



STADT OSTERFELD

Aufhebung Bebauungsplan Nr. II „Industriegebiet“

Begründung zum Entwurf

Datum:

September 2018

Planungsträger:

Stadt Osterfeld
Markt 24
06721 Osterfeld

Auftraggeber:

KASPAR RÖCKELEIN KG
Baustoffwerke-Hauptverwaltung
Kaspar-Röckelein-Str. 6
96193 Wachenroth

Auftragnehmer:



Stadt- und Landschaftsplanung

Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 16

Fax (03 45) 239 772 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Inhalt

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 3 | Verfahren | 8 |
| 3.1 | Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes | 8 |
| 3.2 | Beteiligung der Behörden | 9 |
| 3.3 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 9 |
| 4 | Umweltbericht | 9 |
| 4.1 | Einleitung..... | 9 |
| 4.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 10 |
| 4.2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)..... | 10 |
| 4.2.2 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 12 |
| 4.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 12 |
| 4.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungs- maßnahmen . | 13 |
| 4.5 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 14 |
| 4.6 | Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB | 15 |
| 4.7 | Zusätzliche Angaben | 15 |

Abbildungsverzeichnis:

| | |
|--|---|
| Abb. 1: Auszug REP Halle..... | 7 |
| Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Osterfeld | 8 |

Anlage:

Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. II "Industriegebiet" (verkleinert)

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Ausgangslage

Für die südöstlich von Osterfeld gelegene Fläche liegt ein Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan Nr. II „Industriegebiet“ wurde am 21.05.1992 durch das Regierungspräsidium Halle (Az. 25-21102-2/1324) genehmigt. Er ist am 01.06.1992 in Kraft getreten.

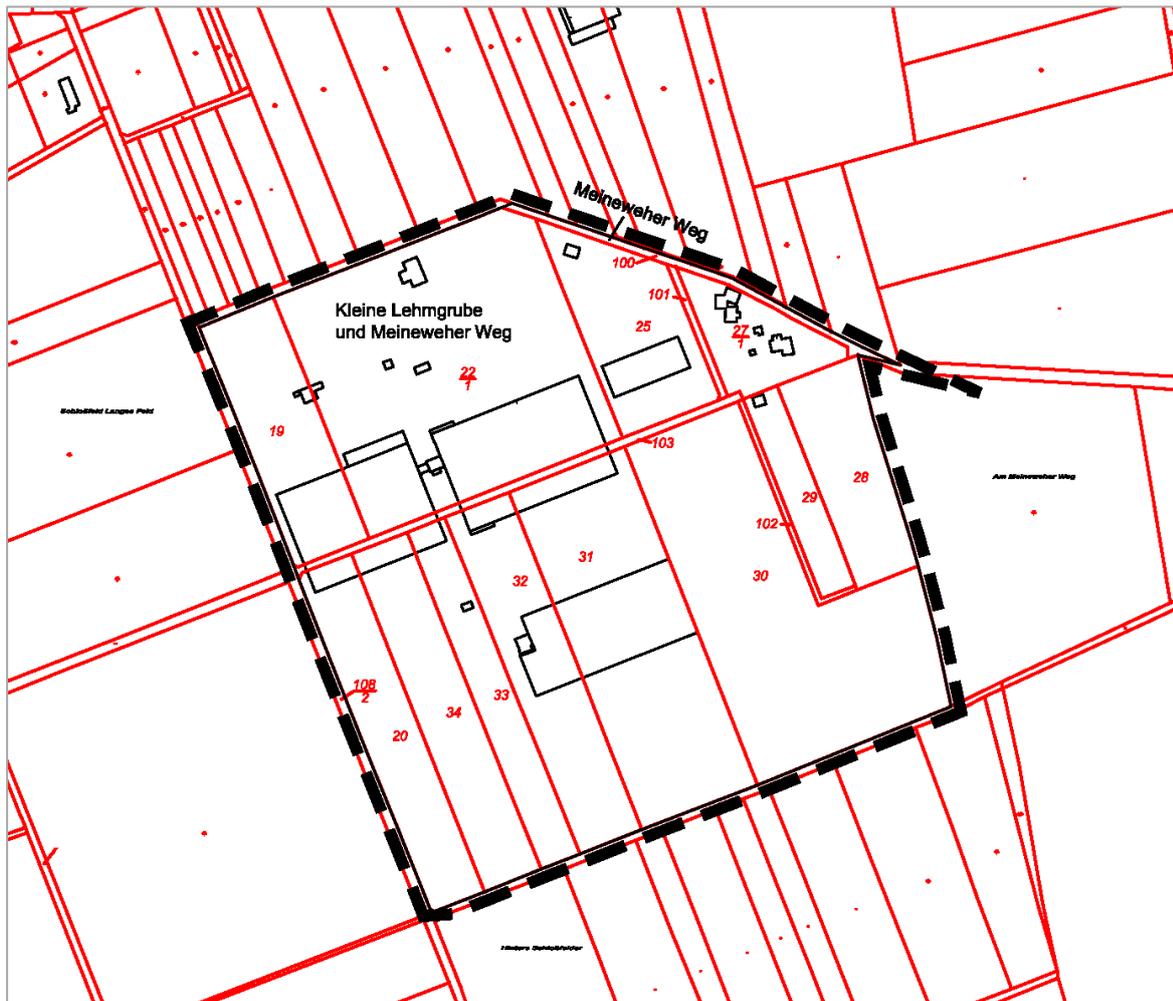
Der Bebauungsplan weist ein Industriegebiet mit einem umlaufenden, 5 m breiten Grünstreifen aus.

Nordwestlich grenzt eine Fläche an, auf der Kies und Sand abgebaut wird. Im Nordosten schließt sich das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Försterei“ der Gemeinde Meineweh (früher Unterkaka) an. Südlich und westlich schließen des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für das Industriegebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 0,9 und eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse. Es wurden Schallkontingente von 70 dB (A) tags und nachts festgesetzt.

Die Fläche ist mit einer Größe von ca. 19,95 ha ist überwiegend bebaut und genutzt. Die Kaspar Röcklein KG betreibt im Plangebiet ein Baustoffwerk. Es werden Deckenplatten, Vollmontagedecken, Doppel- und Massivwände, Treppen und Transportbeton produziert.

Abb. 1: Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans



Auf den Flurstücken 28 und 29 (Gemarkung Osterfeld, Flur 2) war der Bau eines Krematoriums

vorgesehen. Diese Planung konnte nicht umgesetzt werden.

Auf dem Flurstück 27/1 (Gemarkung Osterfeld, Flur 2) befand sich die Alte Försterei. Die Fläche ist brachgefallen.

Aufhebung

Städtebau

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II war die Entwicklung eines Industriegebietes am Meineweher Weg. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde sowie gemäß § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine städtebauliche nachhaltige Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Das Planungsziel wurde umgesetzt, da sich auf der Fläche ein Industriebetrieb angesiedelt hat. Des Weiteren wurden die erforderlichen Erschließungsanlagen errichtet. Die weitere Grundstücksnutzung ist damit gegeben.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist erforderlich, da auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist, dass die Gesamtkonzeption umgesetzt wird. Das ist wie folgt zu begründen:

Seitens der Fa. Röcklein wurde gegenüber der Stadt versichert, dass auch langfristig keine Erweiterungen des Unternehmens im Bereich des bisher unbebauten Flurstücks 30 und des kurzfristig zu erwerbenden Flurstücks 29 vorgesehen ist (Gemarkung Osterfeld, Flur 2). Das Flurstück 30 wird landwirtschaftlich genutzt; auf dem Flurstück 29 hat sich nach Einschätzung der unteren Forstbehörde Wald nach § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) entwickelt.

Mit der Aufhebung des Planes wird das Ziel verfolgt, die unversiegelten und unbebauten Flächen dauerhaft zu erhalten und eine industrielle Nutzung auszuschließen. Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt damit unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist erforderlich, um die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft, die bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans möglich gewesen wären, zu vermeiden.

Somit besteht kein Planerfordernis für die städtebauliche Neuordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr, da mit der Aufhebung weiterhin der Industriegebietscharakter und die vorhandene Bebauungsstruktur gewahrt werden kann. Bei einer Aufhebung eines Bebauungsplanes muss gleichzeitig entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerseits beabsichtigt war. Ein neuer Bebauungsplan soll für das Plangebiet nicht aufgestellt werden, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans die planersetzenden Vorschriften des § 35 BauGB zur Steuerung und Sicherung der städtebaulichen geordneten Entwicklung für das Gewerbegebiet angewandt werden können. Künftige bauliche Erweiterungen erfordern keinen Bebauungsplan, sondern es ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu klären, ob diese nach § 35 BauGB genehmigungsfähig sind.

Da es sich bei dem im Plangebiet angesiedelten Unternehmen um einen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb handelt, sind Vorhaben **nach** Aufhebung des Bebauungsplans nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Beurteilung von neuen Bauvorhaben sowie Veränderung und Ergänzungen der bereits bestehenden Gebäude können zukünftig nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und die daran verknüpften Bedingungen beurteilt werden. Es ist keine wesentliche Erweiterung der derzeit genutzten Flächen beabsichtigt. Sie ist darüber hinaus aufgrund der bereits bestehenden Flächenausnutzung auch nicht möglich. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen und Ergänzungen werden sich ausschließlich auf die bereits überwiegend baulich genutzten Flurstücke beschränken.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind. Laut Aussage der Kaspar Röckelein KG sind zukünftig nur solche Vorhaben zu erwarten, die diese Bedingung erfüllen.

Die Erschließung ist durch den Meineweher Weg und die Straße An der Försterei gewährleistet. Es ist vorliegend nicht zu erwarten, dass Konfliktlagen, die im Innenbereich den Regelungsrahmen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB überschreiten würden, entstehen. Somit ist eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht mehr notwendig.

Die Aufhebung des Planungsrechtes lässt künftig auch nur solche Vorhaben zu, die sich nach § 35 BauGB i. V. m. § 15 Baunutzverordnung, Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen, beurteilen. Da öffentliche Belange zukünftigen Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen, sind Beeinträchtigungen auf die Ordnung und Entwicklung des Gebietes zukünftig nicht zu erwarten.

Auch bei Fortbestand des Bebauungsplans wären nicht mehr alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig, da der § 15 BauNVO immer zu beachten ist. Der Gebietscharakter des Industriegebietes kann mit der Beurteilung nach § 35 BauGB gewahrt bleiben.

Im Rahmen der planerischen Abwägung muss auch das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes betrachtet werden.

Es werden mit der Planaufhebung keine wesentlichen Auswirkungen auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstückseigentümer ersichtlich. Die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Kaspar Röckelein KG, die den Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans gestellt hat. Lediglich die Flurstücke 27/1, 28 und 29 gehören Privatpersonen, wobei das Flurstück 29 umgehend durch die Fa. Röckelein erworben wird.

Entschädigungsansprüche lassen sich nicht ableiten. So ist ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte

im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Ein solcher Wertverlust ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da die in § 42 Abs. 3 BauGB festgelegte 7-Jahres-Frist bereits lange abgelaufen ist. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II zulässigerweise errichteten Gebäude und der weitere Gebäudebestand im Plangebiet haben Bestandsschutz.

Grünordnung

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

Zeichnerisch festgesetzt ist eine Randeingrünung, die mit der Festsetzung 7.5 hinsichtlich der Artenauswahl näher bestimmt wird. Innerhalb des Plangebietes ist nur ein Unternehmen ansässig, das nahezu die gesamte Fläche einnimmt. Von daher wird davon ausgegangen, dass die grünordnerischen Festsetzungen, soweit sie anzuwenden waren, umgesetzt sind. Aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich demnach keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

2 Übergeordnete Planungen

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)** ist seit dem 21. Dezember 2010 rechtskräftig. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (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 am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Aktuell liegt ein 2. Planentwurf vor, der in der Sitzung der Regionalversammlung am 29. Januar 2018 beschlossen wurde. Die öffentliche Beteiligung gemäß § 10 ROG wurde bereits durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Bedenken werden derzeit erfasst und einer Bewertung unterzogen.

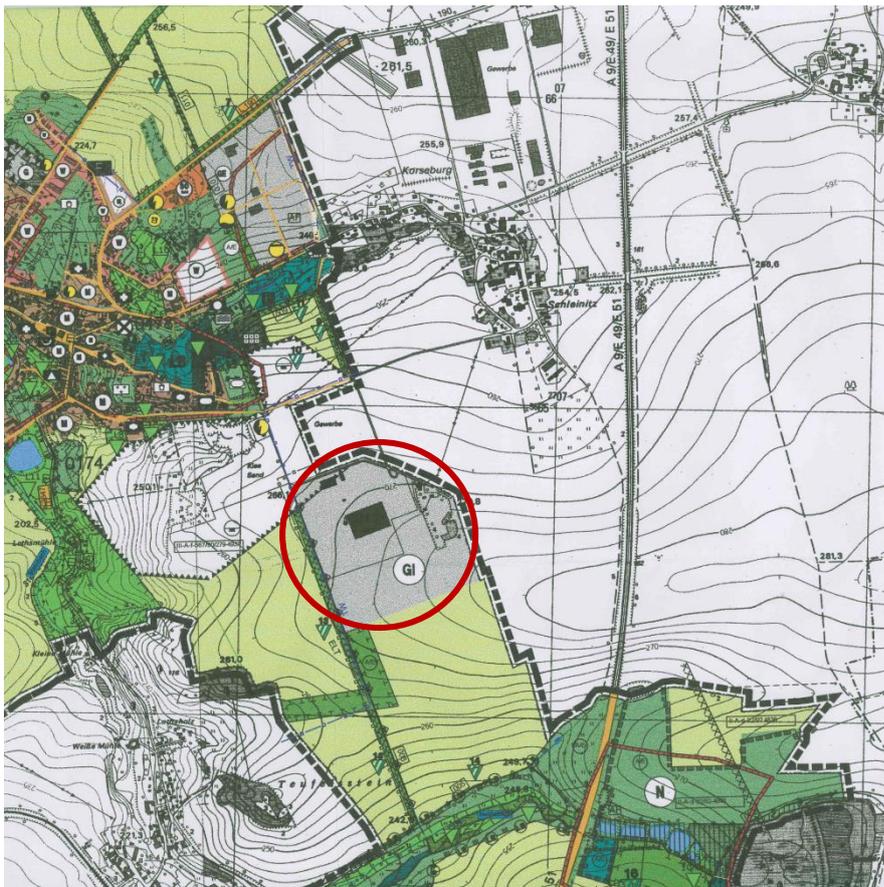
Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* wird es im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren geben.

Am 22. April 2014 hat die Regionalversammlung beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle durchzuführen (Beschluss-Nr. III/04-2014). Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen

Mit der Entwicklung des Industriegebietes wurde den vorgenannten Zielen Rechnung getragen. Auch die Aufhebung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den regional-planerischen Vorgaben. Regionalplanerische Belange sind von der Aufhebung nicht betroffen.

Die Stadt Osterfeld verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 21. Juni 2006 rechtswirksam ist. In diesen ist der Bebauungsplan übernommen worden, da der vorzeitig erstellt worden ist. Somit ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Osterfeld



3 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Bebauungspläne grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen und Verfahrensschritte wie für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Das heißt für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2, dass das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt wird.

3.1 Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26. Juli 2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung

des Bebauungsplanes einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15. August 2018 im amtlichen Teil des Heimatspiegels Wethautal Nr. 16/2018 erfolgt.

3.2 Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Aufhebung der Planung berührt sein könnte, wurde der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. August 2018 mit Bitte um Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung statt. Der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes lag nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 23. August 2018 bis zum 24. September 2018 im Raum EG 3 der Verbandsgemeinde Wethautal, Corseburger Weg 11, in 06721 Osterfeld öffentlich aus. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Heimatspiegels Nr. 16/2018 vom 15. August 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist auch bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die sich daraus ergebenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und werden nachfolgend dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südöstlich von Osterfeld. Der Standort wird von Ackerflächen umgeben. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt eine Kies- und Sandabbaufläche an. Im Nordosten schließt sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Försterei“ an.

Der *Bebauungsplan* Nr. II „Industriegebiet“, der seit 1992 rechtskräftig ist, soll aufgehoben werden. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Baufläche
 - Industriegebiet (GI)
 - Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
 - Baumassenzahl (BMZ) 9,0
 - max. 4 Vollgeschosse
 - 70 dB (A) tags und nachts
- Verkehrsfläche
 - Meineweher Weg
- Grünfläche
 - 5,0 m breites Pflanzgebot umlaufend

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 19,95 ha.

Mit der *Aufhebung* des Bebauungsplans sind folgende Flächennutzungen verbunden:

- Industriegebiet 139.190 m²
- Waldfläche 20.550 m²
- Ackerfläche 34.100 m²
- Verkehrsfläche 5.700 m²

Gegenstand der Umweltprüfung sind demnach die sich aus der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Den Ausgangszustand bildet der Rechtsplan.

Belange des Artenschutzes sind nicht zu prüfen, da mit der Aufhebung keine Vorhaben vorbereitet werden, sondern der bisher erreichte Umsetzungsstand des Bebauungsplans erhalten wird.

Darstellung der in Fachgesetzen und -planungen festgelegten Umweltschutzziele

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 8 BauGB.

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

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

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.

Mit dem Bebauungsplan wurde ein Industriegebiet planungsrechtlich vorbereitet. Daher sind im Plangebiet Wohn- und Wohnumfeldfunktionen nicht relevant. Auch in der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Im Hinblick auf ein gesundes Arbeitsumfeld trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Weder im Plangebiet noch im Umfeld sind erholungsrelevante Funktionen vorhanden.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (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.

Mit dem Bebauungsplan war für die Baufläche eine 80 %ige Versiegelung zulässig. Daraus

ergibt sich, dass 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünflächen zu gestalten waren. Der Bebauungsplan trifft zur Gestaltung dieser Flächen nur Festsetzungen zu den zu verwendenden Gehölzarten.

Die Baufläche sollte durch einen 5,0 m breiten umlaufenden Grünstreifen eingegrünt werden. Insgesamt beträgt die Länge des Pflanzgebotes ca. 1.460 m, wobei keine Festsetzungen zu Grundstückszufahrten usw. getroffen worden sind.

Dieses Zäsurgrün ist teilweise realisiert. Da der Bebauungsplan bisher nicht vollständig umgesetzt worden ist, ist im Südosten bislang kein Grünstreifen angelegt. Jedoch ist zwischen der bereits vorhandenen industriellen Nutzung und dem Acker ein teilweise 10,0 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Wird dieser als Grenze der baulichen Entwicklung betrachtet, so ist diese Festsetzung vollständig umgesetzt worden.

Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug auf Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen, wobei er durch diese Filterfunktion selbst belastet wird.

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von 80 % für die Bauflächen zuzüglich der öffentlichen Erschließung zu. Die Erschließung ist innerhalb des festgesetzten Korridors umgesetzt worden. Die Baufläche (insgesamt 18,52 ha) ist im westlichen bis nördlichen Bereich genutzt. Die Grundstücksfläche der Fa. Röckelein beträgt ca. 14,0 ha. Derzeit werden ca. 3,4 ha noch landwirtschaftlich genutzt und auf ca. 2,1 ha ist ein Wald vorhanden.

Daraus ergibt sich, dass ca. 5,6 ha noch als GI entwickelt werden könnten.

Schutzgut Wasser

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

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden bzw. im Bebauungsplan festgesetzt oder nachrichtlich übernommen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken stellt eine bauliche Anlage dar.

Die Grundwasserneubildungsrate ist vor dem Hintergrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades zu vernachlässigen.

Schutzgüter Klima und Luft

Klima und Luftqualität im Plangebiet werden durch die vorhandenen Nutzungen bestimmt. Das Mikroklima wird durch die intensive Bebauung geprägt. Es ist im Vergleich zu den umgebenden Ackerflächen durch höhere Lufttemperaturen insbesondere nachts gekennzeichnet. Klimaausgleichend wirken neben den Ackerflächen auch die Gehölzflächen. Die Randeingrünung ist nur sehr schmal, so dass die positiven Effekte zu vernachlässigen sind. Die als Wald eingestufte Gehölzfläche bindet nicht nur Staub, sondern erzeugt auch Frischluft.

Für das Plangebiet liegen keine Luftmessdaten vor.

Schutzgut Landschaft

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 Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Zweckbauten der Industrie geprägt und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Kies- und Rohkieshalden prägen in Verbindung mit dem angrenzenden Kiesabbau das Landschaftsbild. Die Randeingrünung trägt zur Gliederung bei.

Wie bereits zum Schutzgut Mensch ausgeführt, ist weder im Plangebiet noch angrenzend eine Erholungseignung vorhanden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden oder archäologische Bodendenkmale bekannt.

Wechselwirkungen

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

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

4.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Wird kein Aufhebungsverfahren durchgeführt, kann der Bebauungsplan auch auf den derzeit noch nicht bebauten Flächen umgesetzt werden. Das betrifft die Acker- und die Waldfläche. Demnach könnte auf ca. 5,6 ha noch eine Industrieansiedlung erfolgen, die mit einer Versiegelung von 80 % sowie einer Randeingrünung verbunden wäre. Darüber hinaus müsste der sich zwischenzeitlich entwickelte Wald entsprechend der erreichten Schutz- und Nutzfunktionen durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden. Gemäß Waldgesetz Sachsen-Anhalt hat der Waldersatz mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu erfolgen.

Für die Inanspruchnahme der Ackerfläche wäre, da sich die Zulässigkeit aus dem Bebauungsplan ergibt, kein Ausgleich mehr erforderlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Abrissmaßnahmen verbunden. Die bislang realisierten Vorhaben können sich nur in dem bereits baulich genutzten Rahmen entwickeln. Es ist keine wesentliche Flächenerweiterung beabsichtigt und möglich.

Insofern sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Ackernutzung kann fortbestehen. Der sich sukzessiv entwickelte Wald wird erhalten.

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 Nutzungen bleiben bestehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der Aufhebung gehen keine Wirkungen aus, die mit Wirkungen benachbarter Vorhaben kumulieren. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Försterei“ an, der bislang nicht umgesetzt ist. Im Nordwesten befindet sich der Kies- und Sandabbau. Mit der Aufhebung wird lediglich der Status quo im Plangebiet erhalten. Neue oder weitere Vorhaben, von denen Wirkungen ausgehen können, sind nicht zulässig.

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind positive Effekte auf das Klima verbunden. Die Acker- und Waldflächen bleiben als Frischluftentstehungsgebiete erhalten. Diese Bestandssicherung wirkt somit einem Klimawandel entgegen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei der Aufhebung nicht relevant.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen

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.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind, da Frischluftentstehungsgebiete einer Bebauung nicht mehr zugänglich sind und erhalten werden, positive Effekte zu verzeichnen.

Nachfolgend wird eine Gegenüberstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen und damit der Flächennutzungen sowie der mit der Aufhebung gegebenen Flächennutzungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Rechtskräftiger Bebauungsplan

| | <i>Grünordn. Festsetzung</i> | <i>versiegelbar</i> | Bruttofläche |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Industriegebiet (GRZ 0,8), | 3,70 ha | 14,82 ha | 18,52 ha |
| Verkehrsfläche | | 0,57 ha | 0,57 ha |
| Pflanzgebot (Randeingrünung) | 0,86 ha | | 0,86 ha |
| Summe | 4,56 ha | 15,39 ha | 19,95 ha |

Mit der Aufhebung sind folgende Flächennutzungen vorhanden:

| | <i>unbebaut, Grünfläche</i> | <i>versiegelt</i> | Bruttofläche |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Betriebsstandort Fa. Röckelein | | | 13,92 ha |
| davon versiegelt | | 10,55 ha | |
| weitere unversiegelte Fl. | 2,64 ha | | |
| Randeingrünung | 0,72 ha | | |
| Verkehrsfläche | | 0,57 ha | 0,57 ha |
| Ackerfläche | 3,41 ha | | 3,41 ha |
| Waldfläche | 2,06 ha | | 2,05 ha |
| Summe | 8,83 ha | 11,12 ha | 19,95 ha |

Für die Ermittlung der Flächenansätze wird angenommen, dass das Pflanzgebot im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt worden ist. Es wurde daher nicht bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt. Analog wurde für die Ermittlung der Flächen mit Aufhebung verfahren.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich eine faktische **Entsiegelung von 4,27 ha**.

4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, sind Betrachtungen zu Planungsalternativen nicht angezeigt.

4.6 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Mit der Aufhebung werden keine Vorhaben zugelassen, so dass keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auch Wirkungen auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten.

4.7 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde der rechtskräftige Bebauungsplan herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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. Es liegen umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen.

Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung notwendig.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan soll aufgehoben werden. Mit dem Bebauungsplan soll ein Industriegebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist bisher nicht vollständig umgesetzt. Es ist nicht beabsichtigt, die noch vorhandene Ackerfläche und den sich auf einer Teilfläche zwischenzeitlich entwickelten Wald für eine Industrieansiedlung in Anspruch zu nehmen. Daher wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Mit dieser Aufhebung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Im Hinblick auf das Klima ergeben sich positive Effekte, da mit dem Acker und dem Wald Frischluftentstehungsgebiete erhalten werden.

Aus der Gegenüberstellung der im Bebauungsplan zulässigen Flächennutzung und der Flächennutzung nach der Aufhebung ergibt sich eine faktische Entsiegelung von ca. 4,27 ha.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Stadt Osterfeld: Bebauungsplan II „Industriegebiet“, 1992