

## **Stadt Landsberg**

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

#### **zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz in der Fassung der 1. Änderung**

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

Das Plangebiet der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung, OT Gütz befindet sich am nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Gütz der Stadt Landsberg. Es wird durch die Straßen Weidenplan und Spickendorfer Weg begrenzt und weist eine Bruttofläche vom ca. 2,6 ha auf.

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 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.

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, wird der Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung, OT Gütz der Stadt Landsberg aufgehoben.

##### **Verfahrensverlauf**

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bebauungsplänen grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen und Verfahrensschritte wie für die Neuaufstellung. 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 Stadtrat Landsberg hat in seiner Sitzung am 29. September 2022 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung OT Gütz gefasst. 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 28.09.2023 den Vorentwurf in der Fassung vom 08/2023 gebilligt und die frühzeitige Offenlage beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 01.11.2023 im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 12/2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 30.05.2024 den Abwägungsbeschluss, billigte den Entwurf in der Fassung vom Mai 2024 und bestimmte ihn zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 9/2024 vom 03.07.2024.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.06.2024 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 Stadtrat der Stadt Landsberg am 24.10.2024 gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 27.05.2025 den Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz in der Fassung der 1. Änderung gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist kein Bedarf an Grund und Boden verbunden. Der Bebauungsplan ist überwiegend umgesetzt. Er entspricht nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll eine Steuerung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 erfolgte eine Umweltprüfung. Gegenstand dieser sind die sich aus der Aufhebung des seit 16.07.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung ergebenden Umweltauswirkungen. Das Basisszenario bildet der Rechtsplan.

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans kein Bedarf an Grund und Boden verbunden ist, wird eingeschätzt, dass weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Verminderung notwendig sind. Diese Einschätzung setzt jedoch voraus, dass die Umsetzung entsprechend den Festsetzungen des Rechtsplans erfolgte. Das ist jedoch nicht der Fall. Insbesondere sind in die Bebauung auch als öffentliche Grünflächen geplante Flächen einbezogen worden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden. Dieser Umstand wurde im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Im Ergebnis wurde eine vollständige Kompensation der Eingriffe bei Herstellung und dauerhaftem Erhalt einer im Plangebiet befindlichen Streuobstwiese nachgewiesen.

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.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben werden.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der **förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein.

Inhaltlich bezieht sich diese auf die Forderung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung.

Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung der 1. Änderung erfolgt die Gegenüberstellung der Festsetzungen der Nutzungen

gemäß rechtskräftiger Fassung des Bebauungsplans Stand 1998 sowie der tatsächlichen Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund im Zuge der Entwicklung des Plangebietes teilweise erfolgten Abweichungen von den Festsetzungen der seit dem 01.11.1993 als wirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 rechtskräftigen und im Jahr 1998 in einen Bebauungsplan (rechtskräftig seit 16.07.1998 in der Fassung der 1. Änderung) umgewidmeten Planung. Aufgrund dieser Abweichungen in der Umsetzung ergibt sich ein anderer Umsetzungsstatus, der nun als Grundlage heranzuziehen ist und nicht umkehrbar ist. Auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsermittlungen wird im Rahmen des Aufhebungsverfahrens die Festlegung der Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes getroffen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landsberg wird mittels städtebaulichen Vertrags die Umsetzung gesichert.

## **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

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

Seitens des *SG Städtebau und Raumordnung des Landkreises Saalekreis* wird darauf hingewiesen, dass bisher im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt und damit vor Überbauung und anderweitiger Inanspruchnahme gesichert sind. Diese Sicherung ist nach § 34 BauGB nicht mehr gegeben. Es ist zu entscheiden, wie der Erhalt dieser Ausgleichsmaßnahmen zukünftig sichergestellt werden kann.

In der Begründung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 erfolgt die Formulierung einer Maßnahme für die Entwicklung einer Streuobstwiese. Die Maßnahmeumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Landsberg sichergestellt.

Die *untere Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* weist auf die Anwendung der Vorschriften des BauGB auch bei Aufhebungsverfahren hin. So besteht auch im Rahmen einer Aufhebung ein Kompensationserfordernis, welches darzustellen ist.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung um eine Gegenüberstellung der Festsetzungen der Nutzungen gemäß rechtskräftiger Fassung des Bebauungsplans Stand 1998 sowie der tatsächlichen Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund im Zuge der Entwicklung des Plangebietes teilweise erfolgten Abweichungen von den Festsetzungen der seit dem 01.11.1993 als wirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 rechtskräftigen und im Jahr 1998 in einen Bebauungsplan (rechtskräftig seit 16.07.1998 in der Fassung der 1. Änderung) umgewidmeten Planung ergänzt. Auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsermittlungen wird im Rahmen des Aufhebungsverfahrens die Festlegung der Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes getroffen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landsberg wird mittels städtebaulichen Vertrags die Umsetzung, die nach Rechtskraft der Aufhebung zu erfolgen hat, gesichert.

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

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurden keine die Belange der Umwelt betreffenden Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

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

Da es sich bei der Planung um die Aufhebung eines Bebauungsplans handelt, ist die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht relevant.