

## Stadt Osterfeld

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. II „Industriegebiet“

#### Ziel des Planverfahrens

Für die südöstlich von Osterfeld gelegene Fläche liegt ein Bebauungsplan vor, der am 21.05.1992 durch das Regierungspräsidium Halle (Az. 25-21102-2/1324) genehmigt wurde. 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 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Fläche ist mit einer Größe von ca. 19,95 ha ist überwiegend bebaut und genutzt. Die Kaspar Röckelein KG betreibt im Plangebiet ein Baustoffwerk.

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II war die Entwicklung eines Industriegebietes am Meineweher Weg. 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.

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.

#### Verfahrensverlauf

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.

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).

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2018 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Entwurf gebeten und über die Offenlage informiert.

Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** fand als öffentliche Auslegung statt. Der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans lag nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 23. August 2018 bis zum 24. September 2018 im Raum EG 3 der Verbandsgemeinde Wethautal, Corsebürger 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.

Der Stadtrat hat am 4. Oktober 2018 den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom September 2018 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 1. November 2018 bis zum 3. Dezember im Raum EG 3 der Verbandsgemeinde Wethautal, Corseburger Weg 11, in 06721 Osterfeld öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Heimatspiegels Nr. 21/2018 und im Internet auf der Seite [www.vgem-wethautal.de](http://www.vgem-wethautal.de).

Der Stadtrat hat am ..... 2018 den Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans gefasst. Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan sollte ein Industriegebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist bisher nicht vollständig umgesetzt. Es ist auch 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.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich der Eigentümer des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flurstücks 29, Flur 2, Gemarkung Osterfeld gegen die Aufhebung des Plans ausgesprochen. Da sich die Fa. Röckelein mit dem Einwender über den Erwerb des Flurstücks 29, Flur 2 geeinigt hat, ist die Stellungnahme für das Verfahren gegenstandslos.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB hat sich der *Abwasserzweckverband (AZV) Naumburg* gegen die Aufhebung des Bebauungsplans ausgesprochen, weil es keinen sachlichen Grund gäbe, den Bebauungsplan aufzuheben. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass nach Aufhebung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) die Möglichkeiten zur Bebauung der Grundstücke beschränkt sind.

Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die Belange des AZV *Naumburg* von dem Aufhebungsverfahren nicht berührt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt gilt für das Stadtgebiet Osterfeld die Satzung des AZV *Osterfeld*. In der Satzung des AZV Osterfeld waren die Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 nicht Bestandteil der Beitragskalkulation.

Durch den *Burgenlandkreis* (Regionalplanung/untere Landesentwicklungsbehörde) wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass auch für die Aufhebung die

Erforderlichkeit als Voraussetzung für die Planung gegeben sein muss. Ursächlich für das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans kann nur ein in der tatsächlichen Entwicklung eingetretener Zustand sein, der es auf unabsehbare Zeit ausschließt, die planerische Gesamtkonzeption oder das mit einer Festsetzung verfolgte Planungsziel zu verwirklichen.

Dies wurde berücksichtigt, indem die Begründung entsprechend ergänzt wurde.

Die *untere Naturschutzbehörde* stellte fest, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen festzulegen ist, wie diese auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes langfristig zu sichern sind.

Im Umweltbericht ist außerdem nachzuweisen, dass der mit der Errichtung des Industriegebietes einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft mit den festgesetzten bzw. bisher erfolgten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt ist.

Die Hinweise wurden berücksichtigt: Im Umweltbericht wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans geprüft, welche Auswirkungen sich auf die Umwelt und insbesondere auf Natur und Landschaft mit der Aufhebung ergeben. Der Bebauungsplan setzte eine randliche Eingrünung fest, die, soweit der Bebauungsplan umgesetzt ist, auf dem Baugrundstück realisiert ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Grünstreifen dauerhaft erhalten bleibt.

Im Umweltbericht ist eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzung nach Aufhebung des Planes erfolgt. Soweit die Festsetzungen konkrete Regelungen zu den grünordnerischen Maßnahmen getroffen haben, sind diese in den Umweltbericht behandelt und bewertet worden.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der *Burgenlandkreis* (Regionalplanung/untere Landesentwicklungsbehörde) betont, dass auch die Aufhebung eines Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und demzufolge eine Änderung des FNP erforderlich ist.

Diesbezüglich wird die Auffassung vertreten, dass es keiner Änderung des Flächennutzungsplans bedarf, da der fortgeltende FNP, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Industriegebiet ausweist, überwiegend der Bestandssituation entspricht (der größte Teil der Fläche ist industriell genutzt) und die industrielle Nutzung auch nicht aufgegeben werden soll.

Die Gemeinde darf von den Darstellungen des FNP räumlich und sachlich abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Das ist gegeben, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans nur in dem kleineren, östlichen Teil des Plangebietes keine industrielle Nutzung mehr vorgesehen ist (ca. 28% des Plangebietes des Bebauungsplans; das Plangebiet ist identisch mit dem im FNP ausgewiesenen Industriegebiet). Für den größten Teil der Fläche erfolgt auch zukünftig eine industrielle Nutzung. Eine Weiterentwicklung dieser Nutzung ist insoweit möglich, wie sie mit § 35 BauGB zu vereinen ist.

Des Weiteren wurde dargestellt, dass für die einzelnen Festsetzungen zu prüfen ist, welche Auswirkungen mit der Aufhebung des Plans verbunden sind (grünordnerische Festsetzungen, Schallkontingente)

Die Hinweise wurden berücksichtigt. In der Begründung zur Aufhebung wurden Erläuterungen ergänzt, die sich mit den Auswirkungen der Aufhebung der Planung auseinandersetzen.

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

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