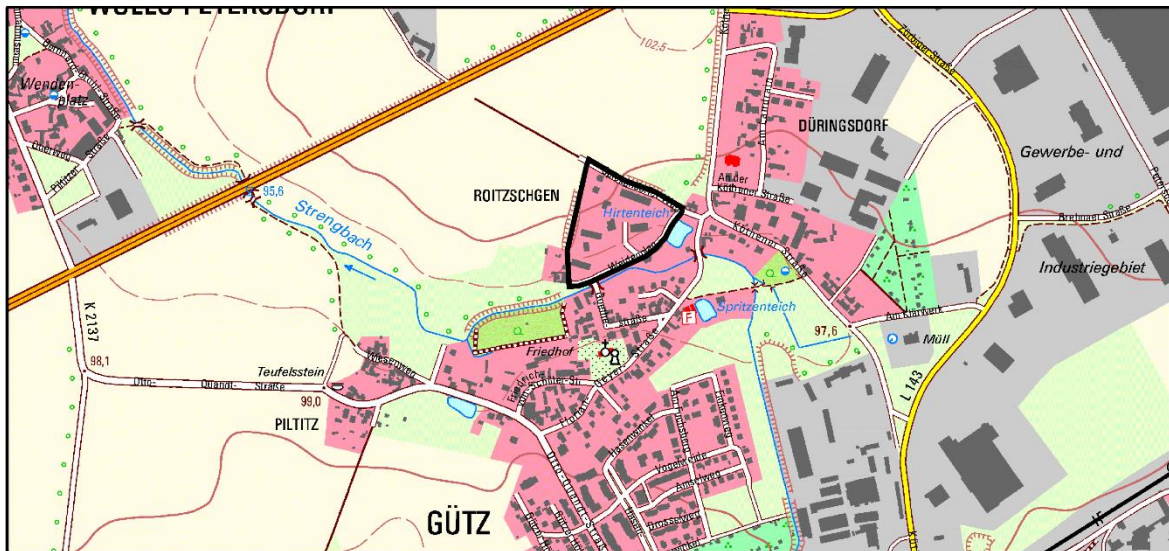


Stadt Landsberg
Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz

AUFHEBUNG



Begründung zum
VORENTWURF

November 2022

Stadt Landsberg
Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz

Gemeinde:

Stadt Landsberg
Köthener Str. 2
06188 Landsberg

Vorhabenträger:

J & J Bauträger GmbH
Regensburger Straße 15
06132 Halle (Saale)

Auftragnehmer:

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (0345) 239 772 15

Autoren:

Dipl.-Geograf
Christine Freckmann

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

BEGRÜNDUNG

Vorhaben-Nr.:

22-467

Bearbeitungsstand:

Vorentwurf

November 2022

Inhalt

1	Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufhebung	5
1.2.1	Städtebau	5
1.2.2	Grünordnung	6
1.2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2	Übergeordnete Planungen	6
3	Verfahren	7
4	Umweltbericht	8
4.1	Einleitung	8
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans	8
4.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	9
4.2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	9
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	12
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	13
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4.4	Zusätzliche Angaben	14
4.4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	14
4.4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	14
4.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
4.4.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	14

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis:

Tab. 4.1: Gegenüberstellung der Flächennutzung im Ausgangszustand, nach Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und nach Aufhebung	13
---	----

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnbebauung Lösch", OT Gütz

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans

1.1 Ausgangslage

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ befindet sich am nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Gütz der Stadt Landsberg. Es wird durch die Straßen Weidenplan und Spickendorfer Weg begrenzt.

Für das Plangebiet bestand zunächst der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, welcher im Jahr 1998 in einen Bebauungsplan umgewidmet wurde. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, fortan auch bezeichnet als Bebauungsplan „Wohnbebauung Lösch“, 1. Änderung, trat am 16.07.1998 in Kraft. Zwischenzeitlich angestrebte Änderungen (2. Änderung aus dem Jahr 2001 sowie 3. Änderung aus dem Jahr 2016) erlangten keine Rechtskraft.

Das Plangebiet weist eine Bruttofläche von ca. 2,6 ha auf. An den Geltungsbereich grenzt im Südwesten, Süden und Osten Wohnbebauung sowie im Nordosten und Nordwesten landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in folgende Flurstücke:

Gemarkung Landsberg, Flur 9

vollständig: Flurstücke 79/2, 79/8, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/16, 81/3, 81/8, 81/9, 81/12, 81/13, 81/14, 81/15, 81/16, 81/17, 81/18, 81/19, 81/20, 81/21, 81/22, 81/23, 81/24, 81/25, 81/26, 81/27, 81/28, 85/1, 86/3, 86/4, 344, 345, 346, 347, 351, 352, 368, 370, 372, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 396, 399, 401, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 436, 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 448, 449, 450, 451, 452, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 484, 485, 486, 487, 516, 517

teilweise: Flurstücke 55, 74, 76, 82/1, 89, 90, 136/4, 143, 171, 330, 364, 365, 439, 465, 466

Gemarkung Landsberg, Flur 10

teilweise: Flurstücke 61/2, 63/3, 82/25, 340

Der Bebauungsplan setzt gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstmaß fest. Es werden baufeldbezogenen Festsetzungen zur Geschossigkeit (ein- bis zweigeschossig) und Bauweise (Doppelhaus, Reihenaus, Mehrfamilienhaus) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Dach- und Fassadengestaltung, Oberflächenbelag privater Erschließungswege, Einfriedungen und Verkehrsflächen) getroffen.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt des Plangebietes festgesetzt. Neben der Anpflanzung von ortstypischen, standortgerechten Laubgehölzen sollen Bepflanzungen an Verkehrswegen im privaten Bereich sowie eine Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen entsprechend einer vorgegebenen Pflanzliste erfolgen. Flächen, die nicht überbaut sind, sind gärtnerisch anzulegen.

Um die innere Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, erfolgte die zeichnerische Festsetzung öffentlicher Verkehrswege sowie Parkplätze.

Für die Stadt Landsberg liegt ein Flächennutzungsplan mit Rechtswirksamkeit vom 09. Mai 2018 vor.

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ im OT Gütz ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Landsberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauung und Erschließung des Plangebietes und damit die Ziele des Bebauungsplans sind weitestgehend umgesetzt.

Die seit dem Jahr 1998 rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes entspricht nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen. So erfordern die gestalterischen Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplans stets bei aktuellen Bauvorhaben, An-, Um- und Ersatzbauten die Beantragung bzw. Erteilung von Befreiungen von diesen Festsetzungen. Auf diese soll insbesondere verzichtet werden. Eine Steuerung zukünftiger Vorhaben im Plangebiet kann, aufgrund des geringen Anteils noch zu bebauender Fläche, auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfolgen.

Um diese Bewertungsgrundlage zukünftiger Bauvorhaben sicherzustellen, besteht das Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz der Stadt Landsberg.

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

1.2 Aufhebung

1.2.1 Städtebau

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 war das Begehren der Entwicklung eines Wohngebietes auf einer ehemaligen innerörtlich gelegenen landwirtschaftlichen Baufläche. Das Plangebiet war hauptsächlich geprägt durch landwirtschaftliche Hof- und Stallanlagen, Lagerhallen und Stellflächen. Die größtenteils marode und baufällige Substanz wurde bereits Anfang der 1990er Jahre rückgebaut. Einzelne (Wohn-)Gebäude blieben erhalten.

Um eine nachhaltige Entwicklung und städtebauliche Ordnung des Standortes zu gewährleisten sowie die verbleibenden Gebäude und Grundstücke in die Entwicklung einzubeziehen, war die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans gem. § 1 Abs. 1, 3 und 5 BauGB erforderlich.

Im seit dem Jahr 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan wurden neben der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes, der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl auch baufeldbezogene Festsetzungen zur Geschossigkeit (ein- bis zweigeschossig) und Bauweise (Doppelhaus, Reihenaus, Mehrfamilienhaus) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Dach- und Fassadengestaltung, Oberflächenbelag privater Erschließungswege, Einfriedungen und Verkehrsflächen) getroffen.

Diese Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich gestalterischer Regelungen sind für aktuelle Bauvorhaben, An-, Um- und Ersatzbauten stets Befreiungen erforderlich.

Da das Plangebiet weitestgehend entwickelt ist, sind zukünftige Vorhaben in die umgebende Bebauung einzufügen.

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes soll zukünftig aufgrund der weitestgehenden Umsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden. Dies bedingt jedoch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.

1.2.2 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 8 trifft grünordnerische Festsetzungen, die nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben werden:

- Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind nur ortstypische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- Bepflanzung an Verkehrswegen im privaten Bereich
Parallel zur Straße im Vorgarten sind im privaten Bereich Spitzahorn, Winterlinde und Nordische Vogelbeere zu pflanzen.
Die Anpflanzung erfolgt jeweils auf dem Privatgrundstück bei Einfamilienhäusern mind. 1 Baum. Bei Mehrgeschossbauten sind im Abstand von 15 m Bäume parallel zur Straße zu pflanzen.

Randbegrünung im privaten Bereich

Die Bepflanzung entlang der Grenzen des Baugebietes auf privaten Grundstücken ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste auf Planzeichnung) durchzuführen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah, lt. Pflanzenliste anzulegen. Es folgt eine Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste auf Planzeichnung).

Die grünordnerischen Festsetzungen sind nicht vollständig umgesetzt worden.

1.2.3 Verkehrliche Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 8 ist festgesetzt, dass Verkehrsflächen eine besonders Zweckbestimmung erhalten und als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgeführt werden. Darüber hinaus sind gemäß Bauordnungsrechtlicher Festsetzung die Fahrbahnen der Planstraßen als Asphaltstraßen in einer Breite von 5,50 m auszuführen.

Die Festsetzungen sind im Zuge der Gebietsentwicklung umgesetzt, jedoch blieb die Ausführung und Herstellung der Verkehrswege hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück.

Darüber hinaus sind zeichnerisch Stellplätze einschließlich Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Stellplätze sind mit Ausnahme der Stellplätze am nördlichen Abschnitt des Spickendorfer Weges und im Flurstück 80/8 nicht realisiert.

2 Übergeordnete Planungen

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 Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den LEP LSA 2010 vom 11. März 2011 (GVBl. LSA S. 160) zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der RPG Halle erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis am 19. April 2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss-Nr. IV/03-2018 den Entwurf zur

Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 30. November 2017 als Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren beschlossen und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die öffentliche Beteiligung des Entwurfes Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30.11.2017) vom 10.11.2020 erfolgte in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 24.03.2021 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 03 des Landkreises Saalekreis am 21. Januar 2021). Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 17. März 2020 erlangte der Sachliche Teilplan (STPI) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle Rechtskraft.

Die Inhalte des Entwurfs zur Änderung des REP sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

Die Stadt Landsberg mit dem Ortsteil Gütz befindet sich im östlichen Saalekreis und ist dem Ordnungsraum Halle zugeordnet. Landsberg befindet sich dabei in den Verdichtungsraum umgebenden Raum LEP LSA 1.3.2). In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben (REP Halle Z 5.1.2.2). Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (REP Halle Z 5.1.2.8).

Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Der Stadt Landsberg ist die Funktion des Grundzentrums zugewiesen.

Die vorliegende Fassung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle trifft keine, die Satzungsfläche betreffenden Aussagen.

Es ergeben sich keine Handlungserfordernisse für die Aufhebung des Bebauungsplans.

Die Stadt Landsberg verfügt seit dem 09. Mai 2018 über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan**. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

3 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bebauungsplänen grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen und Verfahrensschritte wie für die Neuaufstellung. Das heißt für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8, 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.

Der Stadtrat Landsberg hat in seiner Sitzung am 29. September 2022 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Landsberger Echo Nr. 12/2022 vom 02. November 2022 bekannt gemacht.

Der Stadtrat Landsberg hat in seiner Sitzung am xx den Vorentwurf in der Fassung vom xx gebilligt und die frühzeitige Offenlage beschlossen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich

durch die Aufhebung der Planung berührt sein könnte, wurde der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom xx 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 auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als öffentliche Auslegung in der Zeit vom xx bis zum xx statt.

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Hinweise (soweit relevant) im Entwurf berücksichtigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am xx den Entwurf in der Fassung vom xx gebilligt und die Entwurfsoffenlage beschlossen. Der Entwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen/Stellungnahmen lag nach § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Wirtschaftsförderung/Kultur und Sport in der Zeit vom xx bis zum xx aus.

Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist am xx im Landsberger Echo Nr. xx erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat am xx. In selbiger Sitzung wurde der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde durch Stadtrat am xx gefasst.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im OT Gütz der Stadt Landsberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Gütz und wird durch die Straßen Weidenplan und Spickendorfer Weg eingeschlossen.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die sich aus der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Das Basisszenario bildet der Rechtsplan.

Der Bebauungsplan ist überwiegend umgesetzt. Der seit dem Jahr 1998 rechtskräftige Bebauungsplan entspricht nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll eine Steuerung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist kein Bedarf an Grund und Boden verbunden.

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

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Die wesentliche 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.

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Gütz und wird durch die Straßen Weidenplan und Spickendorfer Weg begrenzt. Es hat eine Bruttofläche von ca. 2,6 ha.

An den Geltungsbereich grenzt im Südwesten, Süden und Osten Wohnbebauung sowie im Nordosten und Nordwesten Ackerfläche an.

Innerhalb des Plangebietes hat sich ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die Erschließung und Bebauung erfolgten überwiegend entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 verbunden sein werden, wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgegangen.

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

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 im Hinblick auf *Pflanzen* fest, dass an den erschließenden Straßen im Bereich der Vorgärten ein Laubbaum bei Einfamilienhausgrundstücken und Laubbäume im Abstand von 15 m bei Mehrfamilienhausgrundstücken zu pflanzen sind.

Innerhalb des Plangebietes haben sich nutzungsbedingt keine schutzwürdigen Bereiche oder naturnahe Ausprägungen entwickelt. Entlang der Grenzen des Baugebietes sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zudem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Es werden keine Festsetzungen in Bezug auf *Tiere* getroffen.

Belange des *Artenschutzes* werden von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt, da keine eingriffsrelevanten Vorhaben vorbereitet werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Aufhebung nicht berührt. Das nächstgelegene *NATURA 2000-Gebiet*, hier das FFH-Gebiet „Porphyrkuppen westlich Landsberg“ (DE4438 301), befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 0,9 km.

Schutzgüter Fläche und Boden

Der Bebauungsplan ist überwiegend umgesetzt. Es hat sich ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Im Plangebiet sind die erschließenden Straßen und auf den Bauflächen Ein- und Mehrfamilienhäuser hergestellt worden. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Standort für Pflanzen, Funktionen für den Wasserhaushalt) werden nur noch in den unversiegelten Bereichen ausgeübt. Es sind keine Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bekannt. Für das Plangebiet überwiegt die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden des Plangebietes grenzt der Strengbach teilweise unmittelbar an. Der Strengbach ist gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt ein Gewässer 2. Ordnung. Das verordnete Überschwemmungsgebiet des Strengbachs überlagert das Plangebiet im Süden teilweise.

Es liegen keine Angaben zum Grundwasserstand bzw. -qualität vor.

Schutzgüter Klima und Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 550 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet aufgrund der Lage am Rand der Bebauung als stadtklimatisch nicht beeinträchtigt eingestuft. Insbesondere auch der östlich gelegene Grünzug und der südlich angrenzende freie Landschaftsraum sowie die umgebende lockere Bebauung führen zu einer guten Durchlüftung.

Es sind keine Vorbelastungen zu verzeichnen.

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 Lage am Ortsrand von Gütz gekennzeichnet. Im Südwesten, Süden und Südosten des Plangebietes befindet sich gleichfalls Wohnbebauung. Der Übergang in den freien Landschaftsraum wird durch die nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Ackerfläche vermittelt.

Eine Gliederung der Ortslage erfolgt durch den Strengbach mit den begleitenden

Gehölzriegeln sowie den öffentlichen Grünflächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieses nicht als eigenständiges Element im Ortsbild abzugrenzen.

Der Erholung dienen im Plangebiet den jeweiligen Bewohnern die privaten Hausgärten, Es sind im Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen vorhanden, die Funktionen für die Erholung (Aufenthalt, Spielen usw.) aufweisen.

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.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Anlage von Grünflächen (hausgärtnerische Nutzung) und Verkehrsflächen fest. Die Wohnbebauung einschließlich Nebengebäude (z.B. Garagen) wurden zwischenzeitlich errichtet. Auch die Verkehrsflächen wurden hergestellt. Die verbleibenden Flächen werden als Grün- und Freiflächen genutzt.

Im Nordosten und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Südwestlich, südlich und östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit den dazugehörigen Hausgärten. Die Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, es sind keine Vorbelastungen zu verzeichnen.

Das Plangebiet weist mit den Hausgärten nur Erholungsfunktionen für die jeweiligen Grundstückseigentümer auf.

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 Bau- und Kulturdenkmale vorhanden.

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.

Es sind keine über die zu den Schutzgütern bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehenden zu verzeichnen.

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.

Da der Bebauungsplan umgesetzt ist, würde das Plangebiet im derzeitigen Zustand

fortbestehen.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Demnach wird nur eine bauliche Nutzung in Form von Wohnen möglich sein.

Im Hinblick auf Natur ist damit unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Realisierung von Baumaßnahmen nicht auszugleichen, auch wenn diese Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG darstellen.

Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

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

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Abrissmaßnahmen verbunden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Aufhebung des Bebauungsplans werden keine natürlichen Ressourcen überplant.

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit Emissionen verbunden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die im Bestand bereits vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche mit angeschlossenen Hausgärten (private Grünflächen) sowie öffentlichen Grünflächen bleibt bestehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine klimatischen Auswirkungen verbunden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei einer Aufhebung nicht relevant.

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

Aus der vorangegangenen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Aufhebung 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 derzeit tatsächlichen Flächennutzungen vorgenommen:

Tab. 4.1: Gegenüberstellung der Flächennutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und nach Aufhebung

Nutzungsart	Rechtskräftiger Bebauungsplan	zulässige Versiegelung	Aufhebung	zulässige Versiegelung
Baufläche	12.700 m ²	7.620 m ²		
Öffentliche Grünfläche	5.000 m ²			
Verkehrsfläche	7.400 m ²	7.400 m ²		
Sonst. (Garagen, Feuerwehr)	1.150 m ²	1.150 m ²		
Baufläche			17.140 m ²	10.284 m ²
Öffentliche Grünfläche			1.910 m ²	
Private Grünfl. (Spickendorfer Weg 3)			1.380 m ²	
Verkehrsfläche			5.470 m ²	5.470 m ²
Sonst. (Garage)			350 m ²	350 m ²
Summe	26.250 m²	16.170 m²	26.250 m²	16.104 m²

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mit einem weiteren /zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Insbesondere im Hinblick auf die Festsetzung der Verkehrsfläche ist festzustellen, dass der Bebauungsplan hinter den Festsetzungen zurückbleibt. Die Verkehrsflächen wurden nicht in dem Umfang ausgebildet und hergestellt. Der Bebauungsplan hat eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die Überschreitung ist nicht ausgeschlossen worden. Damit ergibt sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 kein Kompensationserfordernis.

Im Rahmen der Umweltprüfung haben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da es sich um eine Aufhebung eines Bebauungsplans handelt.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben.

4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Umweltüberwachung ist bei der Aufhebung einer Planung nicht erforderlich.

4.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan soll aufgehoben werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Umweltauswirkungen, da die auf der Grundlage des rechtskräftigen Plans zulässigen Nutzungen errichtet worden sind und mit der Aufhebung keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zulässig werden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

4.4.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Stadt Landsberg: Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz