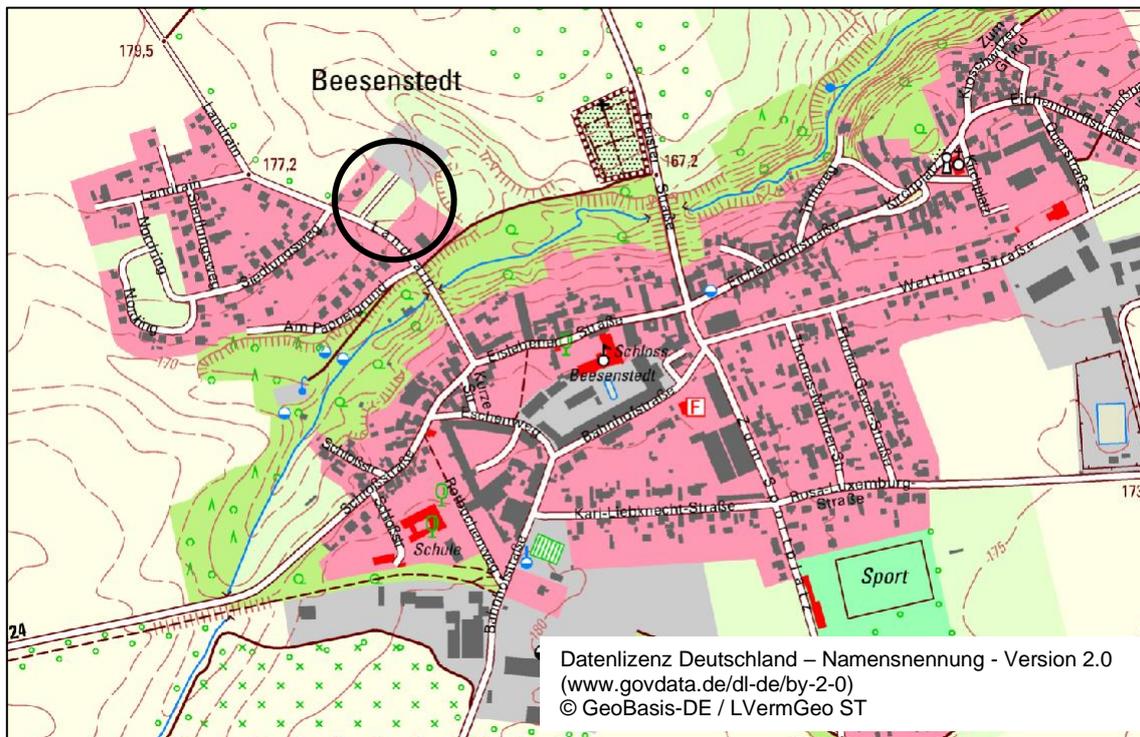


Gemeinde Salzatal, OT Beesenstedt

Bebauungsplan „Siedlung Nord“



Aufhebung einer Teilfläche Satzung

September 2024

Plangeber: Gemeinde Salzatal
OT Beesenstedt
Straße der Einheit 12a
06198 Salzatal OT Salzmünde

Auftraggeber Fa. Matteo Schaarschmidt
Eschenweg 3
06198 Salzatal, OT Beesenstedt

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72-0

Autoren: M.Sc. Stadtplanung
Lars Matthias

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Vorhaben – Nr.: 23-514

Bearbeitungsstand: Satzung

Inhalt

1	Begründung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans	5
2	Übergeordnete Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	8
2.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)	9
2.3	Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle	10
3	Verfahren.....	11
3.1	Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans	11
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	11
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12
3.4	Entwurfsbeschluss.....	12
3.5	Satzungsbeschluss.....	12
4	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	12
4.1	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).....	12
5	Umweltbericht.....	13
5.1	Einleitung.....	13
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans	13
5.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	14
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.2.1	Schutzgut Mensch	14
5.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
5.2.3	Schutzgüter Boden/ Fläche.....	14
5.2.4	Schutzgut Wasser.....	15
5.2.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	15
5.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung.....	15
5.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	16
5.2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
5.3.1	Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	16
5.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	18
5.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	18

5.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	18
5.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	18
5.3.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
5.3.7	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	18
5.3.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	18
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	19
5.5	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung	21
5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
6	Zusätzliche Angaben	22
6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	22
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	22
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
6.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	22

1 Begründung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Siedlung Nord“ liegt am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteils Beesenstedt der Einheitsgemeinde Salzatal.

Der Bebauungsplan ist am 31.07.1995 in Kraft getreten und mit Beschluss am 15.04.1999 einmalig geändert wurden. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 8 ha. Der Bebauungsplan weist Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen aus.

Der Bauabschnitt, der sich westlich der Straße "Landrain" befindet, wurde überwiegend hergestellt. Es ist ein Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung mit über 50 Wohneinheiten entstanden. Die zugehörigen Erschließungsstraßen und Baumpflanzungen sowie Stellplätze wurden weitestgehend umgesetzt. Das Wohngebiet wird verkehrlich über die Straße „Landrain“ erschlossen. Im Inneren erschließen der Siedlungsweg, sowie der Nordring (ehemals Planstraßen A und B) das Wohngebiet.

Der Bauabschnitt östlich der Straße „Landrain“ wurde nicht umgesetzt. Die zu Großteilen unbebauten Flächen werden als Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf zwei Flurstücken im Plangebiet wurde Wohnbebauung entwickelt. Diese entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Großteil der unbebauten Flächen wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen von Verkehrsflächen, speziell den Planstraßen D bis G.

Im Bauabschnitt östlich der Straße „Landrain“ könnten damit noch Wohneinheiten in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise in den ausgewiesenen Wohnbauflächen entstehen.

Die verbindliche Planung liegt über 20 Jahre zurück. Von einer Umsetzung des Bebauungsplans im Gebiet östlich der Straße „Landrain“ ist demnach nicht mehr auszugehen.

Derzeit sind die Flurstücke 28 und 279/29 im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Wohnhaus sowie zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Bebauung erfolgte jedoch außerhalb der ehemals festgelegten Baugrenzen und verhindert so wegen der Überbauung ausgewiesener Erschließungsstraßen die vollständige Bebauung des nordwestlich angrenzenden Flurstückes 27. Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, erfolgte eine Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses in den Grenzen des Flurstücks 27. Demnach besteht für das Flurstück 27 keine Notwendigkeit in den Geltungsbereich der Teilaufhebung aufgenommen zu werden.

Die Flurstücke 30, 31, 32 und 375 (ehemalig 33) sind derzeit unbebaut, hierzu gibt es jedoch vielfach Anfragen. Die gewünschten Bauungen weichen jedoch von den vorgegebenen Baufeldern ab. Der Auftraggeber beabsichtigt seinen Firmensitz bzw. große Teile der Firma in den Bereich des Wohngebietes zu verlegen und hierfür Gebäude und Unterstellmöglichkeiten für technische Anlagen zu errichten. Dieses Vorhaben ist im derzeit ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet nicht möglich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 28.02.2023 in der öffentlichen Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung-Nord“ um die notwendigen Flurstücke zu reduzieren.

Gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) ist auch für die Teilaufhebung von Bauleitplänen ein Regelverfahren zu führen. Daher ist auch gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchzuführen.

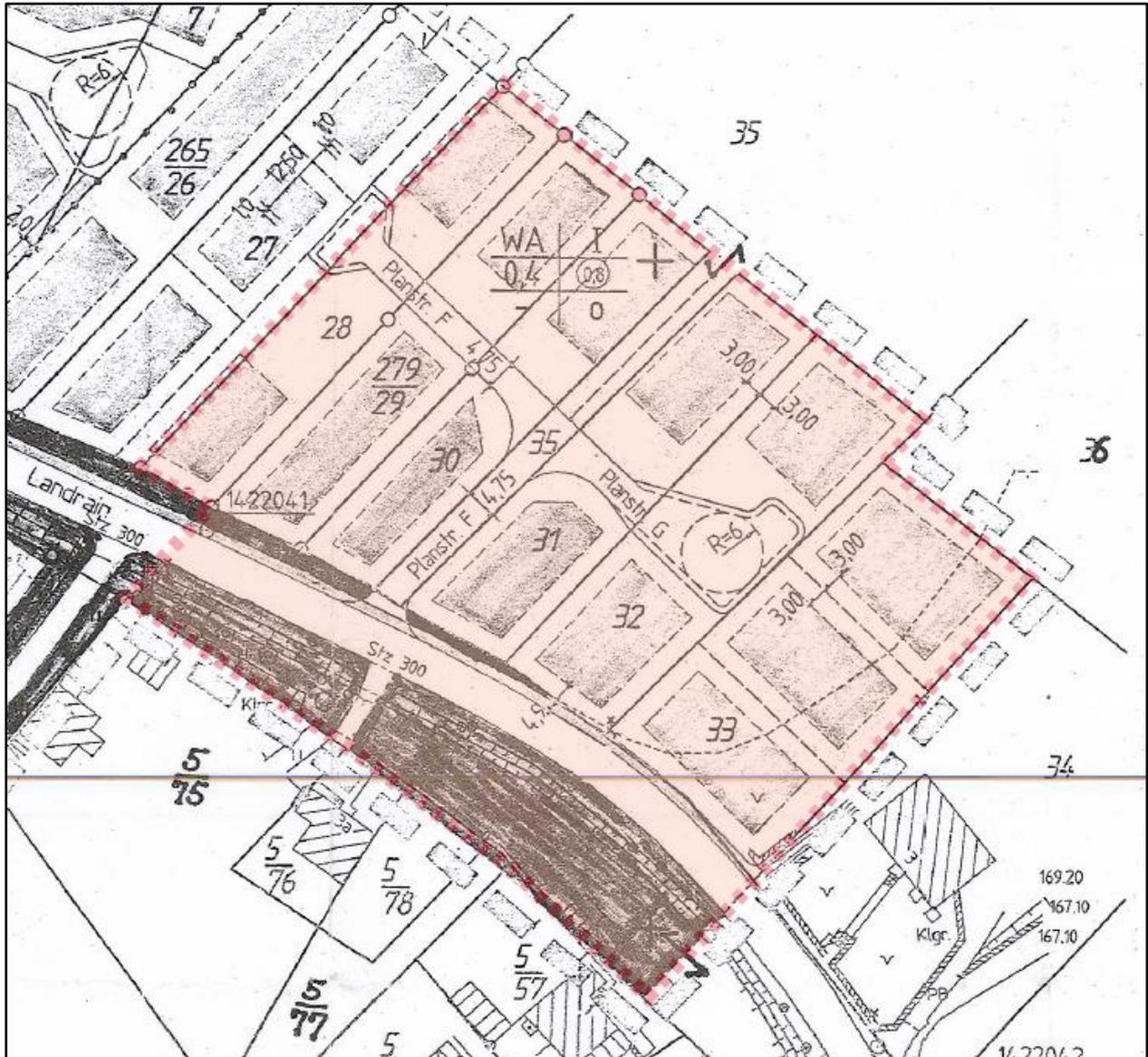


Abb. 1.1: Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans (Quelle: Gemeinde Salzatal)

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst in der Gemarkung Beesenstedt, Flur 5 folgende Flurstücke:

28, 279/29, 30, 31, 32, 375 (ehemalig 33), 377 (ehemalig 35, teilweise) und 46/1 (teilweise).

Aufhebung

Städtebau

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlung Nord“ war die Entwicklung eines Wohngebietes zur Abdeckung des Eigenbedarfes und der Ansiedlung im Ortsteil Beesenstedt Ende der 1990er Jahre. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde sowie gemäß § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine städtebauliche, nachhaltige Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Das Planungsziel wurde auf einem großen Teil der geplanten Fläche umgesetzt. Die Planung liegt über 20 Jahre zurück und basierte auf einem Nachfrageboom von Ortsansässigen bzw. auch Zuzüglern, insbesondere aus dem rund 25 Kilometer entfernten Halle-Neustadt, an Wohnbauland in der damaligen Gemeinde Beesenstedt.

Die Entwicklung und Umsetzung der noch unbebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes stellt sich aufgrund der Eigentümerstruktur als schwierig dar. Zudem bestehen im Plangebiet weiterhin Wohnflächen, die bei zukünftigem Bedarf zur Verfügung gestellt werden können.

Im Rahmen der Teilaufhebung erfolgt daher die Rücknahme von Bauflächenausweisungen, so dass ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung entsteht.

Bei einer Aufhebung eines Bebauungsplans muss gleichzeitig entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerseits beabsichtigt war. Ein neuer Bebauungsplan soll für die Aufhebungsfläche nicht aufgestellt werden, da sowohl die Gemeinde als auch der Landkreis darin übereinstimmen, dass der dann planlose Bereich als Innenbereich angesehen wird. Demnach ist es möglich, die Flächen in Richtung eines faktischen Mischgebietes zu entwickeln.

Negative Auswirkungen auf die Ordnung und Entwicklung des Gebietes sind aus folgenden Gründen zukünftig nicht zu erwarten:

Die Aufhebungsfläche wird zukünftig als Fläche für Mischnutzung genutzt. Mit der Aufhebung des Plans wird das Ziel verfolgt, die bauliche Nutzung auf den Flächen gemäß den Interessen der Anwohner zu ermöglichen.

Die Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Umweltberichtes unter Pkt. 4 der Begründung aufgeführt.

Verkehrsordnung

Die äußere Erschließung der Wohnflächen im Aufhebungsgebiet ist über die Straße „Landrain“ vorgesehen gewesen. Die Straße führt vom Ortskern von Beesenstedt in Richtung Freist und ist als Asphaltstraße ausgebaut. Von der sechs Meter breiten Straße ausgehend sollte das Wohngebiet im Osten über kurze Stichstraßen erschlossen werden. Zusätzliche Gehwege wurden nicht separat geplant. Fußgänger und Individualverkehr sollten planmäßig den gleichen Raum benutzen, wären demnach gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer.

Die vom Bebauungsplan abweichende, bestehende Bebauung auf den Flurstücken 28 und 279/29 verhindern die Errichtung der vorgesehenen Erschließungsstraße F. Demnach ist die Bebauung des Flurstücks 27 nur noch beschränkt über die Straße „Landrain“ möglich.

Aufgrund der bestehenden Anfragen, die eine von den vorgegebenen Baufeldern abweichende Bebauung wünschen, ist nicht damit zu rechnen, dass die Planstraßen F und G jemals errichtet werden.

Negative Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind demnach nicht zu erwarten.

Grünordnung

Ein weiteres Planungsziel für den Bebauungsplan „Siedlung Nord“ war es, auch grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Natur und Landschaft reduzieren und ein Grundgerüst zur Eingrünung des Standortes schaffen.

Innerhalb der Aufhebungsfläche wurde lediglich entlang der Straße „Landrain“ eine öffentliche

Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Negative Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind demnach nicht zu erwarten.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 23. April 2015 erlassen (GVBl. LSA S. 170). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPIG die Planungsregion Halle - zu der auch der Saalekreis gehört - benannt.

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet relevante Ziele formuliert:

Die Gemeinde Salzatal und damit auch die Ortschaft Beesenstedt sind Teil des Verdichtungsraums Halle.

Im Norden und im Süden von Beesenstedt schließt sich gemäß dem LEP das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nummer 15 an. Dieses umfasst die Saalenebentäler und Kupferschieferhalden bei Hettstedt. Die Nebentäler der Saale und die Kupferschieferhalden zeichnen sich aufgrund der kontinentalen klimatischen Bedingungen durch seltene Trockenlebensräume mit entsprechendem Arteninventar aus. Die Kupferschieferhalden bestehen aus kleinräumigen Komplexen seltener Pflanzengesellschaften trockenwarmer Standorte u.a. mit Schwermetallrasen, für deren Erhalt Sachsen-Anhalt eine besondere Verantwortung trägt. Saalenebentäler und Kupferschieferhalden stellen die ökologische Verbindung zwischen Saaletal und Wippertal her.

Das Plangebiet selbst ist von den Ausweisungen im LEP 2010 nicht direkt betroffen.



Abb. 2.1: Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), Auszug aus der kartografischen Darstellung

2.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägung- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan 2010 ist nach Genehmigung durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde vom 27.11.2023 und mit Veröffentlichung am 15.12.2023 in der Fassung vom 22.08.2023 rechtskräftig geworden.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für den Ortsteil Beesenstedt gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Auch im REP Halle grenzt nördlich von Beesenstedt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 5 „Saaletal und Nebentäler“ an. Das Plangebiet selbst findet im REP Halle keine Erwähnung.

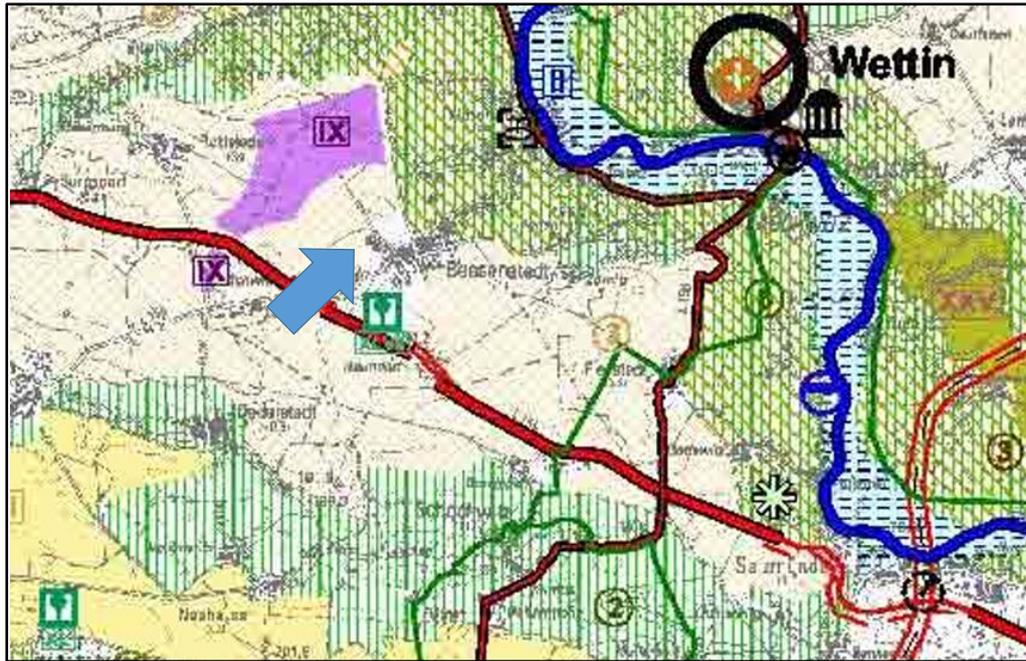


Abb. 2.2: Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle), Auszug aus der kartografischen Darstellung

2.3 Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) hat am 22.04.2014 (Beschluss-Nr. III/04-2014) beschlossen, auf Grundlage § 7 Abs. 1 ROG den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ aufzustellen.

Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Mansfeld-Südharz vom 28.03.2020) trat der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Halle“ in Kraft (Wirksamkeit gemäß § 10 Absatz 1 ROG).

Im Sachlichen Teilplan Zentrale Orte ist eine Änderung für die Region rund um Beesenstedt enthalten. Der Ortsteil Wettin der Stadt Wettin-Löbejün ist demnach nichtmehr als Grundzentrum eingestuft. Dafür wurde der Ortsteil Löbejün nun als Grundzentrum festgesetzt. Das nächstgelegene Grundzentrum stellt nun das neu gewählte Grundzentrum Salzmünde dar.

Die Einteilung der Ortschaft Salzmünde als Grundzentrum wurde damit begründet, dass sie Sitz der Einheitsgemeinde Salzatal ist, ein vollumfängliches, attraktives Nahversorgungsangebot besitzt, Arztpraxen und Apotheken hat, über eine Grundschule sowie Sporteinrichtungen verfügt und per ÖPNV mit dem Oberzentrum Halle verbunden ist. Salzmünde ist durch den Schulträger Landkreis Saalekreis dem Schulbezirk der Sekundarschule Höhnstedt und dem Schulbezirk Gymnasium Wettin zugeordnet.

Hinzu kommt das zwischen Halle und Könnern keine Brücke über die Saale existiert und durch die Fähren in Brachwitz und Wettin die Überquerung der Saale bei Niedrig- und Hochwasser sowie Eis nicht ganzjährig abgesichert werden kann. Es ist demnach aus regionalplanerischer Sicht erforderlich, die Saale in diesem Bereich als geographische Barriere zu bewerten. Damit ergibt sich das Erfordernis, beiderseits der Saale Grundzentren auszuweisen, um die öffentliche Daseinsvorsorge ganzjährig sicherstellen zu können.



Abb. 2.3: Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Auszug aus der kartografischen Darstellung

3 Verfahren

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 Nr. 1, 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.

3.1 Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans

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.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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.

3.4 Entwurfsbeschluss

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.

3.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am ... den Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Siedlung Nord“ im OT Beesenstedt gefasst.

4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Das durch die vorhandene Bebauung verbleibende Defizit wird durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 31 kompensiert.

Für die Umsetzung der benannten Maßnahme wird folgende Festsetzung getroffen:

Anpflanzung von 150 m² Baum-Strauch-Hecke (Breite 10 m) auf dem Flurstück 31 der Flur 5 in der Gemarkung Beesenstedt. Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die gebietseigene Herkunft des Pflanzgutes ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

*Pflanzqualität Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume) sowie
verpflanzte Sträucher, Höhe mindestens (60 – 100 cm)*

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Die Anpflanzung der Baum-Strauch-Hecke ist in der auf den Aufhebungsbeschluss folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Gegen Wildverbiss und Schädlingsbefall sind entsprechend Schutzmaßnahmen vorzusehen.

An den Ausgleichspflanzungen sind eine einjährige Fertigstellungspflege, eine zweijährige Entwicklungspflege und eine dreijährige Unterhaltungspflege durchzuführen. In dieser Zeit abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nachzupflanzen. Nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen und vor Ablauf der Entwicklungspflege ist eine Vor-Ort-Kontrolle zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Gemeinde durchzuführen. Die Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit zum Teil wohnlich genutzte, zum Teil gewerblich genutzte und zum Teil ungenutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Beesenstedt in der Gemeinde Salzatal.

Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlung Nord“, OT Beesenstedt.

Die Fläche der Teilaufhebung umfasst ca. 1 ha.

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 Notwendigkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Tatsache, dass die verbindliche Planung bereits über 20 Jahre zurückliegt. Von einer Umsetzung des Bebauungsplans im Gebiet der Teilaufhebung ist demnach nicht mehr auszugehen. Dennoch gibt es vielfach Anfragen, die betroffenen Flurstücke der Teilaufhebung zu bebauen. Die gewünschten Bauungen weichen jedoch von den vorgegebenen Baufeldern ab. So besteht unter anderem die Absicht große Teile einer Firma in den Bereich des Wohngebietes zu verlegen und hierfür Gebäude und Unterstellmöglichkeiten für technische Anlagen zu errichten. Dieses Vorhaben ist im derzeit ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet nicht möglich.

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.

In einem zukünftigen Mischgebiet muss die Zulässigkeit eines Gewerbebetriebes im Einzelfall beurteilt werden. In einem MI-Gebiet dürfen sich nur Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm).

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.

Auf den westlich gelegenen Flurstücken 28 und 279/28 ist im südlichen Bereich eine Wohnbebauung einschließlich Nebengebäuden errichtet worden. Im Nördlichen Bereich ist ein Lagerplatz hergestellt worden. Für diese Nutzung ist seitens des Landkreises Saalekreis eine Baugenehmigung erteilt worden. Ausführungen im Hinblick auf die Eingriffsregelung sind Pkt. 4.4 des Umweltberichtes zu entnehmen.

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

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 8 BauGB.

Als weitere Fachgesetze wurden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentlich zu berücksichtigende Zielaussage ist der Schutz, die Erhaltung und die Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Teilaufhebung herauszustellen. Anschließend wird die mit der Durchführung der Teilaufhebung verbundene Veränderung des Umweltzustandes zusammenfassend bewertet und dokumentiert.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die mit der Teilaufhebung des B-Plans verbunden sein werden, wird von den Festsetzungen des B-Plans ausgegangen.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Beesenstedt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine Verkehrsfläche sowie eine straßenbegleitende Grünfläche fest. Auf dieser Grundlage wären Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie zwei Erschließungsstraßen hergestellt worden.

Eine Vorbelastung des Standortes ist nicht gegeben.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen, Wohngebiete mit einer GRZ bis zu 0,4 fest.

Nutzungsbedingt hätten sich Hausgärten und Eingrünungen innerhalb der Baugrundstücke entwickelt.

5.2.3 Schutzgüter Boden/ Fläche

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in

Bezug auf das Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird der Boden auch selbst belastet.

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von bis zu 40 % für die Bauflächen zuzüglich der Erschließungsflächen (Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu 60 % zu.

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Innerhalb der südwestlich gelegenen Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die zulässige Versiegelung (GRZ von bis zu 0,4) wirkt sich aufgrund des geringen Planungsumfangs nicht auf die Grundwasserneubildungsfunktion aus.

5.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Klima und Luftqualität im Plangebiet werden durch die zulässigen Nutzungen bestimmt. Das Mikroklima würde durch die Bebauung geprägt werden. Mit der Versiegelung der Flächen wären eine Aufheizung und höhere Lufttemperaturen verbunden. Klimaausgleichend wirken die auf den Baugrundstücken angelegten Haus- und Privatgärten sowie die festgesetzten Grünflächen.

Da im Aufhebungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität daraus abzuleiten.

5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Das Ortsbild wird durch die umgebende Bebauung und die Lage am Ortsrand bestimmt.

Die Eignung einer Fläche für die Erholungsnutzung ist abhängig von Landschaftsbild, Vielfalt der Flora und Fauna, Gewässer- und Luftverhältnissen und den Flächennutzungen. Je vielfältiger ein Gebiet strukturiert ist, umso größer ist das Freizeit- und Erholungspotential dieser Flächen. Das Plangebiet würde bei einer Bebauung und gärtnerischen Nutzung (Hausgärten) ein Erholungspotential aufweisen, das jedoch nicht öffentlich zugänglich wäre. Die weiteren als Verkehrsgrün dienenden Flächen wären bepflanzt und hätten auch kein Erholungspotenzial.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer

Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend sind keine Baudenkmale vorhanden. Auch archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Bauausführende Betriebe haben bei unerwarteten, freigelegten Funden eine gesetzliche Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalts.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter unter dem Gesichtspunkt der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind zu vernachlässigen, da keine negativen Auswirkungen untereinander zu erwarten sind.

5.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Entwicklungsprognose ist nur auf der Grundlage des Basisszenarios möglich. Weitergehende verfügbare Umweltinformationen und wissenschaftliche Kenntnisse liegen nicht vor.

Wird kein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt, ist unklar was mit den unbeplanten Flächen passiert. Die Eigentümer der Flächen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bereit, die Flächen zu verkaufen. Gleichzeitig kann der Bebauungsplan auf den derzeit noch nicht bebauten Flächen nicht wie geplant umgesetzt werden, da die bestehende Bebauung nicht nach den Vorgaben des Bebauungsplans errichtet worden ist.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

5.3.1 Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Abrissmaßnahmen verbunden.

Die Umsetzung der betrachteten Fläche hat bereits begonnen. Jedoch nicht im vom Bebauungsplan vorgesehenen Maß. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche im Zuge der Aufhebung als ein faktisches Mischgebiet im Rahmen des § 34 BauGB bebaut wird. Daraus resultieren Auswirkungen auf die Schutzgüter.

5.3.1.1 Mensch

Auf der Fläche der Bebauungsplanaufhebung entsteht Bauland, dass nach § 34 BauGB zu entwickeln ist. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ändert sich lediglich die Art der Bebauung, da die Flächen faktisch zu einem Mischgebiet entwickelt werden können.

Eine mögliche Bebauung lässt sich nach der Planaufhebung freier im Gebiet platzieren, sofern

das Gebot des Einfügens berücksichtigt wird und ist nicht mehr auf die ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt.

Eine Erholungsfunktion wird das Gebiet auch nach der Planaufhebung lediglich im privaten Raum aufweisen.

5.3.1.2 Pflanzen und Tiere

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde ein Defizit festgestellt. Diesem Eingriff wird die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 31 zu geordnet. Die Umsetzung der Maßnahme umfasst die Bepflanzung mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern die dauerhaft zu erhalten sind.

Zudem wird es nutzungsbedingt zur Entwicklung von Hausgärten und Eingrünungen kommen.

5.3.1.3 Boden/ Fläche

Die Bebauung auf dem aufgehobenen Plangebiet nach § 34 BauGB als faktisches Mischgebiet lässt eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 zu.

Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen. (vgl. Tabelle 4.1)

5.3.1.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Die maximal zulässige Versiegelung wirkt sich aufgrund des geringen Planungsumfangs in einem Mischgebiet nicht auf die Grundwasserneubildungsfunktion aus.

5.3.1.5 Klima/ Luft

Da im Aufhebungsbereich ein nach der Vorgabe des § 34 BauGB faktisches Mischgebiet entstehen soll, müssen sich künftige Bebauungen auch dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB unterwerfen. Daraus lassen sich allerdings keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Luftqualität ableiten.

5.3.1.6 Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Plangebiet würde bei einer Bebauung und gärtnerischen Nutzung (Hausgärten) ein Erholungspotential aufweisen, das jedoch nicht öffentlich zugänglich wäre.

5.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend sind weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale vorhanden. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Bauausführende Betriebe haben bei unerwarteten, freigelegten Funden eine gesetzliche Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalts.

5.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird aus der festgesetzten Wohnbaufläche eine nach § 34 BauGB faktische Mischbaufläche entwickelt. An der Nutzung natürlicher Ressourcen ändert sich nach der Planaufhebung nichts.

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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht unmittelbar mit Emissionen verbunden. Erst bei den Bauarbeiten im Zuge der Bebauung des Gebietes nach § 34 BauGB kommt es zeitweise zu erhöhten Emissionen. Im Anschluss sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu vernachlässigen. Selbiges trifft allerdings auf eine Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu.

5.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

5.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Baufläche wird weiterhin als solche genutzt werden können.

5.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der Teilaufhebung gehen keine Wirkungen aus, die mit Wirkungen benachbarter Vorhaben kumulieren.

5.3.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen auf das Klima zu erwarten. Die Bauflächen bleiben erhalten und werden gegebenenfalls bebaut, was aufgrund des geringen Umfangs des Aufhebungsgebietes jedoch keinen Einfluss auf das Klima und den Klimawandel hat.

5.3.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei der Teilaufhebung nicht relevant.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen

Aus der vorangegangenen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans verbunden sein können, sind keine nachteiligen Wirkungen abgeleitet worden. Daher sind weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Minderung notwendig.

Nachfolgend wird eine Gegenüberstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen sowie der mit der Aufhebung verbundenen Flächennutzungen vorgenommen:

Flächen (mit zulässiger Überschreitung)	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Aufhebung
Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha	- ha
Überbaubare Grundfläche (GRZ 0,4)	0,27 ha	
Baufläche nach § 34	- ha	0,75 ha
Überbaubare Grundfläche (GRZ 0,6)		0,45 ha
Verkehrsfläche	0,15 ha	0,07 ha
Grünfläche öffentlich	0,18 ha	0,18 ha
Summe	1 ha	1 ha

Tab. 5.1: Flächenbilanz

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

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.

Im Ausgangswert ist von einer Ackernutzung auszugehen. Der Bewertung des Planungszustandes wird die derzeit vorhandene Nutzung zugrunde gelegt (vgl. Abb. 4.1)



Abb. 5.1: Nutzung der Flurstücke 28 und 279/29 (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer)
1 – Gebäude, bauliche Anlagen, 2 – befestigte Flächen, 3 - Hausgärten

Der Abb. 5.1 sind die derzeit vorhandenen Nutzungen zu entnehmen. Im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird differenziert in Gebäude und bauliche Anlagen, befestigte Flächen (Zuwegungen, Terrassen) sowie den Hausgärten. Der nachfolgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung zu entnehmen. Mit der als Hausgarten gestalteten, unbebauten Fläche kann der Eingriff, der durch die Versiegelung mit der Bebauung und den Zuwegungen und Terrassen nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von ca. 1.542 Punkten. Diesem Eingriff wird die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 31 zu geordnet. Die Umsetzung der Maßnahme umfasst folgende Prämissen:

Anpflanzung einer Hecke mit einer Breite von ca. 10 m aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern

Pflanzqualität Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume) sowie verpflanzte Sträucher, Höhe mindestens (60 – 100 cm)

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Mit Umsetzung der Maßnahme kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Biotop- und Nutzungstyp	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Ausgangswert (Flst. 28 + 279/29)</u>					
AI Acker	5	1.950	-	9.750	-
<u>Bestandswert (Flst. 28 + 279/29)</u>					
BS Gebäude, bauliche Anlagen	0	-	272	-	-
VP. versiegelte Fläche (Wege, ...)	0	-	310	-	-
AKB Hausgarten	6	-	1.368	-	8.208
<i>Summe</i>		<i>1.950</i>	<i>1.950</i>	<i>9.750</i>	<i>8.208</i>
Bilanz					-1.542
<u>Ausgleichsmaßnahme (Flst. 31)</u>					
AI Acker	5	150	-	750	0
HNB Baum-Strauch-Hecke	16	-	150	-	2.400
Bilanz					1.650

Tab. 5.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Als **Fazit** kann festgestellt werden, dass mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der noch zu realisierenden Ausgleichsmaßnahme kein Eingriff in Natur und Landschaft verbleiben wird.

5.5 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Da es sich um die Teilaufhebung einer Planung handelt, besteht die Zielstellung darin, mit der dem Plan widersprechenden Bebauung sowie mit der Nachfrage an gewerblicher Nutzung im Plangebiet umzugehen. Das ist möglich, da die verbindliche Planung bereits über 20 Jahre zurückliegt und nicht mehr von einer Umsetzung des Bebauungsplans im Gebiet der Teilaufhebung auszugehen ist.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da aus planerischer Sicht ein Festhalten an den festgesetzten Flächen nicht erforderlich ist.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt den Auswirkungen einer Teilaufhebung gegenübergestellt und daraus mögliche Auswirkungen abgeleitet.

Die Prüfung des Vorhabens hat eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Dies bezieht sich allerdings nicht auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, sondern viel mehr auf die anschließenden Bauvorhaben.

So geht aus der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde hervor, dass im Rahmen des Bauantrages der Nachweis über die Einhaltung der Lärmrichtwerte zu erbringen ist.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Umweltüberwachung ist bei der Aufhebung einer Planung nicht erforderlich.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die Entwicklung von gewerblicher Nutzung auf den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglicht. Dies geschieht in Form einer gemäß § 34 BauGB gesteuerten Bebauung, die der eines faktischen Mischgebietes entspricht.

Seit mehr als 20 Jahren ist die damaligen Planungen nicht vollständig umgesetzt wurden. Gerade im Bereich der Planaufhebung kam es zur Bebauung der Flächen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um mit diesem Missstand aufzuräumen und dem Wunsch nach gewerblicher Entwicklung im Plangebiet gerecht zu werden, wird die Planaufhebung angestrebt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans bewirkt im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Es kommt in beiden Fällen zu einer Versiegelung und Verdichtung von Boden und damit zu einer Beeinträchtigung von Lebensräumen.

6.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

[1] Gemeinde Salzatal Bebauungsplan Wohngebiet „Siedlung Nord“, OT Beesenstedt