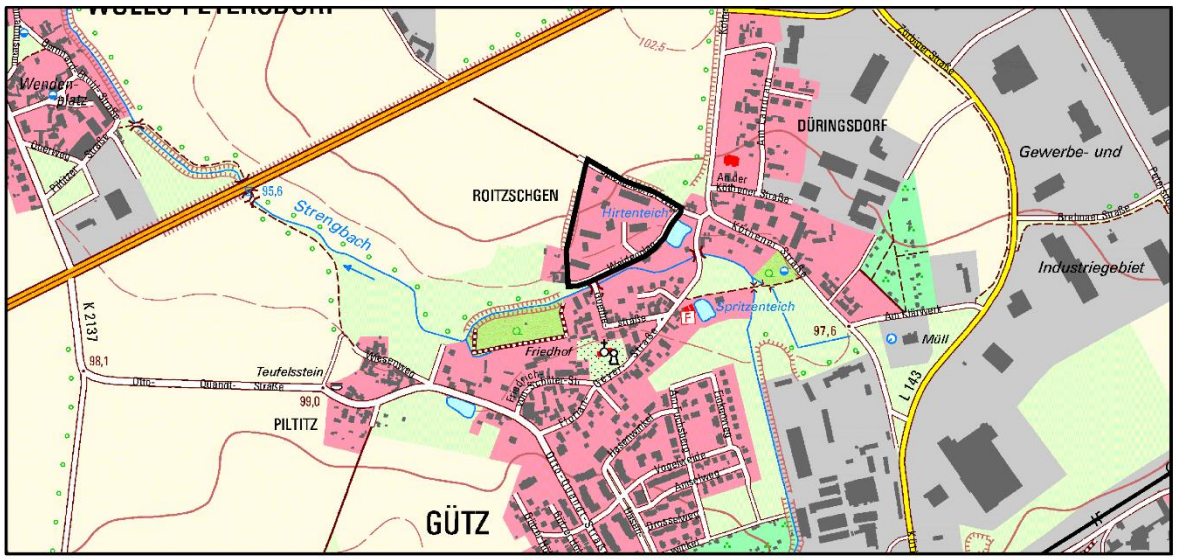
Stadt Landsberg

Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz
in der Fassung der 1. Änderung

AUFHEBUNG



Begründung zur
SATZUNG

November 2024

STADTLANDGRÜN

Stadt Landsberg
Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnbebauung Lösch“, OT Gütz
in der Fassung der 1. Änderung

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
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (0345) 239 772 15

Autoren:

Dipl.-Geograf
Christine Freckmann

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben-Nr.: **22-467**

Bearbeitungsstand: **Satzung**

November 2024

Inhalt

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans 3

1.1 Ausgangslage 3

1.2 Aufhebung 4
1.2.1 Städtebau 4
1.2.2 Grünordnung 5
1.2.3 Verkehrliche Erschließung 5

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 8

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen 8
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 8
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) 11
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen 13

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 16

4.4 Zusätzliche Angaben 16
4.4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung 16
4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 16
4.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 16
4.4.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung 16

Tabellen und Abbildungen

Abb. 1: Festsetzungen der Nutzungen gemäß Bebauungsplan (Stand. 1998) (Quelle: Stadt Landsberg) 14

Abb. 2: Nutzungen gemäß Umsetzung (Stand: 2021) einschließlich Ausgleichsmaßnahme 15

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 16

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnbebauung Lösch", OT Gütz in der Fassung der 1. Änderung (rechtskräftig seit 16.07.1998)

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans

1.1 Ausgangslage

Das Plangebiet 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.

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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“, 1. Änderung soll aufgehoben werden und ist Gegenstand des vorliegenden Aufhebungsverfahrens.

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 baufeldbezogen 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“ 1. Änderung, 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“ 1. Änderung, OT Gütz der Stadt Landsberg.

Gemäß Baugesetzbuch (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 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung, OT Gütz 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, besonders jedoch die gestalterischen Regelungen aus dem Jahr 1998, werden den heutigen architektonischen und baulichen Ansprüchen nicht mehr gerecht, da sie nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen entsprechen. Darüber hinaus stehen aktuelle Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV), des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie weiterer Vorschriften im Zusammenhang mit dem Klimaschutz im Gebäudesektor einer Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entgegen.
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 „Wohnbebauung Lösch“ in der Fassung der 1. Änderung, OT Gütz.

1.2.2 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung OT Gütz trifft grünordnerische Festsetzungen, die nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben werden:

- Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind nur orttypische, 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. Daher wurde auf der Grundlage von Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, um den Ausgleich im Plangebiet nachzuweisen. Um die Umsetzung zu sichern, wird seitens der Stadt Landsberg ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

1.2.3 Verkehrliche Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung OT Gütz ist festgesetzt, dass Verkehrsflächen eine besondere 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 rechtskräftigen 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 Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 (PÄ REP Halle 2023) wurde am 15.12.2023 rechtswirksam.

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

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 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung OT Gütz.

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 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung OT Gütz, 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“ 1. Änderung 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 28.09.2023 den Vorentwurf in der Fassung vom 08/2023 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 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung OT Gütz gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2023 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 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 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 statt.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.05.2024 den Entwurf in der Fassung vom Mai 2024 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 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 aus.
Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 03.07.2024 im Landsberger Echo Nr. 9/2024 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2024 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat am 24. Oktober 2024. In selbiger Sitzung wurde der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen 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“ 1. Änderung 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 in der Fassung der 1. Änderung (rechtskräftig seit 16.07.1998) ergebenden Umweltauswirkungen. Das Basisszenario bildet dieser Rechtsplan.

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.

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 nur teilweise entsprechend den 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 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. In der Planzeichnung sind 37 Laubbäume entlang des Spickendorfer Weges sowie auf den Parkplätzen zum Anpflanzen festgesetzt.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und 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 Wohngebäude 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)

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 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.

Es ist jedoch festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine höhere Bebauungsdichte realisiert wurde. Der Versieglungsgrad hat sich jedoch nicht erhöht. Auf der Grundlage des Rechtsplans war eine Versiegelung von ca. 17.210 m² zulässig. Eine Flächenermittlung zum Umsetzungsstand (vgl. Abb. 2) ergibt eine Versiegelung von ca. 17.184 m².

Erheblich ist der Eingriff in Bezug auf Pflanzen. Es sind mit Umsetzung öffentliche Grünflächen nur auf sogenannten Splitterflächen angelegt worden. Einen ökologischen Wert weist nur die Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand auf. Die Erschließungsstraße ist östlich des Baufeldes 1 hergestellt worden. Somit kann entlang der Geltungsbereichsgrenze naturnahes Grün entwickelt werden. Das private Grün einschließlich der Hausgärten ist durch eine intensive Nutzung gekennzeichnet. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut.

Auf die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der Lage und geringen Größe des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Aufhebung des Bebauungsplans werden natürliche Ressourcen in Bezug auf Pflanzen 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

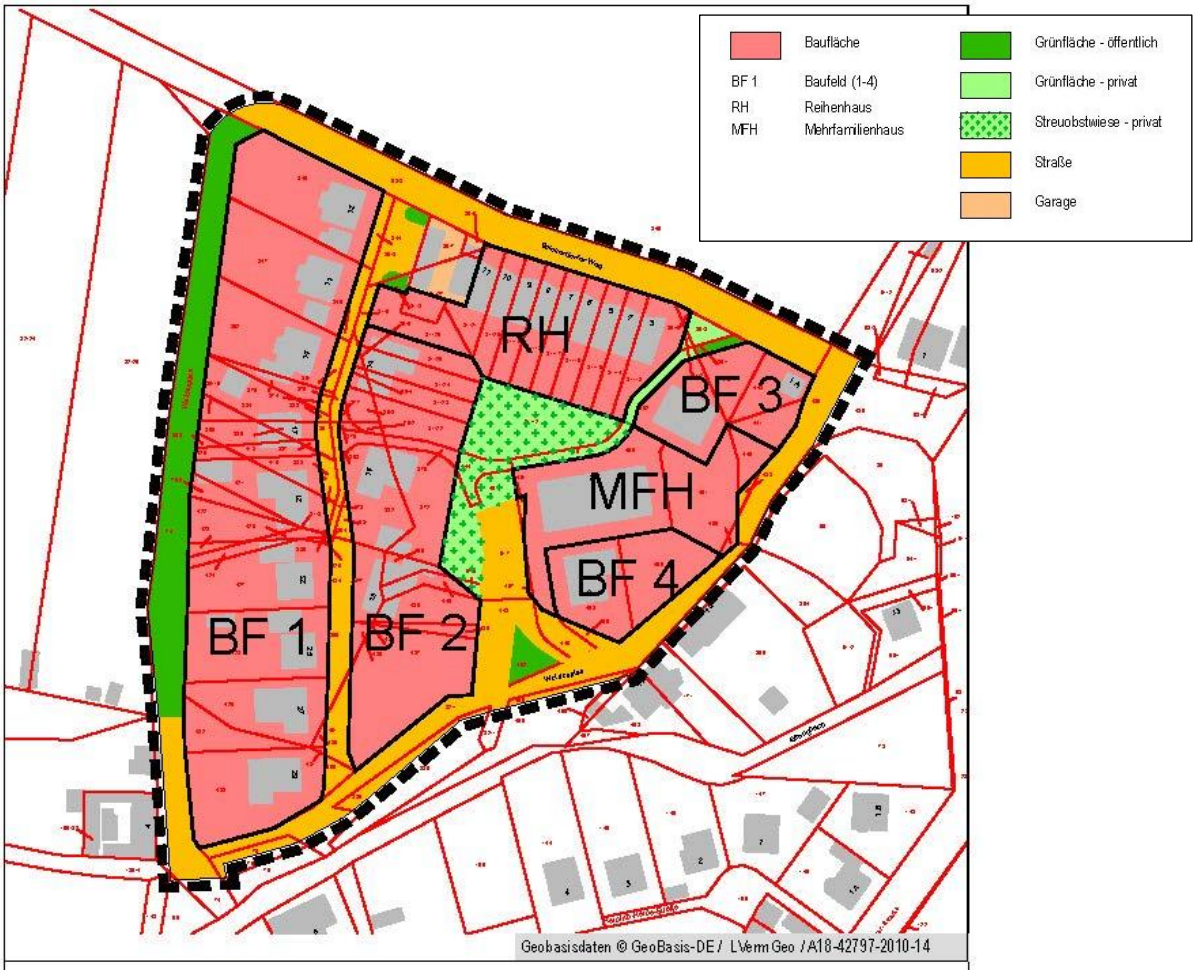
Aus der vorangegangenen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans verbunden sein können, sind keine nachteiligen Wirkungen abgeleitet worden. Daher sind weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Minderung notwendig.

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. Wird vorausgesetzt, dass der Ausgangsbebauungsplan ausgeglichen war, ist nachfolgend zu prüfen, ob die tatsächliche Realisierung des Wohngebietes mit einem zusätzlichen Eingriff verbunden. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft folgende zeichnerische Festsetzungen:

Abb. 1: Festsetzungen der Nutzungen gemäß Bebauungsplan (Stand. 1998)
(Quelle: Stadt Landsberg)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen worden. Der nachfolgenden Abbildung ist die vorhandene Flächennutzung bzw. für die noch nicht bebauten Flächen die gemäß Beurteilung nach § 34 BauGB künftig zulässige Nutzung zu entnehmen. Zur Beurteilung der Planungssituation wird auf Abb. 2 abgestellt.

Abb. 2: Nutzungen gemäß Umsetzung (Stand: 2021) einschließlich Ausgleichsmaßnahme



Wie bereits unter Pkt. 4.2.2.2 dargelegt, führt die Überplanung der Grünflächen zwar zu einer Erweiterung der Wohnbaufläche, aber unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung. Auch wenn für die GRZ eine Überschreitung in Ansatz gebracht wird, bleibt der Versiegelungsgrad gleich.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche als Hausgärten anzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der intensiven Nutzungen der ökologische Wert dieser Hausgärten wesentlich geringer sein wird als die im Bebauungsplan festgesetzten naturnah zu gestaltenden Grünflächen. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein Eingriff, der zu kompensieren ist. Zum Ausgleich für diese Eingriffe wird auf der zentral gelegenen Grünfläche unter Einbeziehung von Flurstücken, die sich im Eigentum der Stadt Landsberg befinden (Flst. 517, 451) eine Streuobstwiese angelegt. Über die kommunalen Flurstücke war ursprünglich die Erschließung des Mehrfamilienhauses angedacht. Das ist nicht mehr notwendig, da die Zufahrt direkt von der Straße „Weidenplan“ Hergestellt worden ist. Die rechnerische Bilanzierung nach Bewertungsmodell [2] ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Im Ergebnis der Berechnung wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe nachgewiesen.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp	Code	Wert-faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
Bestandsbebauung	BS					
Reihenhäuser		0	2.050	2.050	0	0
Mehrfamilienhaus		0	550	550	0	0
Feuerwehr		0	800	0	0	0
Garagen		0	350	350	0	0
Festsetzungen des Rechtsplans						
Baufläche			10.100			
dav. bebaubar nach GRZ (0,4 + Überschreitung)	*BS*	*0*	*6.060*	*0*	*0*	*0*
dav. Hausgärten (40 % Grundstücksfl.)	*AKD*	*6*	*4.040*	*0*	*24.240*	*0*
Verkehrsfläche (Straße)	VSB	0	3.600	0	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	VSB	0	2.400	0	0	0
Parkplätze	VSB	0	1.400	0	0	0
öffentliche Grünfläche	PYY	10	5.000	0	50.000	0
Nutzung nach Aufhebung						
Baufläche (1 + 2)				10.900		
dav. bebaubar nach GRZ (0,4 + Überschreitung)	*BS*	*0*	*0*	*6.540*	*0*	*0*
dav. Hausgärten (40 % Grundstücksfl.)	*AKD*	*6*	*0*	*4.360*	*0*	*26.160*
Erweiterung Reihenhäuser				300		
dav. bebaubar nach GRZ (0,4 + Überschreitung)	*BS*	*0*	*0*	*180*	*0*	*0*
dav. Hausgärten (40 % Grundstücksfl.)	*AKD*	*6*	*0*	*120*	*0*	*720*
Erweiterung Mehrfamiienhäuser				1.270		
dav. bebaubar nach GRZ (0,4 + Überschreitung)	*BS*	*0*	*0*	*762*	*0*	*0*
dav. Hausgärten (40 % Grundstücksfl.)	*AKD*	*6*	*0*	*508*	*0*	*3.048*
Baufläche (Baufeld 3 + 4)				2.070		
dav. bebaubar nach GRZ (0,4 + Überschreitung)	*BS*	*0*	*0*	*1.242*	*0*	*0*
dav. Hausgärten (40 % Grundstücksfl.)	*AKD*	*6*	*0*	*828*	*0*	*4.968*
Straßen, Wege	VSB	0	0	5.195	0	0
Grünflächen				3.565		
westlich Baufeld 1, öffentlich	*PYY*	*10*	*0*	*1.460*	*0*	*14.600*
Spickendorfer Weg 3, privat	*HSA*	*15*	*0*	*1.380*	*0*	*20.700*
Flst. 517	*HSA*	*15*	*0*	*315*	*0*	*4.725*
Garagen, öffentlich	*GSB*	*7*	*0*	*90*	*0*	*630*
Stellplätze Spickendorfer Weg, öffentlich	*GSB*	*7*	*0*	*135*	*0*	*945*
Spickendorfer Weg, öffentlich	*GSB*	*7*	*0*	*185*	*0*	*1.295*
Summe			*26.250*	*26.250*	*74.240*	*77.791*
Bilanz						**3.551**

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Sicherung für die Herstellung und den dauerhaften Erhalt der Streuobstwiese über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Landsberg und dem Vorhabenträger erfolgen soll.

Für die Entwicklung der Streuobstwiese wird folgende Maßnahme formuliert:

Zum Ausgleich von Eingriffen ist folgende Maßnahmen mit einer Fläche von insgesamt 1.695 m² umzusetzen:

Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 17 Obstbäumen (alte Sorten, Hochstamm),
Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften,
extensive Pflege der Streuobstwiese,
dauerhafter Erhalt

Im Rahmen der Umweltprüfung haben sich keine Auswirkungen auf weitere 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 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 ist mit Umweltauswirkungen verbunden. Diese Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere aus der Inanspruchnahme der Grünflächen. Dieser Eingriff kann im Bereich der Hausgärten und privaten Grünflächen nicht vollständig kompensiert werden.

Daher ist eine Streuobstwiese im Bereich der zentralen Grünfläche zu entwickeln. Das Herstellen und der dauerhafte Erhalt werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben werden.

4.4.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

[1] Stadt Landsberg: Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Lösch“ 1. Änderung, OT Gütz, rechtskräftig seit 16.07.1998

[2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkrafttreten und Zweite Änderung vom 12.03.2009