

## **Gemeinde Salzatal**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

#### **zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans „Siedlung Nord“,**

#### **OT Beesenstedt**

### **Ziel des Planverfahrens**

Der Bebauungsplan „Siedlung Nord“ ist am 31. Juli 1995 in Kraft getreten und mit Beschluss am 15. April 1999 einmalig geändert wurden. Er setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete mit den dazugehörigen Verkehrsflächen fest.

Der Bebauungsplan stellt den damaligen Planungswillen der Ortschaft Beesenstedt dar. Er entspricht mit den Festsetzungen aber nicht mehr dem heutigen Anspruch an die Entwicklung vor Ort. Mit der Teilaufhebung des Planes wird das Ziel verfolgt, eine Bebauung außerhalb der ehemals festgelegten Baugrenzen zuzulassen und zukünftig eine möglichst flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Dem stehen aktuell die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1 Hektar.

### **Verfahrensverlauf**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan nach den Regelungen des § 9 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 28.02.2023 in der öffentlichen Sitzung beschlossen, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt der Gemeinde Salzatal Nr. 04/23 bekannt gemacht.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bebauungsplänen grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen und Verfahrensschritte wie für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Das heißt für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Siedlung Nord“, dass das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt wird.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Teilaufhebung der Planung berührt sein könnte, wurde der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02. Oktober 2023 mit Bitte um Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung). Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf fand in der Zeit vom 19. Oktober 2023 bis einschließlich 20. November 2023 als öffentliche Auslegung statt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 27.02.2024 den Entwurfsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Siedlung Nord“ im OT Beesenstedt gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Salzatal Nr. 03/24 vom 23.03.2024. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25. März 2024 bis einschließlich 26. April 2024.

Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Salztal am 22.10.2024 gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Siedlung Nord“, im OT Beesenstedt gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Aufhebungsgebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Grundflächenzahlen bis zu 0,4 festgesetzt. Es sollten ca. 13 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise errichtet werden. Die Bebauung wurde abweichend von der damaligen Planung begonnen. Die von der Teilaufhebung betroffenen Flächen sind anschließend dem Innenbereich zuzuordnen und können nach § 34 BauGB bebaut werden. Demnach ist es möglich, die Flächen in Richtung eines faktischen Mischgebietes zu entwickeln.

Überschlägig ist nicht von einer Zunahme der zulässigen Versiegelung (überbaubare Grundfläche, Verkehrsfläche) gegenüber der bestehenden Planung auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass sich die höhere Grundflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 BauNVO und die damit einhergehende Flächenversiegelung mit dem Wegfall der geplanten inneren Erschließung der Baufelder über die Planstraßen F und G ausgleicht.

Gegenstand der Umweltprüfung sind demnach die sich aus der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Den Ausgangszustand bildet der rechtskräftige Bebauungsplan.

Mit der Teilaufhebung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 ff BNatSchG verbunden. Die Fläche fällt aus naturschutzfachlicher Sicht in die Ackernutzung zurück. Allerdings ist im Westen der Aufhebungsfläche bereits eine Bebauung bzw. anderweitige Nutzung erfolgt. Die Zulässigkeit der Lagerfläche war auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig. Durch den Landkreis Saalekreis ist eine Baugenehmigung erteilt worden. Der mit der Herstellung der großflächigen Versiegelung einhergehende Eingriff ist durch die Anlage einer Streuobstwiese unmittelbar nördlich angrenzend auf dem Flst. 35 (neu 377) kompensiert worden.

Das Wohnhaus ist auf der Grundlage des Bebauungsplans errichtet worden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist die Errichtung als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Mit der Aufhebung ist daher die Kompensation nachzuweisen.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält keine artenschutzbezogenen Festsetzungen. In seinem Geltungsbereich sind daher Artenschutzfragen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu klären.

## **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Sowohl im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** (Vorverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB) als auch im Rahmen der **förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurden keine Einwände geäußert.

## **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung** (Vorverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* wurde auf den zu erbringenden Eingriffsausgleich auf den bereits bebauten Flurstücken 28 und 279/29 hingewiesen.

Für die genannten Flurstücke wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen und im Ergebnis dessen eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

### **Förmliche Behördenbeteiligung** (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* wird festgelegt, dass das durch die vorhandene Bebauung verbleibende Defizit durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 30 passieren soll. Die Umsetzung der Maßnahme soll im Aufhebungsbeschluss festgesetzt werden.

In Rücksprache mit dem SG-Naturschutz wird der Ausgleich auf Flurstück 31 vorgenommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Projektbegünstigten geregelt.

Seitens der *unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* müssen weitere Aussagen über die geplante Nutzung des Plangebietes durch den Projektbegünstigten (Art des Gewerbes, Betriebszeiten, Nutzung Außenanlagen, Fahrzeugverkehr, geplante Lagerung etc.) nachgereicht werden. Eine abschließende Stellungnahme zur Teilaufhebung des B-plans kann daher nicht erfolgen.

Es ist eine Nachreichung der Vorhabenbeschreibung durch den Projektbegünstigten erfolgt. Demnach stehen der Aufhebung des B-Plans aus immissionsrechtlicher Sicht zunächst keine Hinderungsgründe entgegen. (siehe abschließende Stellungnahme 6b)

## **Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Aufhebung einer Teilfläche eines bestehenden Bebauungsplans. Dieser entspricht mit den Festsetzungen nicht mehr dem heutigen Anspruch an die Entwicklung vor Ort. Mit der Teilaufhebung des Planes wird das Ziel verfolgt, eine Bebauung außerhalb der ehemals festgelegten Baugrenzen zuzulassen und zukünftig eine möglichst flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Demnach ergeben sich für das Vorhaben keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.