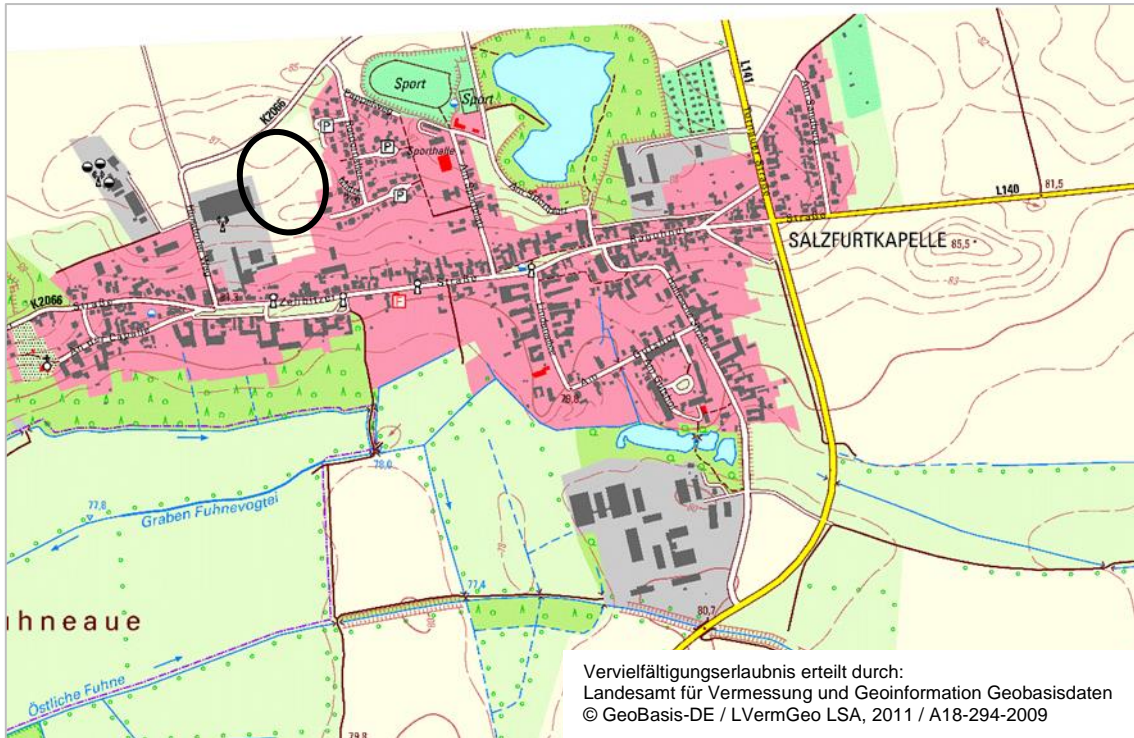


# Stadt Zörbig, OT Salzfurtkapelle

## Bebauungsplan Nr. 1

### Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“

#### Aufhebung einer Teilfläche



Satzung

August 2023

**Stadt Zörbig, OT Salzfurtkapelle  
Bebauungsplan Nr. 1  
Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“  
*Aufhebung einer Teilfläche***

**Plangeber:** Stadt Zörbig  
Markt 12  
06780 Zörbig

**Auftragnehmer:**   
STADTLÄNDGRÜN  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)  
Tel. (03 45) 239 772 13

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung  
  
Dipl.-Agraring.  
Anke Bäume  
Grünordnung/Umweltbericht  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Projektnummer:** 21-426

**Planungsstand:** Satzungsfassung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>11</b>
3.1	Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans .....	11
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....	11
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	11
<b>4</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
4.1	Einleitung.....	12
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans .....	12
4.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	12
4.2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	13
4.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	13
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen .....	18
4.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
4.3	Zusätzliche Angaben .....	18
4.3.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung .....	18
4.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	19
4.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	19
4.3.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung .....	19

### Anlagen:

- Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“
- Übersichtsplan zur Teilaufhebung

## 1 Begründung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans

### Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“ liegt am nördlichen Bebauungsrand des Ortsteils Salzfurkapelle der Stadt Zörbig. Er befindet sich zwischen dem Schulgelände im Osten und dem Verkehrshof der Vetter GmbH Omnibus und Mietwagenbetrieb Salzfurkapelle im Westen.

Der Bebauungsplan ist am 07.11.1996 in Kraft getreten. Es liegen zwei Änderungen für den Bebauungsplan vor. Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 8 ha. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Das Plangebiet gliederte sich in zwei Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt, der eine Fläche von ca. 5 ha umfasst, wurde überwiegend umgesetzt. Es ist ein Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung mit 49 Wohneinheiten entstanden. Die zugehörigen Erschließungsstraßen und Baumpflanzungen sowie Stellplätze wurden weitestgehend hergestellt. Das Wohngebiet wird verkehrlich von Norden über den Hinsdorfer Weg (Kreisstraße K 2066) erschlossen. Eine fußläufige Anbindung besteht über die Straße Am Sportplatz, die dann westlich des Schulgeländes in das bestehende Wohngebiet führt.

Der zweite Bauabschnitt, der eine Fläche von ca. 1,97 ha umfasst, wurde nicht umgesetzt. Die unbebauten Flächen werden als Grünland bzw. Acker genutzt.

Die verbindliche Planung liegt über 20 Jahre zurück. Eine Nachfrage nach Wohnbauflächen und einer gemischten Nutzung in diesem Bereich besteht nicht mehr. Die Entwicklung des Flurstückes 97/14 der Flur 10 der Gemarkung Salzfurkapelle als Wohnbaufläche stellt sich zudem aufgrund ungeklärter Erbschaftsangelegenheiten schwierig dar.

Ein Teil der unbebauten Flächen wurden als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,3, Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,45, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Im 2. Bauabschnitt könnten damit noch ca. 20 Wohneinheiten in Form von eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen entstehen.

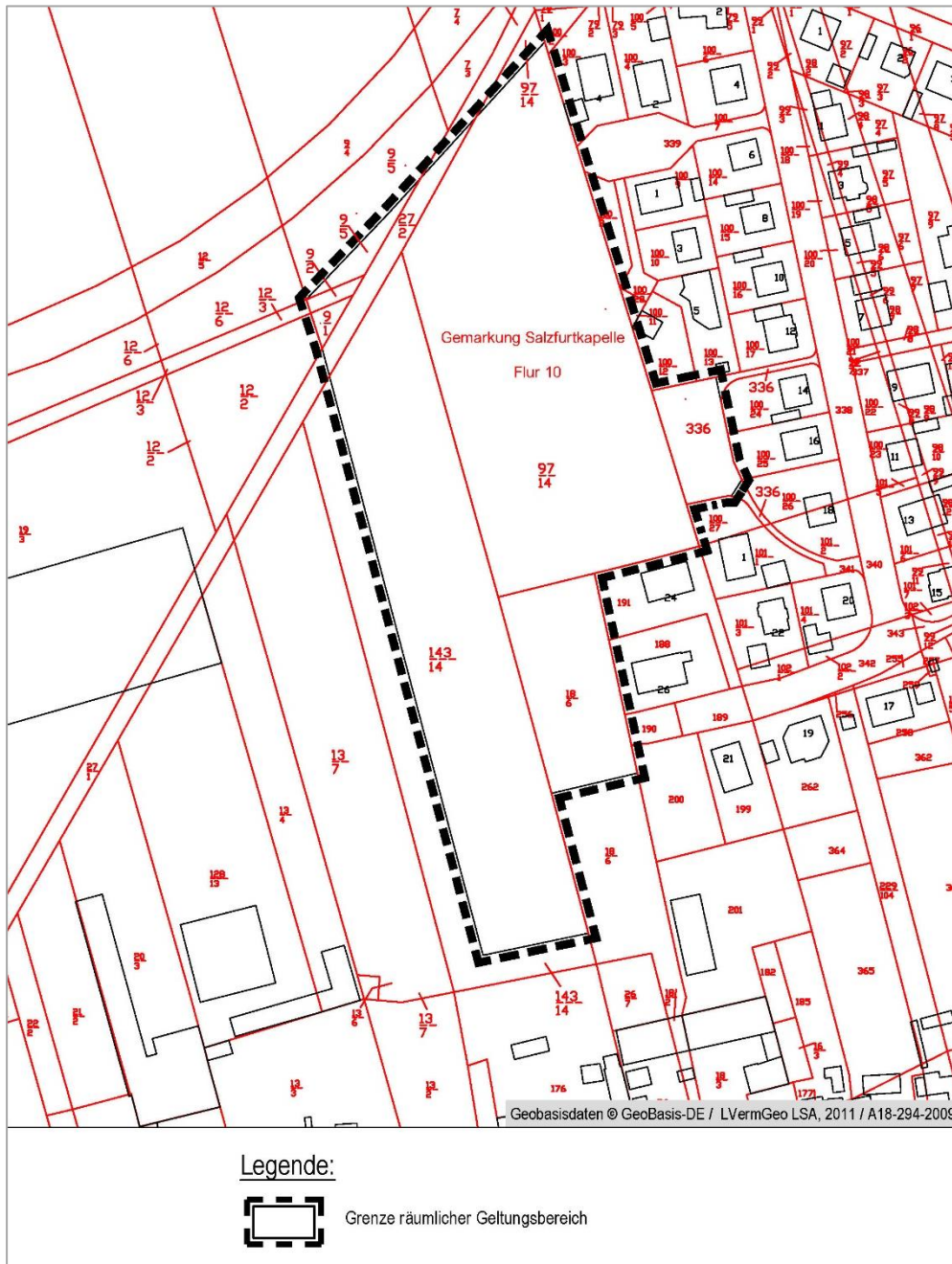
Weiterer Inhalt des 2. Bauabschnittes sind die Entwicklung und Erschließung eines Mischgebietes mit ca. 9 Wohneinheiten mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 und ein sich direkt anschließender Lärmschutzwall als Puffer zum Gewerbebetrieb des Verkehrshofes.

Da sich an der Situation zeitnah und voraussichtlich auch langfristig nichts ändern wird und diese freien Bauplätze (20 WE) die Wohnflächenbedarfsberechnung der Stadt Zörbig belasten ohne, dass sie jemals bebaut werden können, hat sich die Stadt Zörbig dazu entschlossen, die unbebauten Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 herauszunehmen und sie auch in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig überwiegend als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.

Für die bereits bebauten Flächen im östlichen Bereich wird der Bebauungsplan nicht aufgehoben.

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

Abb. 1.1: Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans



Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst in der Gemarkung Salzfurtkapelle, Flur 10 folgende Flurstücke:

9/1 und 9/2 sowie die Teilflächen der Flurstücke 9/5, 18/6, 27/2, 97/14, 143/14 und des Weiteren das Flurstück 336 in der Gemarkung Salzfurtkapelle, Flur 1.

### Aufhebung

#### *Städtebau*

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 war die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zur Abdeckung des Eigenbedarfes und zur Ansiedlung von nicht

störendem Gewerbe im Ortsteil Salzfurkapelle. 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 die Gewährleistung einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Das Planungsziel wurde nur für den 1. Bauabschnitt umgesetzt. Die Planung liegt über 20 Jahre zurück und basierte auf einem zu dem damaligen Zeitpunkt prognostizierten Bevölkerungszuwachs in der damals eigenständigen Gemeinde Salzfurkapelle. Die Entwicklung und Umsetzung der noch unbebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplans stellt sich aufgrund der Eigentümerstruktur als schwierig dar. Zudem sollen innerhalb des Stadtgebietes von Zöbzig andere Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden und für die Bevölkerungsstabilisierung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher die Rücknahme von Bauflächenausweisungen, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenneuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung im Stadtgebiet insgesamt bzw. in den Ortsteilen entsteht.

Bei einer Aufhebung eines Bebauungsplans muss gleichzeitig entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerzeit beabsichtigt war. Ein neuer Bebauungsplan soll für die Aufhebungsfläche nicht aufgestellt werden, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans die planersetzende Vorschrift des § 35 BauGB zur Steuerung und Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung für die Fläche angewandt werden kann. Die Planersatzvorschrift des § 35 BauGB muss als positive Planungskonzeption tragfähig sein, damit im Gebiet des aufgehobenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Negative Beeinträchtigungen auf die Ordnung und Entwicklung des Gebietes sind aus folgenden Gründen zukünftig nicht zu erwarten:

Die Aufhebungsfläche wird zukünftig als landwirtschaftliche Fläche wie bisher genutzt. Mit der Aufhebung des Plans wird das Ziel verfolgt, die unversiegelten und unbebauten Flächen dauerhaft zu erhalten, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortzuführen und eine bauliche Nutzung auszuschließen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt damit unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist erforderlich um u. a. nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Menschen, die bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans möglich gewesen wären, zu vermeiden. Die Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Umweltberichtes unter Pkt. 4 der Begründung aufgeführt.

Somit besteht kein Planerfordernis für die städtebauliche Neuordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr, da mit der Aufhebung der § 35 BauGB Anwendung findet und die landwirtschaftliche Nutzung gewahrt werden kann.

### *Grünordnung*

Ein weiteres Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 1 war es, auch grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Natur und Landschaft vermindern und ausgleichen sowie ein Grundgerüst zur Eingrünung des Standortes schaffen sollten.

Der Bebauungsplan setzte im Randbereich öffentliche Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen bzw. Entwicklungszielen fest. Diese Maßnahmen wurden bislang nur teilweise umgesetzt. Diese Randeingrünung ist weiterhin Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan setzte im Norden und Westen der Änderungsfläche naturnahe Grünflächen fest, die zum einen der Randeingrünung dienen sollten, aber auch einen Lärmschutzwall und ein Regenrückhaltebecken aufnehmen sollten. Für das Regenrückhaltebecken

besteht kein Bedarf mehr, so dass diese Fläche nicht mehr vorzuhalten ist.

Des Weiteren wurde eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz im östlichen Bereich festgesetzt. Ein Spielplatz und eine größere Grünfläche befinden sich zentral südlich der Zehbitzer Straße im Ortskern von Salzfurkapelle, so dass eine weitere Spielplatzfläche nicht mehr vorzuhalten ist.

Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich demnach keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Flächen können weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

## 2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen in der jeweils aktuell geltenden Fassung dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019) und
- der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19. Juli 2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. Juli 2014).

Darüber hinaus liegt der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 1. August 2018, in Kraft getreten am 29. September 2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29. September 2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28. August 2018, Stadt Dessau-Roßlau vom 29. August 2018). Dieser ist für die vorliegende Satzung unbeachtlich.

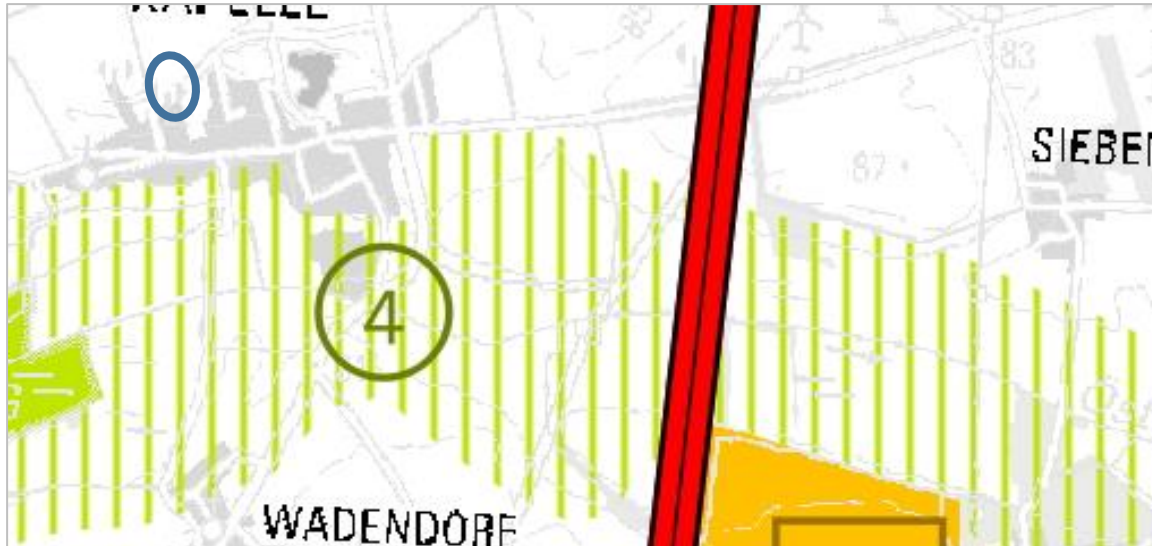
Vorgaben des **Landesentwicklungsplans** gibt es für die Aufhebungsfläche nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für den Ortsteil Salzfurkapelle gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Lage der Ortslage außerhalb des Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 4 Fuhne

Abb. 2.1: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Auszug aus der kartografischen Darstellung



Für die Satzung relevant ist der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV). Im STP DV ist Zörbig als Grundzentrum festgelegt.

Des Weiteren sind folgende Ziele formuliert:

*„Ziel 4 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“*

*„Ziel 5 Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“*

Dem Ziel 4 wird insoweit entsprochen, dass im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig eine Überprüfung der bisherigen Flächendarstellungen und Bauflächenbedarfe gab.

Grundsätzliches Ziel der Stadt ist es, die prognostizierte leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und mit entsprechenden Flächenausweisungen einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken, um auch vorhandene Infrastrukturen weiterhin auslasten zu können. In erster Linie sollten zu diesem Zweck die innerhalb der Siedlung zur Verfügung stehenden Baulücken bzw. -flächen nach § 34 BauGB genutzt werden. Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen als sinnvoll erachtet. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute sowie die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen an den Ort zu binden oder Zuzug zu generieren.



Es wurde auch geprüft, wo Flächendarstellung zurückgenommen werden können. Im Ergebnis erfolgt die Rücknahme von Bauflächenausweisungen, vor allem von Wohnbauflächen, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenneuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung entsteht.

Aufgrund der Nichtvermarktbarkeit erfolgt in der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan zukünftig überwiegend die Flächendarstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Dem Ziel 5 wird ebenfalls durch die laufende Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen.

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 5. Mai 2017). Darin wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit wird das Änderungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Das Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2019 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14. September 2020 bis zum 16. Oktober 2020 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. August 2020 beteiligt.

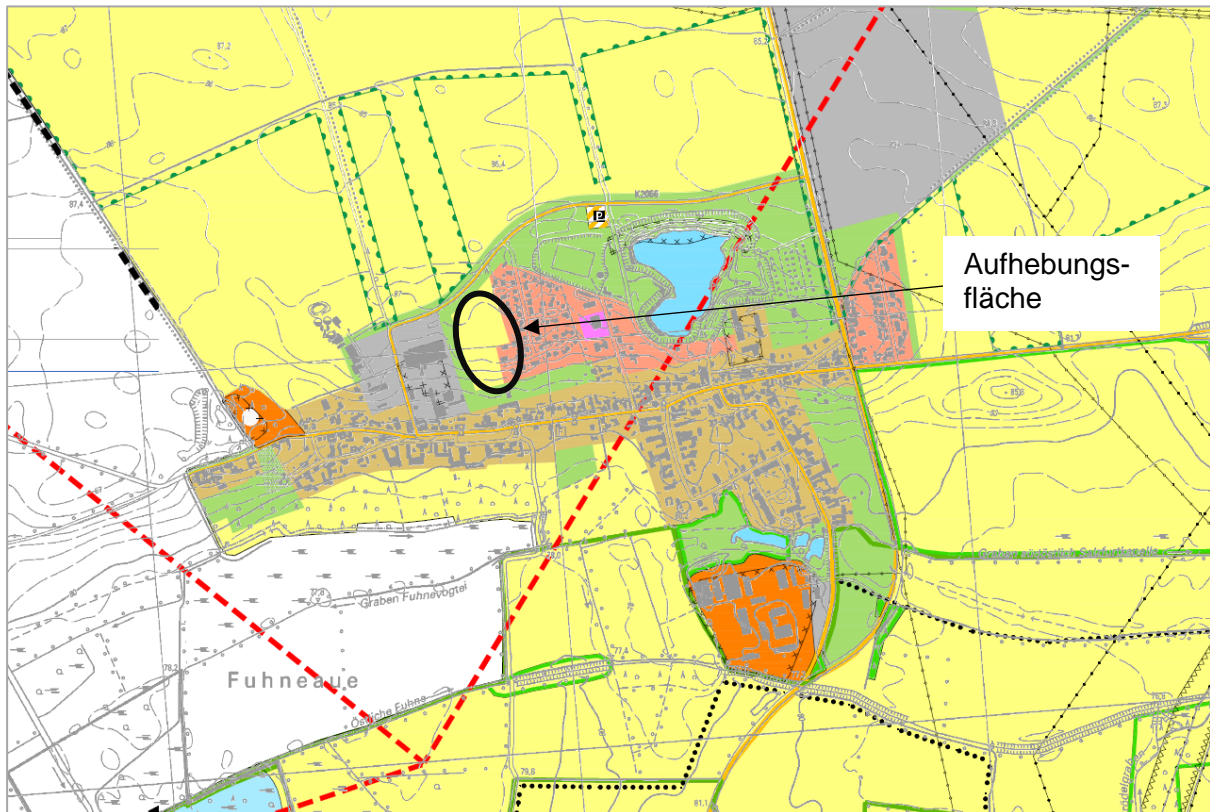
Am 20. Juli 2022 hat der Stadtrat den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand Juni 2022 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 17. August 2022 bis zum 20. September 2022 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

Am 22. Februar 2023 hat der Stadtrat den 2. Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand Januar 2023 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die erneute Offenlage ist vom 15. März 2023 bis zum 17. April 2023 erfolgt. Parallel dazu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23. Februar 2023 um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

Im 2. Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 28. Juni 2023 gefasst. Er wurde am 17. August 2023 vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld genehmigt. Mit Bekanntmachung im „Zörbiger Boten“ am 5. September 2023 wird die Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Abb. 2.2: Auszug 3. Änderung FNP Stadt Zörbig, Genehmigungsfassung, Stand Mai 2023 [2]



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die 3. Änderung des Flächennutzungsplans parallel erfolgt, kann die Teilaufhebung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Stadt Zörbig auf folgende Sachverhalte:

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die neu gebildete Einheitsgemeinde Stadt Zörbig im Jahr 2008 (Rechtskraft FNP) ermittelt. Seitdem wurden in den Wohngebieten zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, so dass die bestehenden Wohngebiete weitgehend belegt sind und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung steht.

Insbesondere hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass Bauinteressenten vor allem Grundstücke in der Ortschaft Zörbig suchen, da hier eine entsprechende Infrastruktur bzw. weiche Standortfaktoren vorhanden sind (z. B. Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Stadtverwaltung, Geldinstitute).

Durch entsprechende Ausweisungen und Rücknahmen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Aufhebungsverfahrens wurden nicht zu Wohnbauflächen und auch nicht für eine Nutzungsmischung entwickelt. Sie werden landwirtschaftlich genutzt. Zukünftig sollen die Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und anteilig als Grünfläche im Flächennutzungsplan gesichert werden.

### **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 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1, dass das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt wird.

#### **3.1 Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2021 beschlossen, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Zörbiger Boten Nr. 14 vom 09.11.2021.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Teilaufhebung der Planung berührt sein könnte, wurde der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11. Januar 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 jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

#### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf hat als öffentliche Auslegung vom 15. Februar 2023 bis zum 16. März 2023 stattgefunden.

#### **3.4 Förmliche Beteiligungen**

Mit Schreiben vom 5. Juni 2023 ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Juni 2023 bis zum 24. Juli 2023 erfolgt.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Salzfurkapelle der Stadt Zörbig, die zwischen einem vorhandenen Wohngebiet westlich des Schulgeländes und östlich des Verkehrshofs der Vetter GmbH Omnibus und Mietwagenbetrieb Salzfurkapelle liegt.

Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“, OT Salzfurkapelle.

Die bisherige Planung trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,25 bzw. 0,3
- MI Mischgebiet mit GRZ von 0,5
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen mit  
Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz  
bzw. naturnahe Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen in Verkehrsflächen

Mit der Teilaufhebung wird die derzeit ausgeübte Ackernutzung fortgeführt.

Die Notwendigkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Wohnflächenbedarfsberechnung der Stadt Zörbig und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Lage und der Nichtvermarktbarkeit des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 1,97. ha. Die detaillierte Flächenbilanz ist der Tabelle 4.1 in Pkt. 4.4 zu entnehmen. Überschlüssig ist von einer Rücknahme der zulässigen Versiegelung (überbaubare Grundfläche, Verkehrsfläche und Regenrückhaltung) von ca. 1,1 ha auszugehen.

Gegenstand der Umweltprüfung sind demnach die sich aus der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Das Basisszenario bildet der rechtskräftige Bebauungsplan.

Belange des Artenschutzes sind nicht zu prüfen, da mit der Aufhebung keine eingriffsrelevanten Vorhaben vorbereitet werden, sondern die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich beibehalten wird.

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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans 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 wesentlich 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**

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

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

### **4.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **4.2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“ liegt am nördlichen Bebauungsrand im Ortsteil Salzfurkapelle der Stadt Zörbig. Der Ortskern des Ortsteils Salzfurkapelle befindet sich ca. 400 m südöstlich. Der Ausgangsbauungsplan erstreckt sich zwischen dem Schulgelände im Osten und dem Verkehrshof im Westen. Nördlich des Hinsdorfer Weges beginnt die ausgedehnte Ackerflur.

Der Ausgangsbauungsplan untergliederte sich in zwei Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt, der eine Fläche von ca. 5 ha umfasst, wurde überwiegend umgesetzt. Es ist ein Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung mit 49 Wohneinheiten entstanden. Die zugehörigen Erschließungsstraßen und Baumpflanzungen sowie Stellplätze wurden weitestgehend hergestellt. Der Bereich wird verkehrlich über den Hinsdorfer Weg (K 2066) im Norden erschlossen. Eine fußläufige Anbindung besteht über die Straße Am Sportplatz, die westlich des Schulgeländes in das Wohngebiet führt.

Der 2. Bauabschnitt mit einer Fläche von ca. 1,97 ha ist nicht umgesetzt. Die Fläche wird überwiegend als Acker genutzt.

Die beabsichtigte Randeingrünung ist nur im Norden im Zusammenhang mit dem notwendigen Lärmschutzwall hergestellt worden.

#### **4.2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Salzfurkapelle. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, eine Grünfläche sowie Verkehrsflächen fest. Auf dieser Grundlage wären Einfamilien- und Doppelhäuser sowie eine Erschließungsstraße und ein Fußweg hergestellt worden.

Im Osten ist eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz und Parkanlage ausgewiesen. Des Weiteren ist auch im Südwesten eine Grünfläche als Teil der Randeingrünung festgesetzt.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

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 für diese Flächen Wohn- und Mischgebiete mit einer GRZ von 0,25/0,3 bzw. 0,5 fest.

Nutzungsbedingt hätten sich Hausgärten und Eingrünungen innerhalb der Baugrundstücke entwickelt. Auf der Grünfläche wären parkartige Gehölzstrukturen ausgebildet worden. Die Straßenräume wären durch Bäume gegliedert.

### *Tiere*

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Boden oder den Vegetationsbestand zu verzeichnen sein werden, sind auch keine Betroffenheiten von vorkommenden Tieren zu erwarten. Eine weitere Betrachtung von Tieren ist daher nicht notwendig.

### Schutzgüter Boden/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 das Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird der Boden auch selbst belastet.

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von bis zu 50 % für die Bauflächen (hier MI) zuzüglich der Erschließungsflächen (Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu 75 % zu. Verkehrsflächen führen zu einer nahezu vollständigen Versiegelung.

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Im Bereich der Hausgärten würde nutzungsbedingt eine Überformung der obersten Bodenschicht erfolgen, die natürlichen Bodenfunktionen würden jedoch erhalten bleiben.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Aufhebungsbereiches eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist derzeit Funktionen für Siedlung und Erholung auf.

### 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.

Innerhalb des Aufhebungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Südlich der Ortslage befindet sich die Fuhneaeu.

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

### Schutzgut Klima/Luft

Klima und Luftqualität im Plangebiet werden durch die zulässigen Nutzungen bestimmt. Das

Mikroklima würde durch die Bebauung geprägt werden. Mit der Versiegelung der Flächen wären eine Aufheizung und höhere Lufttemperaturen verbunden. Klimaausgleichend wirken die auf den Baugrundstücken angelegten Haus- und Privatgärten sowie die festgesetzten Grünflächen.

Jedoch gehen von der nördlich angrenzenden Kreisstraße K 2066 und dem westlich gelegenen Verkehrshof Schallemissionen aus, die in den Aufhebungsbereich einwirken. Mit dem festgesetzten Lärmschutzwall (außerhalb des Aufhebungsbereiches) werden jedoch erhebliche Auswirkungen durch Schallimmissionen vermieden werden.

Da im Aufhebungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet festgesetzt sind, sind auch unter Berücksichtigung der geringen Größe der Baugebiete sowie daraus resultierender Versiegelung keine Vorbelastungen im Hinblick auf Klima und Luftqualität abzuleiten.

### 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 angrenzende Bebauung und die Lage am Ortsrand bestimmt. Im Osten und Süden grenzt Einfamilienhausbebauung an. Der im Westen und Norden festgesetzte Lärmschutzwall stellt eine Zäsur dar. Ein freier Blick in den Landschaftsraum ist nicht möglich. Andererseits schützt der Lärmschutzwall die Erholungsnutzung bzw. das Wohnen im Gebiet vor schädlichen Beeinträchtigungen durch Schalleinwirkungen.

Die Eignung einer Fläche für die Erholungsnutzung ist abhängig von Landschaftsbild, Vielfalt der Flora und Fauna, Gewässer- und Luftverhältnissen und den Flächennutzungen. Je vielfältiger ein Gebiet strukturiert ist, umso größer ist das Freizeit- und Erholungspotential dieser Flächen. Das Plangebiet würde bei einer Bebauung und gärtnerischen Nutzung (Hausgärten) ein Erholungspotential aufweisen, das jedoch nicht öffentlich zugänglich wäre. Lediglich die Grünfläche mit Spielplatz weist ein Erholungspotential für die Öffentlichkeit 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 Baudenkmale vorhanden oder Bodendenkmale bekannt.

### 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.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt worden. Es ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Wechselwirkungen.

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Fuhnequellgebiet Vogtei westlich von Wolfen“, das sich südwestlich des Auhebungsbereiches in einer Entfernung von ca. 0,8 km befindet.

### Weitere Schutzgebiete

Die südlich der Ortslage Salzfurkapelle gelegene Fuhneue ist als Landschaftsschutzgebiet verordnet.

Weitere Schutzgebiete, z. B. nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, sind gleichfalls nicht berührt.

### 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.

Wird kein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt, könnte der Bebauungsplan, auf den derzeit noch nicht bebauten Flächen umgesetzt werden.

## **4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **4.2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird eine Bebauung dieser Teilfläche ausgeschlossen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Plan wird sich damit der Versiegelungsgrad faktisch erheblich verringern.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft sollte die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

### **4.2.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Abrissmaßnahmen verbunden.



Die Umsetzung des Bebauungsplans auf der betrachteten Fläche hat bislang nicht begonnen. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Aufhebung des Bebauungsplans kann die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft fortbestehen.

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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit Emissionen verbunden.

#### Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die im Bestand bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

#### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der Teilaufhebung 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans sind positive Effekte auf das Klima verbunden. Das Grünland bleibt als Frischluftentstehungsgebiet erhalten. Diese Bestandssicherung wirkt somit einem Klimawandel entgegen.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei der Teilaufhebung 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans verbunden sein können, sind keine nachteiligen Wirkungen abgeleitet worden. Daher sind weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Minderung notwendig.

Nachfolgend wird eine Gegenüberstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen sowie der mit der Aufhebung verbundenen Flächennutzungen vorgenommen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird nachfolgend verbal-argumentativ vorgenommen.

Es wird vorausgesetzt, dass der Ausgangsbauungsplan ausgeglichen war. Ziel der Gegenüberstellung ist es, zu ermitteln, ob sich aus der Aufhebung ein Ausgleichsdefizit ergibt.

**Tab. 4.1: Flächenbilanz**

Flächennutzung	Rechtskräftiger Bebauungsplan		Geltungsbereich nach Aufhebung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Baufläche (WA, MI)	52.000 m <sup>2</sup>	64 %	38.005 m <sup>2</sup>	64 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	10.690 m <sup>2</sup>	13 %	7.890 m <sup>2</sup>	13 %
Grünflächen	18.585 m <sup>2</sup>	23 %	14.162 m <sup>2</sup>	23 %
<b>Summe</b>	<b>81.275 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>61.575 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Der Bebauungsplan ist im Geltungsbereich des weiterhin zu erhaltenden Teils bereits umgesetzt. Unter der Annahme, dass die prozentuale Verteilung der Flächennutzung beibehalten wird, wären demnach 14.162 m<sup>2</sup> Grünfläche weiterhin im Bebauungsplan festzusetzen.

Mit der Teilaufhebung werden eine Teilfläche der Randeingrünung sowie die Parkanlage mit Spielplatz aufgehoben. Diese Grünbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von 2.905 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der im Ausgangsbauungsplan als Grünflächen festgesetzten Flächen abzüglich der Flächen der Grünflächen im Bereich der Teilaufhebung werden somit weiterhin 15.680 m<sup>2</sup> Grünfläche festgesetzt.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass sich im Bebauungsplan die zulässige Versiegelung um ca. 2 % zugunsten der Grünflächen verringert. Der Bebauungsplan ist demnach im Hinblick auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung weiterhin ausgeglichen.

### 4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da aus planerischer Sicht ein Festhalten an den festgesetzten Flächen nicht erforderlich ist.

## 4.3 Zusätzliche Angaben

### 4.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus

resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt den Auswirkungen einer Teilaufhebung 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.

#### **4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Eine Umweltüberwachung ist bei der Aufhebung einer Planung nicht erforderlich.

#### **4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird auf die Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbegrundstücke verzichtet. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden in geringem Umfang neue Wohnbauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen.

In den Jahren 1996 bis 2022 fand auf dieser Teilfläche keine Entwicklung statt; die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wirkt sich auf Natur und Umwelt nicht erheblich nachteilig aus. Versiegelungen und Verdichtungen von Boden und damit Beeinträchtigungen von Lebensräumen werden im Bereich der vormals festgesetzten Bauflächen vermieden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die Freiraumnutzung dauerhaft erhalten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit der Teilaufhebung den Ausweisungen des Flächennutzungsplans [2] entsprochen wird. In diesem wird die aufzuhebende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen verbleibt entlang der gewerblichen Baufläche ein Grünstreifen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

#### **4.3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung**

- [1] Stadt Zörbig: Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“, OT Salzfurkapelle, Rechtskraft seit 07.11.1996
- [2] Stadt Zörbig: Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, 3. Änderung, StadtLandGrün, Planfassung für die Genehmigung, Stand Mai 2023