuell bis auf einige Ausnahmen, die bereits heute weit sichtbar und dominant sind, dahinter zurück.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und als eingeschossiges Gebäude erfolgt, um sicher zu stellen, dass sich diese in die landschaftlichen Gegebenheiten der Hanglage einfügen und nicht dominant ins Landschaftsbild ragen.

Die Festsetzung soll eine Nutzfläche auf einer 2. Ebene verhindern.

## **7.2. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen nach § 12 und 14 BauNVO**

### *Festsetzung*

*„Die Errichtung von Anlagen zur Versorgung z.B. Anlagen zur Regenrückhaltung, Löschwasserabsicherung sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.“*

Diese Versorgungsanlagen können bei der weiteren Entwicklung des Gebietes durchaus erforderlich werden. Diese Festsetzung dient daher auch der Sicherung der Erschließung.

### **Garagen und Stellplätze**

Nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Eine Notwendigkeit für Garagen im Wochenendhausgebiet ist nicht gegeben.

### *Festsetzung*

*„Die Errichtung von Garagen und Carports ist gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO im Wochenendhausgebiet nicht zulässig.“*

Die Errichtung von Garagen und Carports wurde ausgeschlossen. Für eine Wochenendnutzung, welche vorwiegend in den Sommermonaten passiert, werden weder Carports noch Garagen benötigt. Garagen und Carports machen ein Dauerwohnen attraktiver, da sie zusätzliche

Unterstell- und Unterbringungsmöglichkeiten für z.B. Fahrräder, Werkstätten etc. bieten, die am Hauptwohnsitz unterzubringen sind.

Die Wochenendnutzung erfolgt bei max. 65 m<sup>2</sup> Grundfläche der Wochenendhäuser durch eine Familie, daher ist auch ein Stellplatz ausreichend.

### **7.3. Erschließung allgemein**

An die Erschließung von Baugebieten werden je nach Lage und Art des Gebietes unterschiedliche Maßstäbe angelegt.

Ausgehend von der Tatsache, dass das Gebiet aktuell dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind die Anforderungen an eine Erschließung geringer als bei einem Wohngebiet, da kein dauerhaftes Wohnen zulässig ist.

Es ist somit der konkrete Einzelfall mit seinen Umständen zu betrachten und der sich daraus ergebenden Erschließungsumfang zu ermitteln.

Die Zuwegung ist historisch gewachsen. Hier liegt die ursprüngliche Bewirtschaftung der Weinberge zu Grunde, der dann Schritt für Schritt bei Aufgabe des Weinbaus die Nutzung als Wochenendgrundstück folgte.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat in den vergangenen Jahren nie zu verstehen gegeben, dass sie plant das Gebiet in irgendeiner Art zu erschließen. Ist ein Grundstück nicht ausreichend erschlossen, kann auch keine Bebauung erfolgen. Es gibt aktuell Grundstücke, die nicht an einen öffentlichen Weg angrenzen. Diese verfügen ohne ein Wegerecht über fremde Grundstücke nicht über eine erforderliche Zuwegung.

Aktuell und in der Vergangenheit steht Bauvorhaben die fehlende öffentliche Erschließung entgegen. Mit dem B-Plan für das geplante Wochenendhausgebiet muss eine Mindesterschließung gesichert sein, damit dieser umgesetzt werden kann.

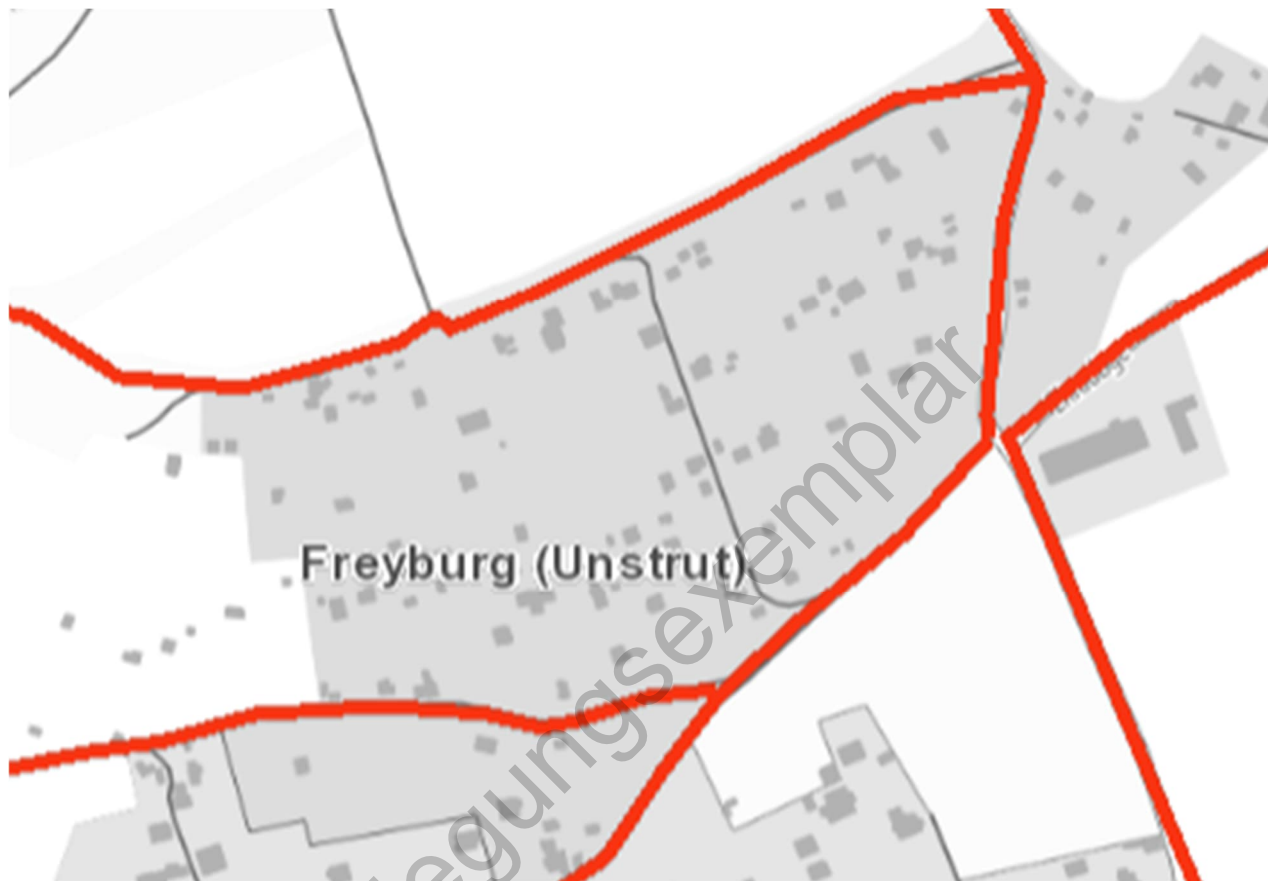
Bereits für eine Wochenendnutzung muss die Erschließung, wenn auch mit geringeren Anforderungen als an Wohngebiete gesichert sein. Es muss die Zuwegung so gesichert sein, dass das Grundstück von Fahrzeugen erreicht werden kann, die im öffentlichen Interesse zu den Grundstücken gelangen müssen, zum Beispiel Kraftfahrzeuge der Feuerwehr, der Polizei sowie Rettungs- und Arztwagen. Zudem müssen die Strom- und Trinkwasserversorgung und die unschädliche Beseitigung der Abwässer und der festen Abfallstoffe gewährleistet sein. Die Zuwegungen sollten deshalb befestigt sein und eine Mindestbreite von 3 bis 4 m mit den erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten aufweisen (Fickert/Fieseler, § 10 Rn. 19.1 BauNVO-Kommentar).

### **7.4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die B 180 und weiter über die gemeindeeigene Straße „Ehrauberge“.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Hauptwege, die zur Erschließung genutzt werden. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut).

Aufgrund der topographischen und Eigentumsverhältnisse sind die vorhandenen Wege sehr beengt und beschränkt auf das vorhandene Wegenetz mit unterschiedlichem Ausbauzustand.



12 - Hauptwege im Plangebiet – Quelle Sachsen-Anhalt-Viewer

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über die in der Abb. gekennzeichneten vorhandenen Wege nördlich und südlich, sowie einen mittig verlaufenden Verbindungsweg von Norden nach Süden und kurze Stichwege. Es handelt sich um schmale Fahrwege die teilweise eine befestigte Fahrspur haben, geschottert bzw. teilweise betoniert oder asphaltiert sind. Ein Begegnungsverkehr auf den Wegen ist nur vereinzelt bzw. im Bereich vorhandener Ausweichstellen möglich.

Die Wege mit einer Breite von ca. 3,5 – 4,5 m entsprechen nicht den Anforderungen an öffentlichen Verkehr. Bisher sind diese nicht öffentlich als Verkehrsflächen gewidmet. Sie führen beispielsweise im Südwesten oder im Bereich der genannten Stichwege über private Grundstücke. Allein diese Erschließungssituation entspricht nicht den Anforderungen an ein dauerhaftes Wohnen.

Für das Wochenendhausgebiet besteht kein Anspruch auf Zufahrt zu jedem Grundstück mit dem Auto. Es gibt „Innenliegende Grundstücke“ zu denen auch kein öffentlicher Fußweg führt. Teilweise ist der Zugang zu den Grundstücken über eingetragene Wegerechte (Grunddienstbarkeiten) geregelt und damit rechtlich gesichert.

Teilweise befinden sich die Wege im Eigentum der Stadt, sind jedoch nicht öffentlich gewidmet. Somit sind auch diese keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sondern private Verkehrsflächen.

Weiterhin gibt es Zuwegungen zu den „innenliegenden Grundstücken“ über private Flächen. Diese stellen teilweise nur Fahrspuren auf Grünflächen dar.

#### Festsetzung

*„Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung werden private Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen festgesetzt.“*

Die zeichnerische Festsetzung der privaten Straßenverkehrsflächen erfolgte entsprechend der vorhandenen Straßenflurstücke bzw. der aktuellen Wegeführung auf Flächen im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut).

Für alle weiteren Grundstückszugänge sichert die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten, die Flächen wo eine Zuwegung stattfinden soll. Rechtlich ist dies mit Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu untersetzen.

Eine entsprechende Beschilderung „Privatstraße“ ist für die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen geplant. Es besteht keine Pflicht einen Winterdienst abzusichern. Dies kann mit dem Zusatz – Eingeschränkter Winterdienst – Nutzung auf eigene Gefahr – unter dem Schild der Privatstraße, geltend gemacht werden.

Der Eigentümer einer Privatstraße unterliegt nicht der Verkehrssicherungspflicht. Es erfolgt eine Nutzung auf eigene Gefahr.

Die privaten Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt, welche durch alle Verkehrsteilnehmer (Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger) genutzt werden. Es erfolgt eine gleichberechtigte und rücksichtsvolle Nutzung, wobei die Geschwindigkeit der Fahrzeuge i.d.R. auch reduziert wird.

Änderungen an den Zuwegungen, die sich im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut) befinden sind nicht geplant.

Am Ende des Flurstückes 300 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eine Wendeschleife, die von kleineren Fahrzeugen, jedoch nicht von größeren Fahrzeugen (LKW) genutzt werden kann. Alternativ besteht im Ausnahmefall (so auch für die Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge) die Möglichkeit in der Einfahrt zum Weinberg zu wenden.

Der südliche Zufahrtsweg differiert hinsichtlich der Breiten mehr. Er verfügt am Ende über keine Wendeschleife. Teilweise sind jedoch vor den Grundstücken die Schotterflächen breiter, so dass zumindest PKW's wenden können. Auch vorhandene breite Grundstückszufahrten ermöglichen ein Wenden.

Im Plangebiet ist gegenwärtig nicht jedes Grundstück mit dem Auto erreichbar. Dies ist der besonderen Lage am Hang ohne entsprechende Querwege geschuldet.

Aufgrund der besonderen Struktur und Historie des Gebietes bilden die vorhandenen Zuwegungen die Erschließung. Neue Wege werden nicht ausgewiesen. Die Errichtung neuer Wochenendhäuser ist auf die Bereiche beschränkt, die auch zu erschließen sind.

### **7.5. Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des Geltungsbereiches sind teilweise Erschließungsmedien vorhanden, über die die bestehende Bebauung erschlossen ist. Es ist zu vermuten, dass es weitaus mehr Erschließungsmedien gibt, über die die Versorger keine Kenntnis haben, da man hier von Grundstück zu Grundstück Leitungen in „privater Initiative“ oft auch schon vor 1990 verlegt hat.

Auf der Planzeichnung wird entsprechend der aktuellen Nutzung eine Fläche für Versorgungsanlagen – Stellplatz/ Abfallbehälter festgesetzt.

Da Erschließungsanlagen hohe Kosten verursachen, sollten Wochenendhäuser nur in benötigtem Umfang erschlossen werden. Für Erholungsgebiete ist vom Erschließungsbegriff im weiteren Sinne auszugehen (§ 127 Abs. 4 Satz 2 BauGB), d. h., dass an die Erschließung von Wochenendhäusern geringere Anforderungen gestellt werden können als an die Erschließung von Wohngebieten. Mindestanforderungen sind die wegemäßige Erschließung, die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen enthält.

Soweit der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, gilt § 34 BauGB oder § 35 BauGB (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB), der jeweils die Funktion eines gesetzlichen Planersatzes hat:

Dabei regelt § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im sog. (unbeplanten) Innenbereich und § 35 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im sog. (unbeplanten) Außenbereich.

Entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung beider Vorschriften ist das Tatbestandsmerkmal des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“, in dem das Grundstück, auf dem das zu prüfende Vorhaben realisiert werden soll bzw. worden ist, belegen ist.

Die Stadt Freyburg (Unstrut) sieht für das Plangebiet die Zuordnung zum Außenbereich.

Die Medienererschließung der vorhandenen Grundstücke erfolgt aktuell über die vorhandenen Wegeflurstücke und über die privaten Grundstücke. Zur Sicherung der Führung von Erschließungsmedien werden im Bebauungsplan Geh-; Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Alles was darüber hinaus geht ist privatrechtlich durch Grunddienstbarkeiten bzw. öffentlich-rechtlich mittels Baulasten zu regeln. Aktuell gibt es hierzu im Gebiet bereits eingetragene Grunddienstbarkeiten.

Bei künftigen Vorhaben soll vorrangig die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromversorgung genutzt werden.

Insbesondere in den Sommermonaten, in denen vorrangig eine Nutzung des Wochenendhausgebietes erfolgt, bietet sich diese Art der Versorgung an.

### **7.5.1. Wasserversorgung**

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist für die Trinkwasserversorgung in Freyburg (Unstrut) zuständig.

Im Plangebiet sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Soweit bekannt wurde der Verlauf der Leitungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit oder Maßgenauigkeit) nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Es besteht keine Kenntnis darüber, ob alle bebauten Grundstücke an die Trinkwasserversorgung angeschlossen sind.

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Saale-Unstrut-Finne bestehen gegen den Bebauungsplan Nr.14 keine Einwände.

Für das Plangebiet besteht bereits eine Versorgung mit Trinkwasser. Im nördlichen Bereich des Wochenendhausgebietes besteht eine vorhandene Trinkwasserleitung d 75 PE, sie ist eine Kundenanlage der Agrargenossenschaft Gleina.

Für die Warmwasserversorgung wird der Einsatz von Solarthermieranlagen empfohlen.

### **7.5.2. Schmutz- und Niederschlagswasser**

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

#### **Schmutzwasser**

Eine abwasserseitige Erschließung mit Anbindung an das öffentliche Kanalnetz ist nur in Teilbereichen und somit nicht für alle Grundstücke vorhanden.

Im südlichen Weg verläuft von der Rebschule in Richtung Südwesten eine Schmutzwasserleitung an welche mehrere Grundstücke angeschlossen sind. Ein Abzweig einer Schmutzwasserleitung verläuft im Verbindungsweg. Teilweise verlaufen die Anschlussleitungen über private Grundstücke, so dass es hier Nutzungsrechte /Leitungsrechte zwischen den Grundstückseigentümern gibt.

Nach den aktuellen Recherchen verfügen 13 Grundstücke über einen zentralen Schmutzwasseranschluss, 5 Grundstücke über eine Vollbiologische Kläranlage und 2 Grundstücke über Sammelgruben.

Zu den weiteren Grundstücken liegen der Stadt Freyburg (Unstrut) keine Informationen vor.

Bei Grundstücken, für die es keine Möglichkeit gibt an den öffentlichen, zentralen Schmutzwasserkanal angeschlossen zu werden, kommt nur eine dezentrale Entwässerungsanlage in Frage. Diese bedarf der Zustimmung des Wasser- und Abwasserverband Saale- Unstrut-Finne.

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

Eine schadlose Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben erforderlich. Sie gehört zum Nachweis der gesicherten Erschließung.

Bei Grundstücken, die keine Möglichkeit haben an den öffentlichen, zentralen Schmutzwasserkanal angeschlossen zu werden, kommt nur eine dezentrale Entwässerungsanlage in Frage. Hier muss die Abstimmung mit dem WAV-SUF erfolgen.

Werden in diesem Gebiet Gebäude errichtet, in denen dauerhaft Abwasser anfällt, so ist vor der Bebauung der entsprechenden Flurstücke ein Antrag auf Entwässerung durch den Grundstückseigentümer zu stellen.

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 (seitens der Unteren Wasserbehörde), welche im Einzelfall geprüft wird.

### **Niederschlagswasser**

Grundsätzlich ist mit Verweis auf § 79b WG LSA der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle des Abwasserzweckverbandes verpflichtet, soweit nicht der Abwasserzweckverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wird und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es wird den Bauherren empfohlen die voll versiegelten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Eigennutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt die Entwässerung ihrer Anlagen.

#### **Festsetzung**

*„Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.*

*„Maßnahmen zur Regenrückhaltung/ Brauchwassernutzung sind auf den privaten Grundstücken (oberirdisch, unterirdisch oder als Teich) zulässig.“*

Im Wochenendhausgebiet ist der Versiegelungsgrad gering. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Oberbodenzone versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Es besteht auch die Möglichkeit Flächen zur

Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen. Diese sind naturnah zu gestalten um sich in den Charakter des Gebietes einzufügen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird derzeit in die angrenzenden Nebenanlagen (Grünflächen) abgeleitet. Bisher gab es hier nie Probleme, sodass keine Veranlassung besteht, hier Änderungen vorzunehmen.

### **7.5.3. Energieversorgung**

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist der Leitungsbetreiber der enviaM. Im Plangebiet verlaufen Leitungen, die die Bestandsgebäude versorgen.

Weiterhin befindet sich eine Netzstation im Plangebiet über die die Versorgung erfolgt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Gebietes abgesichert ist und mögliche Bauvorhaben angeschlossen werden können.

Die geltenden Vorschriften zu Schutzstreifen, Abständen bei Bepflanzungen, Überbauungen usw. sind bei der weiteren Erschließung zu beachten.

Bei künftigen Bauvorhaben ist der Energieversorger rechtzeitig zu beteiligen

### **7.5.4. Wärmeversorgung**

Zur aktuellen Versorgung der Wochenendhäuser liegen der Stadt Freyburg (Unstrut) keine genauen Informationen vor. Um in den Wintermonaten insbesondere bei Frost ein Einfrieren der Leitungen zu verhindern wird in vielen Fällen eine elektrische Heizung als Frostwächter/ Begleitheizung genutzt. Um kurzfristig an den Wochenenden in der Übergangszeit oder im Winter die Wochenendhäuser zu beheizen werden überwiegend Kleinf Feuerungsanlagen mit Festbrennstoffen verwendet.

Eine Gasversorgung ist im Gebiet nur vereinzelt mittels Flüssiggas vorhanden.

### **7.5.5. Telekommunikation/ Breitband**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden. Soweit bekannt wurde der Verlauf der Leitungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit oder Maßgenauigkeit) nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Inwieweit bei künftigen Vorhaben ein weiterer Bedarf besteht obliegt den jeweiligen Bauherren.

Seitens der Telekom wurde darauf hingewiesen, dass die Telekom nicht verpflichtet ist, das Sondergebiet (Ferienhaussiedlung) an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.



Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, kann sich der Vorhabenträger unter den nachfolgenden Kontaktdaten mit dem zuständigen Bauherrenbüro in Verbindung setzen:

Telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter [www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren)

### **7.5.6. Beleuchtung**

Als Folge von Bebauung ist eine Erhöhung der nächtlichen Ausleuchtung des Baugebietes zu erwarten. Um einer Lichtverschmutzung vorzubeugen und zur Minderung von Insektenverlusten (und damit beispielsweise auch Nahrungsverlusten in den Jagdbiotopen von Fledermausarten), wird eine insektenfreundliche, d. h. UV-arme Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Leuchten empfohlen.

Um Lichtverschmutzung zu vermeiden, wird zudem empfohlen eine nächtliche Reduzierung der Beleuchtung vorzunehmen oder das Anbringen von Abblendeinrichtungen vorzusehen.

### **7.5.7. Abfallentsorgung**

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖRET) ist die Abfallwirtschaft Sachsen- Anhalt Süd- Anstalt öffentlichen Rechts (AW SAS AöR), die auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR (AW SAS - AöR)“ - (Abfallwirtschaftssatzung - AbfWS) vom 16.12.2009 für die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle in den Haushaltungen zuständig ist. Die Pflichten der anschlusspflichtigen Haushalte zum ordnungsgemäßen Sammeln und Bereitstellen der Abfälle ergeben sich ebenfalls aus der Abfallwirtschaftssatzung.

#### **Festsetzung**

*„Gemäß Planzeichnung wird ein Sammelplatz für Abfälle festgesetzt. Anfallende Abfälle sind über die an diesem vom Entsorger bereitgestellten Behälter zu entsorgen.“*

Das Plangebiet wird bereits durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren und entsorgt. Es gibt einen zentralen Abholpunkt. Dieser wurde auch als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelplatz für Abfälle“ auf der Planzeichnung und textlich festgesetzt.

Es besteht in einem Wochenendhausgebiet keine Veranlassung jedes Grundstück anzufahren. Es bedarf keiner Veränderungen an der aktuell bestehenden Entsorgung. Die zur Entsorgung erforderliche verkehrstechnische Erschließung der Sammelstelle ist gegeben. Damit ist eine Entsorgung des Gebietes gesichert. Eine Befahrung der Zufahrt ist aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht möglich.

### **7.5.8. Löschwasserversorgung**

Für den Geltungsbereich, des Sondergebietes Wochenendhaus, ist bei einer Grundflächenzahl bis 0,2 (im B-Plan nicht festgesetzt, jedoch i.d.R. bei max. 65 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Bebauung mit

kleiner gleich 2 Vollgeschossen sowie einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung als Grundschutz gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf bei mittlerer Brandausbreitung (Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (entspricht 96 m³) auszugehen. Dies gilt auch für die Wohngebäude. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m (Radius) um das Objekt sichergestellt werden. Gemäß Stellungnahme des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde kann die Löschwasserversorgung teilweise als gesichert angesehen werden.

Laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Saale-Unstrut-Finne befinden sich drei Unterflurhydranten im Plangebiet.

Im Brandfall können diese vorhandenen Hydranten für Feuerlöschzwecke zur Erstbekämpfung wie folgt benutzt werden.

Hydrant	Schieber zu Ruhedruck	Schieber voll offen 0 bar	Ca. 2,5 bar
U-151	ca. 4,0 bar	ca. 30,0 m³/h	ca. 10,0 m³/h
U-152	ca. 5,5 bar	ca. 18,0 m³/h	ca. 12,0 m³/h
U-153	ca. 5,0 bar	ca. 20,0 m³/h	ca. 10,0 m³/h

Tab. - Angaben WAV Saale-Unstrut-Finne

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Mit Datum vom 06.08.2025 liegt eine Stellungnahme des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Unstruttal vor. Nach erster Einschätzung ist mit Bezug auf das Arbeitsblatt DVGW 405 für die Objekte im Sondergebiet die Bereitstellung des Löschwassers nicht ausreichend gegeben.

Neben den bekannten Entnahmestellen gemäß den Angaben des Wasser- und Abwasserverbandes Saale-Unstrut-Finne U-151- bis U-153 steht im Bereich der Rebschule ein Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von 220 m³ zur Verfügung. Die Feuerwehr der Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt über ein wasserführendes Tankfahrzeug mit 2 m³, welches vorwiegend zur Erstbekämpfung genutzt wird. Das Tor zum Löschwasserteich ist nicht verschlossen, eine Abstimmung mit dem Betreiber zur Nutzung ist erfolgt. Des Weiteren gilt; „Gemäß § 26 Nr. 4 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des LSA müssen im Ernstfall Eigentümer und Besitzer von Löschmitteln diese den Feuerwehren zur Verfügung stellen.

Laut Alarm- und Ausrückordnung der Feuerwehr Unstruttal werden bei einem Großbrand in Freyburg (Unstrut) die Ortsfeuerwehren Freyburg (Unstrut) und Balgstädt mit wasserführenden Fahrzeugen alarmiert. Diese tragen dazu bei, die Erstversorgung mit Löschwasser zu gewährleisten. Weitere Tanklöschfahrzeuge können durch die Einsatzleitung jederzeit nachalarmiert werden.

Am 30.07.2025 fand eine Befahrung und Begehung der Wege im Wochenendhausgebiet Herrenberge mit der Feuerwehr mit dem LF 16 TS statt.

Aktuell ist die Befahrung des südlichen Weges nur mit kleineren Löschfahrzeugen möglich (z.B. TSFW). Der Weg ist zugewachsen und es bedarf hier der regelmäßigen Freihaltung des Wegeprofils (Schnitt in den Wintermonaten). Im Wegebereich wurden Ausweich- und

Wendemöglichkeiten auf privaten Grundstücken in Augenschein genommen und dokumentiert. Ein Befahren fand an dem Tag auch im Hinblick auf Schäden am Fahrzeug nicht statt.

Im Bereich des oberen (nördlichen Weges) ist eine Befahrung möglich. Die am Ende des Weges (außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Wendeschleife kann von großen Tanklöschfahrzeugen nicht genutzt werden. Im Bereich des Sprungs der Geltungsbereichsgrenze im Norden führt ein Weg durch den Weinberg. Dieser bietet eine Durchfahrtsmöglichkeit mit Anbindung an den Weg zum Schloss bzw. die Möglichkeit zum Wenden.

Mit dieser Befahrung hat die Feuerwehr sich über die genaue Lage und die Gegebenheiten vor Ort – Lage Hydranten, Zufahrt, Stellplätze... kundig gemacht.

Um die Löschwasserversorgung für das Gebietes im westlichen Teil (Flächen die außerhalb des 300 m Bereiches liegen) abzusichern bedarf es weiterer Maßnahmen.

In Abstimmung mit dem Ordnungsamt und der Feuerwehr wurde im Norden im Bereich des Flurstückes 300 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser auf der Planzeichnung festgesetzt. Hier soll die Errichtung einer Löschwasserzisterne oder -blase mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> nutzbarem Löschwasser erfolgen.

Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert.

#### Festsetzung

*„4.4. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Bereich der auf der Planzeichnung dargestellten Fläche eine Löschwassereinrichtung mit einem Volumen von mind. 100 m<sup>3</sup> nutzbarem Löschwasser“ zu errichten.“*

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist bei der Planung von Zufahrten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst unbedingt zu berücksichtigen.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst entsprechend zu berücksichtigen und auch in die Parkplatzsituationen einzuplanen. Auf Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen ist zu achten.

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

### **7.6. Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Das allgemeine Baurecht in Deutschland schreibt vor, dass jedes Grundstück an eine öffentliche Straße sowie an die Versorger für Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen sein muss. Andernfalls kann ein Grundstück nicht bebaut werden.

Auch Grundstücke, die nur über eine private Zuwegung (wie im vorliegenden Fall) erreichbar sind, müssen erschlossen werden/ sein, wenn sie bebaut werden sollen. Schließlich führt der Privatweg zu einer öffentlichen Straße - hier die Gemeindestraße „Ehrauberge“.

Die Sicherung der Erschließung im Wochenendhausgebiet ist rechtlich über Privatstraßen zulässig. Darüber hinaus sind zur Sicherung der Erschließung weitere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu erfüllen.

Der Begriff Zufahrt umfasst das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Für eine Vielzahl von betroffenen Grundstücken im Geltungsbereich gibt es bereits im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten. Diese sichern auch für den Falle eines Verkaufs oder eines Übergangs an eine andere Person / Institution / Unternehmen dieses Wegerecht ab.

Im Rahmen der weiteren Umsetzung des B-Planes bedarf es weiterer Grunddienstbarkeiten. Es wird empfohlen, diese bei jedem Vorhaben frühzeitig zu prüfen und in die Wege zu leiten.

Eine weitere Möglichkeit der Absicherung besteht in der Eintragung einer Baulast im Zuge von Baugenehmigungen. In diesem Fall geht der Grundstückseigentümer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde ein.

Die Zuwegungen und medientechnische Erschließung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes sind aufgrund der Grundstückszuschnitte, deren Bebauung und der Topographie nur über private Flächen möglich. Einerseits handelt es sich um private Flächen im Eigentum der Stadt Freyburg (Unstrut) und andererseits um Flächen von Privatpersonen.

Der B-Plan sieht tw. eine Kombination der Festsetzungen von Privatstraßen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Begünstigter vor. Aktuell liegen in diesen Flächen bereits Erschließungsmedien und auch die Benutzung der Flächen als Zuwegung findet wie auf der Planzeichnung als Privatstraße abgebildet statt.

Die Festsetzung zum Leitungsrecht bilden die Grundlage zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen über die privaten Grundstücksflächen. Zur rechtlichen Sicherung bedarf es zusätzlich der Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

## **Festsetzung**

*„5.1. Gemäß Kennzeichnung auf der Planzeichnung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Wochenendhausgrundstücke und der Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.“*

Die Festsetzung zugunsten der Wochenendhausgrundstücke erfolgte, da eine Bindung nur an die Eigentümer ggf. nicht ausreicht. Eigentümer können wechseln, Grundstücke können auch verpachtet werden. Hinzu kommt, dass tw. auch die hinterliegenden Grundstücke wegeseitig zu erschließen sind. Für Rettungsfahrzeuge und Besucher ist der Zugang ebenfalls möglich. Die Festsetzung regelt einmal den Zugang und die Möglichkeit der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Festlegung der Fläche. Sie besagt innerhalb dieser Fläche soll die Zuwegung und die Versorgung erfolgen.

Die Festsetzung der Wegerechte im B-Plan hat rechtsverbindliche Wirkung für die Grundstückseigentümer und regelt die Erschließung und Nutzung der betreffenden Wege im Plangebiet. Sie können als Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) oder Baulast (öffentlich-rechtlich) rechtssicherer mit Grunddienstbarkeit und Baulast umgesetzt werden.

Die Festsetzung macht sich erforderlich, da es keine andere Möglichkeit der Sicherung der Erschließung gibt. Die Grundstückszuschnitte und -größen, die Hanglage und die gewachsene Bebauung sowie die aktuell vorhandene Erschließung/ Zuwegung entsprechen den Festsetzungen. Der B-Plan setzt zum überwiegenden Teil das fest, was bereits praktiziert wird. Für die Wochenendhausnutzung ist dies auch möglich, da hier nicht so hohe Anforderungen an eine Erschließung bestehen, wie bei z.B. Wohngebieten.

### **7.7. Freiraumkonzept und Grünordnung**

Im Plangebiet sind zahlreiche Grünstrukturen vorhanden. Sieht man sich die Entwicklung der letzten Jahre/ letztes Jahrzehnt an, so haben diese an den Stellen, an denen nicht gebaut wurde zugenommen. In Bereichen mit intensiveren Nutzungen erfolgten teilweise Versiegelungen oder die Änderung der Grünstrukturen in intensiv genutzte Grünflächen (Rasenflächen, Blumenrabatten, Ziergehölze).

Ziel der Planung ist es, die bisher noch vorhandene gute Durchgrünung des Gebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei soll bei Neupflanzungen auch die Problematik der immer länger anhaltenden Trockenperioden Beachtung finden. Das Maß der Versiegelung und die Versiegelungsdichte insbesondere für Wege soll soweit möglich reduziert werden.

Aktuell ist die Bebauung teilweise weit in der Landschaft sichtbar.

#### **7.7.1. Fläche für die Landwirtschaft**

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine größer Weinanbaufläche. Diese wurde auch als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz Weinbau dargestellt.

#### **7.7.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Festsetzung

*„Die Befestigung von Flächen (Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) auf den Baugrundstücken ist wasserdurchlässig mit offenfugigen Materialien (Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen.“*

Die Festsetzung trägt dazu bei, Eingriffe in die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt aufgrund von Versiegelungen zu minimieren. Die Neubildung von Grundwasser wird nicht eingeschränkt und es kommt weiterhin zur Verdunstung von Niederschlagswasser.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus den Grundstücken ist nicht vorgesehen. Es bestehen keine Anlagen für die Fortleitung von Niederschlagswasser, z.B. Gräben oder ein Rohrsystem.

Bereits unter Punkt 7.5.2. Ver- und Entsorgung wurde die Entsorgung/ Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser oder die Brauchwassernutzung festgesetzt.

### **7.7.3. Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **Festsetzung**

*„Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Erhaltungsgebot sind im Wesentlichen Gehölzflächen, die dauerhaft zu erhalten sind. Sie dürfen ausnahmsweise für eine notwendige Grundstückszuwegung auf einer Breite von 4 m unterbrochen werden. Die daraus entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.“*

Entlang der aktuellen Wege sind Gehölzflächen unterschiedlicher Wertigkeit und Vitalität vorhanden. Diese überwiegend natürlich entstandenen Grünbestände sollen erhalten bleiben und nicht durch Maßnahmen wie die Schaffung von z.B. Stellplätzen vor den Grundstücken nach und nach der Versiegelung zum Opfer fallen. Aus dem Grund wurde das relativ breite Wegegrundstück in öff/ priv. Verkehrsfläche und Fläche mit Erhaltungsgebot unterteilt. Eine Realisierung notwendiger Grundstückszufahrten wurde ausnahmsweise zugelassen, um die Zuwegung zu den Grundstücken zu ermöglichen.

### **7.7.4. Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Wenn Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG ff) ein Eingriff vor. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Flächen sind aktuell dem Außenbereich zuzuordnen. Bei der Genehmigung von Vorhaben ist somit die Eingriffsregelung entsprechend anzuwenden. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Diese ist Bestandteil einer zu erteilenden Baugenehmigung.

Anders als bei qualifizierten Bebauungsplänen besteht nicht die Möglichkeit einer Genehmigungsfreistellung für Bauvorhaben. Es bedarf immer einer Baugenehmigung, demzufolge auch einer Eingriffsgenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde. Die Vorgehensweise und die Erfordernisse sind unter Punkt II. 4. Hinweise auf der Planzeichnung beschrieben, um zu verdeutlichen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben (Baumaßnahmen jeglicher Art) einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bedarf.

#### **Hinweise**

*„Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB sowie weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in das*



*Landschaftsbild sind auf der Ebene der Baugenehmigung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen und zu vereinbaren.“*

*„Mit dem Bauantrag ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt (in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung) vorzulegen. Entsprechend dieser Bilanzierung ist ein Pflanzplan zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen. Die Maßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Die Fertigstellung ist dem Bauamt der Verbandsgemeinde und der UNB anzuzeigen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen.“*

Die Wertigkeit der einzelnen vorhandenen Biotopflächen im Baugebiet differiert sehr stark. Es sind von Gehölzflächen bis zu voll versiegelten Flächen die unterschiedlichsten Biotope vorhanden. Dies macht eine Eingriffsbewertung zum jetzigen Zeitpunkt sehr unrealistisch.

Es erfolgt eine Festsetzung zum Ausgleich, für ggf. in der Zukunft erforderlich werdende Teilversiegelungen für Maßnahmen des Wege- und Straßenausbaus (im Bereich der Privatstraßen), da hierfür i.d.R. kein Bauantrag erforderlich ist. Es bedarf jedoch einer Eingriffsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. In diesem Zug sind auch die Standorte der Ausgleichspflanzungen anzugeben.

#### Festsetzung

*„Für zusätzliche Versiegelungen, für Maßnahmen des Wege- und Straßenbaus im Bereich der Privatstraßen, von Intensivgrünland bzw. Ruderalfluren bestehend aus 1 – 2-jährigen Arten (keine Gehölzflächen) zu Schotter, Kies bzw. Flächen mit sandgeschlämmter Oberfläche ist je 20 m<sup>2</sup> Fläche ein einheimischer Obstbaum alter Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt; Stu 10 – 12 cm Kronenansatz mind. 1,8 m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.*

*Erfolgt vom gleichen Ausgangswert eine Vollversiegelung (Beton/ Bitumen) ist je 7m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche ein einheimischer Obstbaum alter Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt; Stu 10 – 12 cm Kronenansatz mind. 1,8 m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.“*

Dieser Festsetzung liegt folgende Bewertung zugrunde:

Eingriff:

Ausgangswert 10 m<sup>2</sup> x 10 Biotopwertpunkte/ m<sup>2</sup> für Intensivgrünland bzw. Ruderalflur gebildet von ein – zweijährigen Arten = 100 Biotopwertpunkte

Planwert bei Teilversiegelung zu Schotter, Kies bzw. Flächen mit sandgeschlämmter Oberfläche, ergibt sich ein Wert von

10 m<sup>2</sup> x 3 Biotopwertpunkte = 30 Biotopwertpunkte

Aus der Differenz zwischen 100 und 30 Biotopwertpunkten = 70 Biotopwertpunkte ergibt sich das auszugleichende Defizit.

Ausgleich: Obstbaum – anrechenbare Fläche 10 m<sup>2</sup> x 7 Biotopwertpunkte für Neupflanzung = 70 Biotopwertpunkte

Erfolgt eine Vollversiegelung bei gleichem Ausgangswert mit Beton oder Bitumen ist der Planwert Planwert bei Vollversiegelung zu Beton / Bitumen ist 0 Biotopwertpunkte

Aus der Differenz zwischen 100 und 0 Biotopwertpunkten = 100 Biotopwertpunkte ergibt sich das auszugleichende Defizit. Hieraus resultiert, dass bereits bei einer Versiegelung von 7 m<sup>2</sup> (statt 10 m<sup>2</sup>) ein einheimischer Obstbaum mit 70 Biotopwertpunkten als Ausgleich zu pflanzen ist.

Nachfolgend werden Pflanzenarten für eine Bepflanzung im Gebiet empfohlen, die einheimisch sind bzw. der einheimischen Tierwelt einen Nahrungs- oder Lebensraum bieten.

Auswahl geeigneter und empfohlener Pflanzen:

### **Bäume**

Feldahorn  
Elsbeere  
Hainbuche  
Speierling  
Traubenkirsche  
Vogelkirsche  
Wildapfel  
Wildbirne

Obstbäume alter einheimischer Sorten (z.B. Klarapfel, Cox Orange, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Albrechtsapfel, Games Grive, Roter Boskoop, Alkmene, Ontario, Goldparmäne Hauspflaume, Große grüne Reneklode, Gellerts Butterbirne, Boc's Flaschenbirne, Williams Christbirne)

### **Sträucher**

Liguster  
Berberitze  
Felsenbirne  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Heckenkirsche  
Holunder  
Kornelkirsche  
Kreuzdorn  
Pfaffenhütchen  
Schlehe  
Gewöhnlicher Schneeball  
Weißdorn  
Wildrosen  
Brombeere  
Himbeere  
Purpurweide  
Besenginster  
Wildrosen

### **Stauden**

Bohnenkraut  
Scharfgarbe  
Kokardenblume  
Eisenkraut  
Katzenminze  
Fetthenne  
Lavendel  
Salbei (Steppensalbei; Spanischer Salbei)

Wegwarte  
Bergkamille; Silbrige Hundskamille  
Silberblatt-Margerite  
Mädchenaugen  
Färberkamille  
Lungenkraut  
Walzen-Wolfsmilch  
Berglauch  
Wollziest  
Besenginster  
Blutroter Storchschnabel  
Filziger Frauenmantel  
Große Braunelle  
Schaf-Schwingel

### Artenschutz

Zum Schutz freilebender Tiere und Pflanzenarten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Paragraphen des BNatSchG zu beachten.

Danach ist es insbesondere untersagt Nist-; Brut-; Wohn- oder Zufluchtsstätten der besonders oder streng geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Hierunter fallen z.B. sämtliche heimische Vogelarten.

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten vom 01.10. - 28.02. zulässig.

Auf diesen Sachverhalt wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Aufgrund des Gehölzbestandes ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insbesondere für die einheimische Fauna Nist- und Nahrungsplätze und Lebensraum bietet.

### **7.7.5. Maßnahmen für den Naturschutz**

#### Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB

*„Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auszuführen. Können aus Platzgründen (Flächen mit hochwertigen Biotopen) die Ersatzmaßnahmen nicht auf dem Baugrundstück realisiert werden, kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde die Kompensation des Eingriffes an anderer Stelle erfolgen.“*

Seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) wird eingeschätzt, dass in einigen Bereichen schon die Möglichkeit von Ersatzpflanzungen gegeben sein sollten. Auch wenn die Biotopstrukturen im Gebiet teilweise eine hohe Wertigkeit zeigen. Ist dies im Gebiet nicht möglich werden gemeinsam zwischen Stadt und UNB Maßnahmen im näheren Umfeld gesucht. Insbesondere im Falle ggf. nachträglich zu legalisierender Bauvorhaben wird die Möglichkeit gesehen, Ersatz auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren.

#### Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind von den Bauherren durchzuführen und zu finanzieren.

Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf alle Neuversiegelungen nach in Kraft treten der Bebauungsplansatzung. Insofern Baugenehmigungen / genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen/ nicht genehmigte Versiegelungen geheilt werden, ist auch für die Versiegelung der entsprechende Ausgleich zu erbringen und nachzuweisen.

#### Zeitraum der Umsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück durch den Verursacher (Bauherren) auszuführen und zu finanzieren. Bei besonders kleinen Grundstücken kann, insofern nachweislich auf dem Grundstück die Realisierung des Ausgleiches nicht möglich ist, in Abstimmung mit der Stadt Freyburg (Unstrut) und der UNB des BLK der Ausgleich auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet (im Außenbereich) erfolgen.

Die Maßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) auszuführen und deren Realisierung ist der Stadt Freyburg (Unstrut) anzuzeigen.

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

Im § 15 LwG LSA wird formuliert, dass landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden darf. Diese Ausnahmefälle sind nicht gegeben, wenn andere Möglichkeiten nach BNatSchG ohne die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen im betroffenen Naturraum bestehen. Um einen begründeten Ausnahmefall im Sinne des § 15 LwG LSA abschließend prüfen zu können, sind in den Planunterlagen Nachweise erforderlich, die belegen, dass alle Kompensationsmöglichkeiten geprüft wurden.

Aus Sicht des Amtes sind vordergründig solche Kompensationsmaßnahmen zu prüfen, die keinen bzw. nur einen geringen zusätzlichen Flächenverbrauch aufweisen, wie z. B. Nutzung von Ökokonten, monetäre Kompensation, Entsiegelungsmaßnahmen, innerörtliche Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen incl. Fassadenbegrünungen, Umbau von ehemaligen Trafohäuschen zu Artenschutzstationen, Pflege von vorhandenen Streuobstwiesen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht Bestandteil der eingereichten Planungsunterlagen.

Diese sollen mit den Baugenehmigungen eingereicht werden.

Das ALFF Süd ist im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erneut zu beteiligen, sofern landwirtschaftliche Fläche betroffen ist.

### **7.8. Klimaschutz als Grundsatz und Belang der Bauleitplanung**

Das grundsätzliche Erfordernis für die Gemeinden, im Bereich Klimaschutz (und Klimaanpassung) aktiv zu werden, ergibt sich aus § 1a Absatz 5 Satz 1 BauGB. Darin heißt es, dass „den Erfordernissen des Klimaschutzes [...] sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung

getragen werden [soll]“. Aus § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB ergibt sich, dass der Klimaschutz einen der städtebaulichen Grundsätze der Bauleitplanung darstellt.

Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a) BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Absatz 6 Nummer 7f) BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der Abwägung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Belange des Klimaschutzes zwar einen hohen Stellenwert genießen, jedoch mit den sonstigen Belangen des Bebauungsplans abgewogen werden müssen.

#### Klimaschutzklausel – gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

#### Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades

7.1. „Befestigte Flächen (Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten ....) sind wasserdurchlässig mit offenfugigen Materialien (Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä.) auszuführen.“

Die Festsetzungen zu den max. zul. Grundflächen für Wochenendhäuser und auch Nebenanlagen minimiert die Neuversiegelung. Damit wird die Aufheizung der Flächen vermindert.

#### Festsetzungen zur Reduzierung des ungebremsten Regenwasserabflusses

4.3. „Anfallendes Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu verwerten (versickern, als Brauchwasser zu nutzen o.ä.)“

#### Festsetzung grünordnersicher Maßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung
- Bestandserhalt

### **7.9. Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft keine gestalterischen Festsetzungen. Eine Reglementierung der Baumaterialien, Farben, zur Stellung der Gebäude, Dachneigungen und Dachformen, zu Einfriedungen usw. erfolgt nicht. Das geplante Baugebiet soll moderne und innovative Wochenendhäuser und Wohnformen ermöglichen.

## **7.10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu betrachten. Dazu gehört die Ermittlung der Immissionen, das Aufzeigen von Konflikten und die Darstellung von Lösungen.

In der näheren Umgebung des Gebietes gibt es keine bekannten Emissionsquellen die zu betrachten sind.

## **7.11. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

### **7.11.1. Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Plangebiet gibt es lt. aktuellem Kenntnisstand der Stadt Freyburg (Unstrut) keine:

- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- Keine Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **Hinweis des Rechts- und Ordnungsamtes des Burgenlandkreises**

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.

### **7.11.2. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**

Nach § 9 Abs. 6 sollen in anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### **7.11.3. Eigentumsverhältnisse**



Die Flurstücke befinden sich bis auf die Wegeflächen im privaten Eigentum.

### **7.12. Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Gebietes.

#### **Flächenübersicht**

<b>Planung</b> (laut festzusetzender Art der Nutzung)	
Sondergebiet Wochenendhausgebiet davon Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht 1.637 m <sup>2</sup>	82.595 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche - privat überlagert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5.256 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	180 m <sup>2</sup>
Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.924 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	3.900 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b> Bebauungsplan	<b>99.855 m<sup>2</sup></b>

### **7.13. Auswirkungen der Planung**

#### **7.13.1. Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft**

Die Überplanung der nördlichen Teilfläche dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und soll die unkontrollierte Entwicklung zum Dauerwohnen beenden. Das Gebiet soll zur Erholung zur Verfügung stehen und keine Dauernutzung erfahren.

#### **7.13.2. Belange des städtischen Haushaltes**

Die Planungskosten für den Bebauungsplan trägt die Stadt Freyburg (Unstrut).

Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die Unterhaltungskosten als Folgekosten nach sich ziehen.

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

### **8.1. 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 voraussichtlichen 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.

#### **8.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wesentlichen Ziele der Planung**

Siehe hierzu auch Punkte 1 und 2 der Begründung des B-Planes Nr. 14 „Wochenendhausgebiet Herrenberge“.

##### **8.1.1.1. Art des Vorhabens**

Es erfolgt die Überplanung einer Außenbereichsfläche mit bestehender Wochenendnutzung und teilweise Nutzung zum dauerhaften Wohnen. Um eine weitere unkontrollierte Entwicklung zu verhindern und um die Entwicklung städtebaulich zu ordnen soll Baurecht für die Fläche geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Diese Nutzung ist historisch über die letzten ca. 50 Jahre entstanden.

#### **8.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Die Sondergebietsfläche wird durch eine private Verkehrsfläche in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich geteilt.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Überplanung eines bereits bebauten und genutzten Wochenendhausgebietes. Es gibt noch einige wenige Grundstücke auf denen noch keine Bebauung zur Wochenendnutzung erfolgt ist.

Mit dem B-Plan soll eine weiter unkontrollierte Bebauung unterbunden werden. Gleichzeitig soll noch in geringem Umfang die Grundlage zum Neubau oder der Erweiterung bestehender Bebauungen geschaffen werden. Für nicht genehmigte Wochenendhausbebauung besteht außerdem die Möglichkeit der nachträglichen Legalisierung aber auch ggf. der Anordnung des Rückbaus bei Einschreiten der Behörden gegen nicht genehmigte Bebauungen/ Nutzungen.

### **8.1.3. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die unmittelbar benachbarten Randbereiche/ Nutzungen – hier Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft (Weinbau), Verkehrsflächen, angrenzende Bebauung (Ehrauberge).

### **8.1.4. 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 und deren Festlegungen der Raumordnung und Landes- und Regionalplanung.

Das Umweltschadensrechtgesetz 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 Tabelle 2 werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans - 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) Bestandssicherung für nördlichen Teilgeltungsbereich - Entwicklung im Innenbereich von Ortslagen für den tatsächlichen Bedarf
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von emissionsarmen / klimaneutralem Wohnraum
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Sicherung der vorhandenen Gehölzfläche - Festsetzung von Anpflanzungen angrenzend zur freien Landschaft im südlichen Teilgeltungsbereich
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Planung eines neuen Misch- und Wohngebietes auf einer Fläche mit ca. 50 % Vornutzung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung

§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag trifft Aussagen die als Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt werden

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

## **8.2. 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.

### **8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich**

Der westliche Teil der Sonderbaufläche wird durch eine massive Bebauung dominiert. Entlang der aktuellen Wege verlaufen zu den angrenzenden Nutzungen Grünstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit. Insgesamt ist eine noch sehr gute Durchgrünung des Gebietes gegeben. Dies ist den großen Grundstücksgrößen und der Hanglage geschuldet. Die Wege sind bis auf den beide Sonderbauflächen teilenden Teil nur mit Schotter befestigt und erlauben nur an wenigen Stellen eine Begegnung. Es herrscht eine Minimalerschließung.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich neben wenigen Wochenendhäusern/ Gartenlauben eine größere Fläche die zum Weinanbau genutzt wird und auch in der Weinbergsrolle eingetragen ist. Diese wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des B-Plan als Fläche für die Landwirtschaft – Weinbau – ausgewiesen.

Südlich befindet sich das Hotel Rebschule. Der Weinbau prägt generell das Umfeld des Gebietes stark. Im Norden, Osten und Westen grenzen Weinbauflächen an das Gebiet an. Im Süden schließen sich die Wohnnutzungen der Ehrauberge (Außenbereichssatzung regelt die Bebauung) und alte Streuobstbestände an.



9 - Luftbild mit Blick auf die Herrenberge und die Rebschule sowie den benachbarten Weinanbau

### **8.2.2. 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.

#### **8.2.2.1. Lage, Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet liegt im südöstlich der Ortslage Freyburg (Unstrut) Nördlich der Ortsumgehung Freyburg und südlich des Schloss Neuburg an einem Südhang.

#### **8.2.2.2. 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.

### **8.2.3. 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.

### **8.2.3.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Hangfläche unterhalb der Neuenburg, jedoch weit oberhalb der Unstrut und östlich der Ortslage Freyburg (Unstrut), stellt sich als vielseitige Landschaft mit Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen dar. Die bereits langjährige Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet erfolgt bisher sehr dezent und übersichtlich. Es ist kein „Massentourismus“ vorhanden.

#### Beschreibung

Die Nutzung und Nutzungsintensität des Planbereiches sind aktuell sehr differenziert, was einerseits die Dichte und Masse der Bebauung und andererseits die zeitliche Nutzung und die Art der Nutzung betrifft.

Bei den meisten Grundstücken erfolgten bisher nur eine geringe Bebauung und Versiegelung.

Es gibt aber auch einzelne Grundstücke auf denen Gebäude errichtet wurden, die in hinsichtlich der Grundfläche weit über die eines Wochenendhauses hinaus gehen. Weitere Versiegelungen sind durch die Errichtung von Nebenanlagen und Zufahrten vorhanden. In der Regel nimmt aber die Versiegelung nur einen kleinen Teil der Grundstücke ein. Die Grundstücksgrößen variieren hinsichtlich der Größe stark. Die Vielzahl der Grundstücke ist größer als 600 m<sup>2</sup>.

Die zeitweilige Nutzung der Grundstücke als Wochenendhausgebiet überwiegt. Einzelne Grundstücke werde auch dauerhaft zum Wohnen genutzt.



Es gibt im Plangebiet mehrere Grundstücksteile auf denen Wein angebaut wird. Auch das Umfeld des Gebietes ist durch zahlreiche Weinanbauflächen geprägt.

Im Plangebiet sind noch eine Vielzahl von Gehölzen vorhanden, die Tieren Nahrungs- Brut- und Nistplätze bieten. Die Nutzungsintensität ist nicht so hoch, wie bei einem Dauerwohnen. Es gibt noch viele einheimische Pflanzen und weniger Ziergehölze und Zierrasen.

Vorwiegend sind folgende Baumarten wie Feldahorn, Hainbuche, Eiche, Linde oder Vogelkirsche anzutreffen. Bei den Sträuchern dominieren Hundsrose, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder, Liguster, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Bauernjasmin und bei den Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein...). Auf den Grundstücken sind weiterhin verschiedene Obstgehölz vorhanden. Aber auch zahlreiche Nadelgehölze sind zu finden, so Koniferen, Fichten, Kiefern, Edeltannen, ....

Insgesamt ist festzustellen, dass sich in den letzten Jahrzehnten, eine unterschiedliche Entwicklung der Grundstücke vollzogen hat. So gibt es Grundstücke auf denen heute weniger Gehölze stehen, aber auch Grundstücke die hinsichtlich des Bewuchses eine Entwicklung vorweisen.

Positiv bleibt zu bewerten, dass das Gebiet zwar als Wochenendhausgebiet genutzt wird, die Intensität jedoch aufgrund der Grundstücksgrößen moderat ist, so dass in vielen Bereichen natürliche und typisch einheimische Strukturen vorhanden sind.

Im Gegenzug gibt auch Grundstücke auf denen größere intensiv genutzte Rasenfläche dominieren.

Zum Artenschutz werden aktuell allgemeine Angaben getroffen.

Die Einhaltung des speziellen Artenschutzes ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Rechtsgrundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hier insbesondere die §§ 39 und 44 sowie europarechtlich die Richtlinie 92/43/EWG sowie die FFH-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie.

Es werden allgemeine Aussagen zur Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sowie ob bzw. welche Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Rechtskonformität erforderlich sind getroffen insoweit dies ohne detaillierte Potentialanalyse möglich ist.

### Auswirkungen

#### Objektbedingte Wirkfaktoren

Die objektbedingten Auswirkungen verbleiben dauerhaft und beschreiben die Auswirkung des alleinigen Vorhandenseins der geplanten Maßnahmen

Es erfolgen Flächeninanspruchnahmen durch Bauvorhaben, wie die Neuanlage von Zuwegungen, Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen sowie die Umwandlung von Vegetationsflächen in

Gartenland. Dadurch erfolgt eine Beseitigung der vor Ort vorhandenen Habitatstrukturen für bewertungsrelevante Tierarten (insbesondere Bäume, Totholz, Sträucher, Bodenvegetation, Komposthaufen, Gebäude- teile u.a.).

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

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

Folgende baubedingten Auswirkungen sind nicht auszuschließen:

Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Zwischenlagerflächen, Gehölzbeseitigungen (Baumfällung, Rodung und Rückschnitt von Sträuchern, Beseitigung von Baumästen) - mögliche Auswirkungen:

- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Bauarbeiten sowie Fahrzeugbewegungen (Baumaschinen, Transportfahrzeuge) verursachen Emissionen (Lärm, Erschütterung, Staub, Abgase). durch Baumaschinen, Transportfahrzeuge:

- Verletzen/Töten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Anwesenheit von Personen im Rahmen im Baubereich und dadurch Vergrämung von Arten

- ⇒ Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschreiben die ständige Wirkerheblichkeit infolge des Einsatzes/Betriebes baulicher und/oder technischer Anlagen sowie von Technologien und Verfahren (incl. Auswirkungen bei Betriebsstörungen und Havarien), hier im vorliegenden Fall durch die geplante Wohnnutzung (mit den entsprechenden Nebenwirkungen):

Nutzung der Wochenendgrundstücke:

- Verletzen/Töten von Tieren, z B. infolge Haltung von Haustieren, insbesondere Hunde (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Beschädigung/Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. bei Gartenarbeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Störung während Fortpflanzungs- Aufzucht, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

*Bei allen Baumaßnahmen sind das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBl. I. S 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG)*

## Ergebnis

Die angeführten Wirkungen sind solche, die überall auftreten können, wo der Mensch sich aufhält oder Baumaßnahmen durchführt.

Es werden folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen festgelegt:

### V1 Schutzmaßnahme Vögel und Säugetiere (Bauzeitbeschränkung)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölbewohnender Säugetier- und Vogelarten, ist eine Bauzeitenbeschränkung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorzunehmen. Die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzteilen ist nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zulässig.

Sollte eine Beseitigung von Gehölzen außerhalb des zuvor genannten Zeitraumes erforderlich sein, so bedarf es einer Artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die bei der UNB (Unteren Naturschutzbehörde) zu beantragen ist.

#### Hinweis:

*Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang 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.*

### **8.2.3.2. Fläche**

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 bis 2020 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 die Gemeinden gehalten, den baulichen Außenbereich freizuhalten und auf verträgliche Art und Weise ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) auszuschöpfen.

### Beschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Größe von ca. 10 ha. Der Großteil der Grundstücke ist bereits mit Wochenendhäusern unterschiedlicher Grundflächen bebaut. Bei dreiviertel der bereits bebauten Grundstücke liegt die Grundfläche der Lauben/ Wochenendhäuser zwischen 12 und 80 m<sup>2</sup>. Der Prozentsatz der Versiegelung im Gebiet ist aufgrund der großen Grundstücksgrößen gering und liegt unter 10%.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über private Wegeflächen. Der von Süden nach Norden verlaufende Weg (führt weiter Richtung Neuenburg) ist bereits voll versiegelt (Asphalt). Die Verbindungswege (nach Osten bzw. Westen) sind größtenteils geschottert, teilweise ist in der Mitte auch eine Grasnarbe vorhanden. Es soll kein weiterer Ausbau der Wege erfolgen.

### Auswirkungen auf die Fläche durch Umsetzung des Vorhabens

Im Plangebiet sind zahlreiche Grundstücke bereits mit Gebäuden zur Wochenendnutzung bebaut. Im Resultat der Überplanung besteht die Möglichkeit der Errichtung weiterer Wochenendhäuser (geschätzt ca. 7- 8 Stück) Aber auch die Möglichkeit von Ersatzneubauten bzw. Anbauten an kleine vorhandene Wochenendhäuser sind mit der Überplanung künftig möglich.

Die Planung dient vorwiegend der Bestandssicherung und Regelung des zulässigen Maßes der Bebauung in der Form, dass eine Nutzung vom Wohnen (außerhalb genehmigter Vorhaben) nicht möglich ist.

### Ergebnis

Die Planung führt zu geringen Neuversiegelungen, ggf. bei Rückbauverfügung auch zu Entsiegelungen.

#### **8.2.3.3. 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 für Bebauungen Böden von geringer Bedeutung, für die Bodenfunktionen, in Anspruch zu nehmen. Schwerpunkt ist der vorsorgende Bodenschutz.

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

### Beschreibung:

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

#### **a) natürliche Funktionen als:**

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen  
= Lebensraumfunktion

Bewertet werden bei der Lebensraumfunktion die Kriterien Naturnähe; Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften und natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraum für Bodenorganismen

#### Lebensraumfunktion

Unter der Lebensraumfunktion des Bodens versteht man das Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften, die Naturnähe, die natürliche Bodenfruchtbarkeit und den Lebensraum für Bodenorganismen. Generell kommt allen Böden eine Lebensraumfunktion zu. Sie gewinnt mit zunehmender Seltenheit des Bodens und der Standortfaktoren an Wert. Besonders bedeutsam sind daher Böden auf Sonderstandorten (trocken/feucht) und Böden, die nur wenig oder nicht anthropogen verändert sind.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass durch 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, d. h. natürlich ablaufen, besitzen eine hohe Lebensraumfunktion, wobei der Idealzustand das Fehlen jeglichen anthropogenen Einflusses ist.

- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Naturkreisläufen  
= Bestandteil des Naturhaushaltes

#### Bestandteil des Naturhaushaltes

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 im mittleren Bereich. Das Abflussregulationspotential bewertet den Anteil des Niederschlages, der längere Zeit in der Landschaft zurückgehalten wird. Ein hoher Rückhalt führt zu geringeren Abflussspitzen in die Kanäle bzw. Fließgewässer.

Zur aktuellen bodenkundliche Feuchtestufe enthalten die Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen für den Geltungsbereich leider keine Angaben. Die Südlich der Ehrauberger angrenzenden Ackerflächen werden mit mittel frisch eingestuft, die Flächen um den nördlich liegenden Edelacker mit schwach frisch.

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers = Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Hier werden die Kriterien Abflussregulationspotential, Beitrag des Bodens zur Grundwasserneubildung (Sickerwasserrate), der Wasserhaushalt insgesamt und das Nährstoffpotenzial und die Verfügbarkeit für basische Kationen betrachtet.

Bewertet werden die Bindungsstärke für Schwermetalle, für organische Schadstoffe, das Säurepufferungsvermögen, das Rückhaltevermögen für Bodenwasser und die Filterfunktion insgesamt.

## **b) Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**

### Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Böden, die Spuren menschlichen Wirkens aus vergangener Zeit in sich tragen, haben eine Funktion als Archiv der Kulturgeschichte. Entsprechen sie den Anforderungen des § 2 Denkmalschutzgesetz LSA sind sie als Denkmal geschützt.

Aktuell liegen keine Informationen über das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale/Flächendenkmale vor.

## **c) Nutzfunktionen als**

- Rohstofflagerstätte
- Fläche für Siedlung und Erholung
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

### Nutzfunktionen

Bodenbelastungen in Form von Altlastverdachtsflächen und Altstandorten sind im Plangebiet gemäß Kenntnisstand der Stadt Freyburg (Unstrut) nicht vorhanden.

Der Boden spielt, für die landwirtschaftliche Nutzung als Acker- oder Grünfläche im Gebiet aufgrund der starken Hangneigung, keine Rolle. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgte in der Vergangenheit durch den Weinbau. Diese Nutzung wurde jedoch bereits in den 70-iger Jahren auf der Fläche immer mehr eingestellt. Aktuell gibt es zwei kleine Splitterflächen die in der Weinbergsrolle eingetragen sind und eine größere Fläche im Osten des Plangebietes (Teilfläche des Flurstückes 258) welche im Zuge der Erstellung des Entwurfes als Fläche für die Landwirtschaft – Weinbau – ausgewiesen wurde und diese Nutzung damit längerfristig sichert.

#### **d) Bodengefährdungen sind**

- potentielle Erosionsgefährdung, Wasser
- aktuelle Erosionsgefährdung, Wasser
- potentielle Erosionsgefährdung, Wind
- aktuelle Erosionsgefährdung, Wind
- aktuelle Verdichtungsempfindlichkeit
- potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit

Gefährdungen beschreiben das **Risiko des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen**. Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 (3) sind "schädliche Bodenveränderungen ... Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen."

Den geologischen Untergrund des Untersuchungsraumes bestimmen Löss, Lösslehme und Geschiebemergel der jüngsten Kaltzeit, die Tertiäre Schichten über mittlerem und unterem Buntsandstein überlagern. Gemäß Übersichtskarte Böden des Geologischen Landesamtes sind in der Gemarkung Freyburg Böden aus Löss vorherrschend. (Löss-Fahleden bis Braunerden bzw. Berglöss über Berglehm-Rendzinen nördlich der Unstrut und südlich Löss- und Lösstieflehm-Rendzinen, Löss über Berglehm- Parabraunerden bis – Fahlerden). Im Plangebiet stehen Lehmige – stark lehmiger Sand an. Die Böden gehören zu den Grundwasserfernen Bodengesellschaften der Hochflächen. Als Bodentyp stehen überwiegend Paraendzina an. Weitere Informationen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

#### Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Für das Plangebiet treffen die Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen keine Aussage zur Bindungsstärke des Bodens für Schwermetalle. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind mit sehr hoch eingestuft.

#### Nichtstoffliche Gefährdungen von Bodenfunktionen

Die Erosionsgefährdung der Böden durch Wasser ist im Plangebiet laut Karte „potentielle Erosionsgefährdung der Böden durch Wasser“ des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sehr groß. Dieser Fakt ist auf die starke Hangneigung zurück zu führen.

Hier ist es besonders wichtig, dass die oberen Bodenschichten gut von Pflanzen durchwurzelt sind.

Zur Verdichtungsempfindlichkeit liegen keine Angaben vor. Sie ist abhängig von der Bodenart, der Bodenfeuchte und der Druckbelastung.

#### **e) Naturnähe**

Die Naturnähe kann anhand der vorliegenden Kartenunterlagen des Landesamtes für Umweltschutz und einer Bewertung mit einer fünfstufigen Skala von sehr gering bis sehr hoch wie folgt beschrieben werden.



Die Wertstufe 2 steht für höherwertige Nutzflächen (Ackerflächen, Grünlandflächen, Weinanbauflächen). Die Flächen sind meist kleingliedrig und verteilt über den gesamten Untersuchungsraum.

Mit der Wertstufe 3 – mittel – wurden nur wenige Flächen bewertet. Hierzu zählen Flächen an der westlichen Gemarkungsgrenze im Bereich des Rödel, Flächen nördlich der Ehrauberge, Hangflächen der Marienberge und westlich der Straße nach Müncheroda.

### Auswirkungen

Auf Grund der Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Wochenendhaus sind Auswirkungen zu erwarten. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die über Jahrzehnte gewachsene Nutzung als Wochenendhausgebiet bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen sind durch die zusätzliche Bebauung und hinzukommende Versiegelung der Flächen zu erwarten. Da die Wochenendhäuser im Verhältnis zum Grundstück relativ klein sind, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbracht werden.

### Ergebnis

Es sind auf Grund der geplanten Versiegelung (durch die möglichen Bauvorhaben) geringe 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. Diese Beeinträchtigungen gilt es bei der weiteren Planung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Ein sorgloser Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt führen zu starken Schäden in den Boden. Um dies zu vermeiden ist der Versiegelungsgrad gering zu halten und eine Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung zu vermeiden.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

#### **8.2.3.4. Wasser**

Wasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Lebensgrundlage des Menschen.

#### Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwässer zu unterscheiden.

#### Beschreibung:

##### *Fließgewässer*

Die Unstrut als Gewässer I. Ordnung quert das Stadtgebiet von Freyburg (Unstrut) von Norden nach Süden. Das Plangebiet liegt am Hang ca. 60 - 90 m oberhalb der Unstrut.

### *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.

Aktuelle Untersuchungen zu Grundwasserständen im Plangebiet liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der Lage am Berg oberhalb der Unstrut in Tiefen von mehr als 50 m ansteht.

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.

### Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung durch Niederschläge wird im Plangebiet durch die nur noch gering mögliche Bebauung und die geologischen Verhältnisse nicht eingeschränkt.

Im Plangebiet liegt bisher keine Niederschlagswasserleitung an. Es ist aktuell vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben soll. Dieses kann als Brauchwasser genutzt werden oder durch geeignete Gestaltung der Freianlagen verbracht werden.

### *Objektbezogene Auswirkungen*

sind aktuell nicht zu erwarten

### *Baubedingte Auswirkungen*

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

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Bei der Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet entstehen lt. aktuellem Kenntnisstand keine Stoffe, die bei einer Versickerung oder Brauchwassernutzung des anfallenden Oberflächenwassers Auswirkungen haben könnten.

#### Ergebnis:

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

#### **8.2.3.5. Luft, Klima**

Die Luft gehört zu den unverzichtbaren Medien unseres Lebens. Neben der Natur selbst (zum Beispiel mit Fäulnisprozessen, Waldbränden, Vulkanausbrüchen) beeinflusst der Mensch die Güte der Luft, indem er Luftschadstoffe, wie Ruß, Staub und Gase, erzeugt.

#### Beschreibung

Der Untersuchungsraum liegt in der gemäßigten Klimazone und im Regenschatten des Harzes und zeichnet sich durch ein trockenwarmes und wintermildes Klima aus.

Das bedeutet eine geringe Jahresniederschlagsmenge um die 500 mm mit einem Niederschlagsmaximum in den Sommermonaten.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 °C, die durchschnittliche Januartemperatur bei 0 °C und die durchschnittliche Julitemperatur bei 18 °C.

Die Sonnenscheindauer mit etwa 1600 Stunden/Jahr ist hoch und kennzeichnend für den Weinbau. Im Bereich der Weinberge herrscht ein für den Weinbau typisches Mikroklima mit höheren Temperaturen als die der Umgebung.

Die in südliche Richtung abfallenden Höhenzüge (Weinbauflächen) empfangen selbst im Winter noch nahezu senkrecht Sonnenstrahlen und schirmen das Tal vor nördlichen Winden ab.

Ganzjährig überwiegen Winde aus südwestlichen und westlichen Richtungen.

Durch den hohen Gehölzanteil im Gebiet und das vielfältige Relief gibt es günstige Bedingungen für die Luftreinhaltung und den Klimaausgleich.

#### Auswirkungen

Durch die Überplanung des Baugebietes entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima.

Die Nutzung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen in den Monaten April - Oktober.

Wie und ob überhaupt eine Wärmeversorgung für die einzelnen Häuser erfolgt, darüber liegen keine Kenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass entweder Holzöfen/ Kaminöfen oder Strom zur Wärmeversorgung genutzt wird.

Mit der aktuellen Energiewende ist auch für das Gebiet zu erwarten, dass viele Eigentümer zur Erzeugung von Warmwasser in den nächsten Jahren auf Solarthermie bzw. Photovoltaikanlagen umstellen.

Von Belang ist i. d. R. der Verlust der lufthygienischen Ausgleichsfunktion der potenziellen Bauflächen. Bei dem Plangebiet wird ein Bestandsgebiet mit nur noch sehr wenigen potentiellen Bauflächen überplant. Auch ist die Dichte der vorhandenen Bebauung und deren Flächengröße als gering zu bewerten.

Die Leistungsfähigkeit der Freiflächen im Hinblick auf die vegetationsabhängige Verdunstung ist damit nicht so stark eingeschränkt wie bei anderen Baugebietstypen.

### *Objektbezogen*

In der Regel liegt die maximal zulässige Versiegelung für Wohngebiete bei ca. 40 % und für Sondergebiete mit Wochenendhausnutzung bei 20 %. Damit ist, im Vergleich zu anderen innenstädtischen Siedlungsflächen, eine vergleichsweise starke Durchgrünung des Gebietes gegeben. Dies zeigen auch die aktuellen Luftbilder des Plangebietes.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen Staubbelastungen, die in trockenen Zeiten durch Wind oder bei Abbruch- und Sanierungsarbeiten entstehen können. Dem kann i.d.R. durch Befeuchten vorgebeugt werden. Diese Auswirkungen sind als sehr gering einzustufen.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählt der Schadstoffausstoß von Heizungen. Hierfür legt der Gesetzgeber mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) Vorgaben für Neubauvorhaben fest. Ausgenommen davon sind jedoch Gebäude mit einer Nutzung von weniger als 4 Monaten im Jahr. Dies trifft in der Regel für Ferien- und Wochenendhäuser zu, so dass diese nicht an das GEG gebunden sind.

### Ergebnis

In jedem Fall sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Vor dem Hintergrund, dass die Luftverunreinigungen in dem gesetzlich zulässigen Rahmen bleiben, sind im Untersuchungsraum keine Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

## **8.2.3.6. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

### Beschreibung

Das Landschaftsbild einer Region wird von der Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und deren Verletzbarkeit getragen.

Das Landschaftsbild hat einen maßgeblichen Einfluss auf das Wohlbefinden des Menschen. Ob bewusst oder unbewusst, so nimmt doch jeder Mensch sein Umfeld, seine Umgebung wahr. Aus diesen Wahrnehmungen entwickeln sich Stimmungen und Gefühle.

Dabei spielen insbesondere das Vorkommen oder noch Vorhandensein von natürlichen, landschaftstypischen Ausstattungskomponenten sowie die Strukturvielfalt eine erhebliche Rolle, die sich auch in der ästhetischen Wirkung eines entsprechenden Landschaftsteils niederschlagen.

Freyburg (Unstrut) liegt in einer Jahrtausende alten Kulturlandschaft mit einer hohen Strukturvielfalt und kontrastreichen Differenzierung der natürlichen Merkmale. Die unterschiedlichen artenreichen Biotope bzw. Ökosysteme, wie Weinberge, Streuobstwiesen, Trockenrasen, Waldflächen und die Unstrutau in Verbindung mit der Schichtstufenlandschaft und den Kalkstufenhängen, geben dem Landschaftsbild seinen unverwechselbaren Charakter.

Das Landschaftsbild hebt sich besonders durch seine kleinräumige Gliederung, Vielfalt und kontrastreiche räumliche Differenzierung aus.

Daher sind in der Gemarkung zahlreiche Flächen in verschiedenen Schutzgebietsarten entsprechend dem geltenden Naturschutzrecht unter Schutz gestellt.

Die Flächen des Plangebietes und der Umgebung unterhalb des Schlossberges sind mit mittel einzustufen. Die westlich angrenzenden Weinbergterrassen hingegen sind als hoch einzustufen.

Die Saale-Unstrut-Region, zu der Freyburg (Unstrut) gehört, zählt zu den attraktivsten Reisezielen in Sachsen-Anhalt.

Das Plangebiet bietet mit den Gärten und Wochenendhäusern reizvolle Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Im Umfeld gibt es zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern bzw. für Touren entlang oder auf der Unstrut mit dem Rad oder dem Paddelboot. Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat zahlreiche Sehenswürdigkeiten zu bieten, und auch der Weinbau eröffnet Möglichkeiten zur Erholung.

### Auswirkungen

Wesentliche die Umweltbedingungen im Planungsgebiet und darüber hinausgehend verändernde Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich aus Sicht der Stadt Freyburg (Unstrut) aus der Überplanung des Gebietes nicht.

### Ergebnis

Im Ergebnis der Überplanung des Wochenendhausgebietes bestehen noch geringe Möglichkeiten zur Errichtung von neuen Wochenendhäusern (ca. 7 – 8 Stück).

Die menschliche Nutzung hat das ursprüngliche Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes bereits verändert. Weitere Veränderungen sind möglich. Der Eingriff und die Kompensationsmaßnahmen verlorener Boden- und Vegetationsflächen auch im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgen beim einfachen Bebauungsplan im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren, da die Flächen rechtlich weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Damit sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

### *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 bis mittel eingestuft.

*Betriebsbedingte Auswirkungen* – keine zu erwarten

### 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.

#### **8.2.3.7. 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

Das vorhandene Wochenendhausgebiet, welches auch vereinzelt zum Dauerwohnen genutzt wird ist als nicht wesentlich stören einzustufen. Von dieser Nutzung gehen i.d.R. keine störenden Emissionen aus.

Das Plangebiet selbst dient der Erholungsnutzung.

Die B 180 Ortsumgehung Freyburg verläuft ca. 300 m südlich auf einem bedeutend geringerem Höhenniveau. Südlich des Plangebietes befinden sich mit dem Gebiet Ehrauberger Wohnnutzungen.

### Auswirkungen

#### *Objektbezogen*

Von den geplanten Bauflächenausweisungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Es erfolgt eine städtebauliche Ordnung vorhandener Nutzungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Mit- und Nebeneinander.

#### *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*

Betriebsbedingt können Immissionen durch Pflegearbeiten (Rasen mähen, Hecke schneiden usw.) auftreten, die jedoch an Vorschriften gebunden sind. Emissionen der Nachbarn untereinander durch Geruch können beim Grillen mit Holzkohle entstehen.

In Sondergebieten Wochenendhaus sind nach TA Lärm keine Werte festgelegt. Hier sind die nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 benannten Orientierungswerte tagsüber maximal 50 dB nachts 40 dB bei Verkehr und 35 dB für Industrie- Gewerbe und Freizeitlärm einzuhalten.

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

sind aktuell nicht vorgesehen

#### **8.2.3.8. 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 wird.

Innerhalb des Planbereiches gibt es keine denkmalgeschützte Bausubstanz. Über das Vorhandensein archäologischer Fundstellen ist ebenfalls nichts bekannt.

Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden derzeit als Gartenflächen teilweise mit Gehölzbewuchs / Weinanbauflächen bzw. Gehölzflächen genutzt.

Nordwestlich des Plangebietes weit oberhalb der Herrenberge befindet sich die Neuenburg.





10 - Auszug aus der TK 10 mit Neunburg

[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)

#### Auswirkungen:

Die geplante Nutzung betrifft keine Bau- bzw. Kulturdenkmale.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltwirkungen zu erwarten.

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

es sind keine Ausgleichmaßnahmen erforderlich

#### **8.2.3.9. 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 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 usw..

Nachfolgende Wechselwirkungen sind zu erkennen:

Tabelle: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut/ Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<p><i>Tiere</i> <i>Lebensraumfunktion</i></p>	<p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</p> <p>Spezifische Tierarten / -artengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotopkomplexen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tierarten und Tiergruppen sind abhängig von Biotopstrukturen, Nahrungs- Nistangebot</li> <li>- Zerschneidung, Verlärmung, Vergrämung durch menschliche Nutzung</li> </ul>
<p><i>Pflanzen</i> <i>Biotopfunktion</i></p>	<p>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</p> <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 Stoff- ein- und Austrag, Reinigung, Regulation des Wasserhaushaltes</li> </ul>
<p><i>Boden</i> <i>Lebensraumfunktion</i> <i>Speicher- und Reglerfunktion</i> <i>Natürliche Ertragsfunktion</i> <i>Landesgeschichtliche Urkunde</i></p>	<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 Schadstoffsенке 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> </ul>

<p><i>Grundwasser</i> <i>Grundwasserdargebotsfunktion</i> <i>Grundwasserschutzfunktion</i> <i>Funktion im Landschaftswasserhaushalt</i></p> <p><i>Luft</i> <i>Lufthygienische Belastungsräume</i> <i>Lufthygienische Ausgleichsräume</i></p> <p><i>Klima</i> <i>Regionalklima</i> <i>Geländeklima</i> <i>Klimatische Ausgleichsräume</i></p> <p><i>Landschaft</i> <i>Landschaftsbild</i> <i>Natürliche Ertragsfunktion</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <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> <p>Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktionen von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Grundwasserdynamik und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade 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> <p>Lufthygienische Situation für den Menschen, Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion 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> <p>Geländeklima in seiner klimaphysiolog. Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung</p> <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> <p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung und Strukturen</p> <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>
--	---

<i>Fläche</i> <i>Freihaltung Außenbereich</i> <i>Nutzungsumwandlung</i> <i>Versiegelung</i>	Die Flächeninanspruchnahme steht mit allen anderen Schutzgütern in unmittelbarer Wechselwirkung - Einfluss auf alle Schutzgüter (siehe Aussagen zu vorgenannten Schutzgütern)
--	--

Mit der Realisierung des Baugebietes erhöht sich die Nutzungsintensität des Areals gegenüber der aktuellen Nutzung geringfügig.

Die vorhandene Bebauung aus der Nutzung als Wochenendhausgebiet bringt bereits eine mittlere Vorbelastung insbesondere bei den Schutzgütern, Fläche, Boden und Wasser mit.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

#### **8.2.3.10. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb, jedoch in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000, FFH-Schutzgebietes.

Das Fauna-Flora-Habitat Gebiet Schlossberg und Burgholz bei Freyburg (Unstrut) beginnt nur wenige Meter nördlich bzw. nordwestlich.

#### **Schlossberg und Burgholz bei Freyburg Schutzgebiet Nr. 243**

Code: FFH4736-307

Schutzstatus: LSG0040 BLK,

Gesamtfläche: 40 ha

##### - 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)

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wird aktuell nicht gesehen.

#### **8.2.3.11. Weitere Schutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Westen und teilweise im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Unstrut Triasland“ an, welches seitens des Burgenlandkreises als zuständige Naturschutzbehörde nach § 20 NatSchG LSA mit Datum vom 22.11.1995 verordnet wurde. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 21000 ha.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“

Gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen sind. Naturparke sollen entsprechend ihrem Erholungszweck geplant, gegliedert und erschlossen werden.“

Der Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ wurde auf der Grundlage der §§ 21, 27 und 45 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Februar 2000 über Gebiete des Burgenlandkreises und des ehemaligen Landkreises Weißenfels verordnet.

Mit einer Fläche von ca. 72000 ha erstreckt er sich über Gebiete des Burgenlandkreises und des Saalekreises. Hier fügen sich Landschaft, Kultur und Geschichte zu einem einzigartigen Erscheinungsbild zusammen.

Der Naturpark wurde in drei Zonen gegliedert:

Zone I – Naturschutzzone (umfasst Naturschutzgebiete)

Zone II – Landschaftsschutz- und Erholungszone (umfasst Landschaftsschutzgebiete),

Zone III – Puffer- und Entwicklungszone (umfasst die übrigen Bereiche)

Das komplette Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“.

Den Gemeinden steht es frei, aktives Mitglied des Verbandes zu werden. Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist aktives Mitglied im Naturpark.

Ziel des Naturparks und der Naturparkverwaltung ist es, Wege zu finden und zu beschreiten, die ein Miteinander von Natur, Bevölkerung und Landschaft ermöglichen. Alles jedoch unter dem Aspekt, die natürlichen Ressourcen reparabel zu nutzen und nicht zu erschöpfen.

Grundgedanke ist dabei die Verantwortung der lebenden Generation für Veränderungen an der Umwelt gegenüber den Kindern und weiteren Nachkommen.

Vorhandene Schutzgebiete und zu schützende Landschaftsteile sollen geschützt und der Tourismus gelenkt werden.

Die Flächen des B-Planes liegen nicht im Bereich von wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.

#### **8.2.4.Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend wird an dieser Stelle eingeschätzt, dass durch die aktuelle Planung/Überplanung des Sondergebietes Wochenendhaus keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

##### **8.2.4.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Das geplante Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“ würde bei Nichtdurchführung ebenfalls weiterhin als Wochenendhausgebiet genutzt. Eine weitere ungeordnete Entwicklung ist nicht auszuschließen.

Bei Ausnutzung des gemäß Bebauungsplan zulässigen Umfangs an Neubebauung können noch einige wenige neue Wochenendhäuser entstehen. Sehr kleine Wochenendhäuser oder alte Gartenlauben können erweitert oder durch Neue ersetzt werden. Die Überplanung dient im Wesentlichen der städtebaulichen Lenkung des Gebietes und der Sicherung des rechtmäßigen errichteten Bestandes.

Ebenfalls beschränkt wird die Neuversiegelung für Nebenanlagen. Es darf nur ein Stellplatz errichtet werden, Befestigungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Damit soll eine massive Versiegelung auf das im Wochenendhausgebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Aktuell befinden sich noch zahlreiche ältere Gehölzstrukturen im Gebiet – In den Randbereichen entlang der vorhandenen Wege wurde für diese die Erhaltung festgesetzt.

Bei jeglicher Neubebauung erfolgt eine Versiegelung und es gehen Pflanzenstandorte verloren. Das Plangebiet wird schon seit Jahrzehnten als Wochenendhausgebiet genutzt und eine entsprechende Bebauung ist ebenfalls schon lange vorhanden. Zukünftig wird es nur gelegentlich zu einer Neuerrichtung oder Erweiterung von Wochenendhäusern kommen.

An diesen Stellen wird der Naturhaushalt, der sich auf vorwiegend vom Menschen intensiv genutzten Flächen entwickelt hat, in unterschiedlichem Ausmaß beeinträchtigt.

Ein Ausbau der vorhandenen Wege ist seitens der Stadt aktuell nicht geplant.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu realisieren.

Die potenziell zusätzliche Versiegelung durch den Neubau bzw. die Erweiterung von baulichen Anlagen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Biotope dar.

#### **8.2.4.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB**

- aktuell keine erkennbar

#### **8.2.4.3. Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Im Plangebiet befinden sich bereits eine Vielzahl von Gebäuden/ baulichen Anlagen. Es ist vorstellbar, dass Einige (besonders ältere einfache Gartenlauben) von Ihnen in den künftigen Jahren/ Jahrzehnten abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

#### **8.2.4.4. Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Während der Errichtung der privaten Wochenendhäuser / Ersatz vorhandener Gartenlauben/ Wochenendhäuser ist generell die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften abzusichern.

Der Standort ist durch die vorhandene Bebauung bereits stark als Wochenendhausgebiet geprägt.

Die Planung hat geringe 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.

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

Erhebliche Auswirkungen durch die aktuelle Planung werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **8.2.4.6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bauphase können beim Abriss von Gebäudeteilen bzw. der Sanierung Abfallstoffe bzw. Wertstoffe anfallen. Diese sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien der Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Innerhalb von Sondergebieten mit Wochenendhausnutzung entstehen i.d.R. Hausmüll, Wertstoffe, Papier und Bioabfälle. Die Abholung erfolgt in solchen Gebieten an einem dafür festgelegten zentralen Standort durch die örtlichen Entsorgungsbetriebe.

Für das Plangebiet gibt es bereits einen Abholstandort. Dieser wurde als Fläche (Sammelstandort) auf der Planzeichnung festgesetzt.

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

Es werden seitens der Stadt Freyburg (Unstrut) aktuell keine Hinweise auf Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt, gesehen.

#### **8.2.4.8. 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.

#### **8.2.4.9. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima**



Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes auf das Klima werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **8.2.4.10. Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die Überplanung der Bestandsnutzung mit einem Sondergebiet Wochenendhaus lassen keine schädlichen oder gefährlichen Stoffe bei der Nutzung entstehen oder steht deren Handel an.

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

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Das ausgewiesene Wochenendhausgebiet ist in seiner Struktur und mind. 80 % der Bebauung bereits vorhanden. Damit erübrigt sich die Betrachtung einer alternativen Standortentscheidung.

Eine Verringerung erfolgt durch die Festsetzungen zur Beschränkung der Grundfläche für die Wochenendhäuser und die Nebenanlagen und Stellplätze / Carports.

#### **8.2.6. Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **8.2.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt und die Sicherung des Wochenendhausgebietes sowie die Öffnung für eine geringe städtebaulich geordnete Entwicklung. Neubauten und Erweiterungen von Wochenendhäusern sollen nur im angemessenen Umfang erfolgen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der bereits bestehenden Wochenendhaussiedlung und der rechtlichen Rahmenbedingungen realistisch nicht naheliegend, z.B. ein Rückbau der Siedlung auf der einen oder die Ausweisung der Siedlung als Wohngebiet auf der anderen Seite.

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen und eine Vornutzung vorhanden.

Für den Geltungsbereich besteht zur Sicherung und Regelung des Bestandes aus Sicht der Stadt Freyburg (Unstrut) ein Planungserfordernis.

#### **8.2.8. Zusätzliche Angaben**

##### **8.2.8.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung**

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 frei zugängliche Daten des Sachsen-Anhalt-Viewer zurückgegriffen.

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, sowie der durchgeführten Ortsbegehung vom September 2024 getroffen.

Bisher erfolgten keine detaillierte Aufnahme der vorkommenden Gehölzarten oder Tierarten.

Die privaten Wochenendgrundstücke sind von den öffentlichen Wegen aus oft nicht einsehbar.

Somit kann der vorhandene Gehölzbestand oft nur über das Luftbild betrachtet werden.

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zum Einsatz. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt“.

#### **8.2.8.2. Methodik**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist sehr schwierig, da aktuelle nicht fundiert ermittelt werden kann, wo künftig noch eine Neubebauung oder Erweiterung erfolgt.

#### **8.2.8.3. Auswirkungen infolge eingesetzter Techniken, Technologien und Stoffe**

Bei der Realisierung der künftigen Bebauung kommen, bei der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen, Stoffe und Bautechnologien entsprechend dem Stand der Technik zum Einsatz. Diese bedürfen keiner gesonderten Zulassung. Auswirkungen werden nicht erwartet.

#### **8.2.8.4. Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen**

Im Geltungsbereich bzw. im Umkreis von 500 m sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

#### **8.2.8.5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

#### **8.2.8.6. Monitoringkonzept**

Aktuell sind keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

### 8.2.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter des Wochenendhausgebiets und der Bestand gesichert werden und eine geringe Möglichkeit für die Errichtung weiterer Wochenendhäuser planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit sind auch Modernisierungsmaßnahmen, Grundrissanpassungen und Ersatzneubauten möglich.

Der damit einhergehende Verlust von Gartenflächen ggf. Weinanbauflächen stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild dar.

Mit Hilfe von Schutz, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen zu reduzieren.

Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird durch den einfachen Bebauungsplan in die Baugenehmigungsverfahren abgestuft. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell zur Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt. Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser wird die Neubegrünung durch Gehölzpflanzungen (Hecken, Einzelbäume) vorgeschlagen.

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

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

09.12.2025

## **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 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom. 22.03.2023 (BGBl. 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) gültig ab 12.03.2011 (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, rechtswirksam seit 15.12.2023

### **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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**

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

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 48 Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 323)

### **Umweltschadensgesetz (USchadG)**

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

### **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

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

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 (Bodenschutz-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 (BImSchG)**

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 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

### **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: (MBL. LSA 2009, S. 250); Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBL. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBL. LSA S. 743)

**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)

**Klimaanpassungsgesetz (KAnG) bekannt gemacht am 20.12.2023 BGBl. I Nr. 393)**

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

**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)

Auslegungsexemplar