

## **Gemeinde Salzatal**

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

#### **zum Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“, OT Müllerdorf**

##### **Ziel des Planverfahrens**

Es ist die Entwicklung einer in Müllerdorf auf der Westseite der Straße Siedlung gelegenen unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche zu einem Wohngebiet und die Einbindung in die bestehende Siedlungsbebauung geplant. Mit dem Vorhaben soll der Bedarf an Wohnbauland im Gemeindegebiet abgedeckt sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.830 m<sup>2</sup>.

##### **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 in seiner Sitzung am 01.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof Müllerdorf“, OT Müllerdorf gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3/2022 vom 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte der Bebauungsplan unter Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden. Entsprechend der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023 (4CN3.22) wurde der § 13b BauGB für unanwendbar erklärt.

Somit war für das vorliegend begonnene Bebauungsplanverfahren ein Umschwenken in das Regelverfahren erforderlich. Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren als sog. „Vorverfahren“ (im Sinne der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) bewertet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 04/2022 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7/2022 vom 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Vorverfahren) erfolgte vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Vorverfahren) aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat in seiner Sitzung am 27.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 01/20241 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums gebilligt und zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 03/2024 vom 23.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.03.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten worden.

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 zum Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“, OT Müllerdorf gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet weist zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Ackerfläche, eine Streuobstwiese sowie Gehölzstrukturen im Randbereich auf.

Mit der Vorhabenumsetzung erfolgt die Überplanung einer Ackerfläche sowie einer Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß BNatSchG dar.

Dieser Eingriff wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme, wodurch der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Eine mögliche Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung. Auf dieser Grundlage wurde eingeschätzt, dass das Plangebiet Lebensraum von Brutvögeln und Zauneidechsen ist. Ein Vorkommen von Feldhamster konnte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich abgeleitet. Das Maßnahmenkonzept wurde vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermeiden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### **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 des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF)* wurde auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hingewiesen. Dem wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl 0,3 entsprochen. Es erfolgte die Ergänzung der textlichen Festsetzung, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht anzuwenden ist.

Darüber hinaus wurde durch das ALFF darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage des Plangebietes die Belange des Erosionsschutzes zu berücksichtigen sind. Dies erfolgte durch Ergänzung eines entsprechenden Hinweises auf der Planzeichnung sowie in der Begründung.

Vom *Landesamt für Geologie und Bergwesen* werden Hinweise zur Subrosionsgefährdung und des möglichen Auftretens artesischer Grundwasserverhältnisse sowie eine Empfehlung der Durchführung standortbezogener Baugrunduntersuchungen gegeben. Die entsprechenden Hinweise wurden auf der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

Seitens des *SG Städtebau und Raumordnung des Landkreises Saalekreis* wurde darauf hingewiesen, dass nach dem grünordnerischen Konzept eine Durchgrünung des Plangebietes durch die Gestaltung von Hausgärten erreicht werden soll, eine derartige Festsetzung jedoch nicht enthalten ist. In der Begründung wird das städtebauliche Zielkonzept erläutert. Es beruht auf der Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 als Maximalwert. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzungen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Damit ist eine Durchgrünung insbesondere mit Baumpflanzungen festgesetzt.

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* wurde auf die zwingende Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 b BauGB hingewiesen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan im Vollverfahren fortgeführt wird, erfolgte die Erarbeitung eines Umweltberichtes, der eine Eingriffsbewertung beinhaltet. Im Ergebnis der Betrachtungen wurden Maßnahmen zum Ausgleich im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Des Weiteren wurden die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages in die Festsetzungen bzw. den Umweltbericht übernommen.

Seitens des *SG Abfall und Bodenschutz des Landkreises Saalekreis* wurde auf den vorsorgenden Bodenschutz und eine Betrachtung des Schutzgutes Boden nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt hingewiesen. Das Verfahren wurde im Vollverfahren fortgeführt. In diesem Zusammenhang wurde der Umweltbericht erarbeitet. In diesem fand u.a. das Schutzgut Boden unter Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens Beachtung.

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

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* wird auf die Beachtung des besonderen Artenschutzes sowie dass der Artenschutzfachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplans werden muss hingewiesen. Diesem Hinweis wurde bereits im Vorentwurf (Vorverfahren) sowie auch in der Entwurfsfassung entsprochen. Der Artenschutzfachbeitrag war zu jeder Zeit Anlage 1 der Begründung. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages wurden in die Festsetzungen bzw. den Umweltbericht übernommen. Damit wurde der besondere Artenschutz in der Planung beachtet.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die an den bebauten Siedlungskern angrenzt und in die vorhandene Bebauung eingebunden werden kann.

Der Standort westlich der Straße Siedlung ist bereits im wirksamen FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Zappendorf als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt. Damit ist das städtebauliche Planungsziel hinsichtlich der Flächenentwicklung bereits vorgegeben.

Die Fläche schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Der derzeit noch als Außenbereich geltende Standort schließt sich an den Innenbereich an, wodurch eine Abrundung der bebauten Ortslage erfolgen kann. Mit Umsetzung der Planung wird der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde, die Einbindung des Standortes in die bestehende Siedlungsbebauung zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, entsprochen.

Eine Standortentwicklung ist erforderlich, da zur Erfüllung der gemeindlichen Zielstellung (Entwicklung eines „Wohnortes für alle Generationen“ durch eine aktive Innenentwicklung und -verdichtung, der weiteren Entwicklung bestehender Potenzialflächen in Bebauungsplangebietes sowie der attraktiven Vermarktung leerstehender Substanz im Innenbereich) aktuell keine Potenzialflächen bzw. leerstehende Substanzen zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplangebiete sind vollgelaufen. Der Hauptort Salzmünde

sowie die Ortschaft Schiepzig weisen bereits eine dichte Bebauung auf. Eine weitere bauliche Entwicklung ist aufgrund überlagernder Schutz-/Überschwemmungsgebiete sowie der in Bau befindlichen BAB 143 und damit einhergehender Restriktionen bzw. städtebaulicher Zielstellungen stark eingeschränkt.