

Zörbig, OT Salzfurtkapelle

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet zwischen Schule und Verkehrshof „An der Lehmgrube“

Ziel des Planverfahrens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Bebauungsrand des Ortsteils Salzfurtkapelle der Stadt Zörbig. Er befindet sich zwischen dem Schulgelände im Osten und dem Verkehrshof der Vetter GmbH Omnibus und Mietwagenbetrieb Salzfurtkapelle 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, Verkehrs- und Grünflächen fest.

Das Plangebiet gliederte sich in zwei Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt mit einer Fläche von ca. 5 ha 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 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 als Wohnbaufläche ist zudem aufgrund ungeklärter Erbschaftsangelegenheiten schwierig.

Ein Teil der unbebauten Flächen wurden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im 2. Bauabschnitt könnten somit noch ca. 20 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen entstehen.

Ein weiterer Inhalt des 2. Bauabschnittes war die Entwicklung und Erschließung eines Mischgebietes 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 die Wohnflächenbedarfsberechnung der Stadt Zörbig belasten ohne, dass sie bebaut werden, ist die Entscheidung gefallen, den für die unbebauten Flächen aufzuheben. Für die bereits bebauten Flächen im östlichen Bereich wird der Bebauungsplan nicht aufgehoben.

Verfahrensverlauf

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.

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.

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

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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird auf die Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbegrundstücke verzichtet.

Seit 1996 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 der noch nicht rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales festgestellt, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht raumbedeutsam ist und es demzufolge keiner landesplanerischen Abstimmung bedarf.

Die untere Naturschutzbehörde hat dem vorliegenden Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht zugestimmt, da die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplans zwar eine weitere Versiegelung verringert, jedoch prozentual auch zu einer Verschlechterung des Verhältnisses von Bebauung und Grünfläche und dementsprechend zu einem Kompensationsdefizit führen würde.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Um die Kompensation weiterhin nachzuweisen, werden nur die noch nicht realisierten Bauflächen (MI und WA) sowie die diese erschließende Straße und Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz, Teilfläche der Randeingrünung) aufgehoben. Insbesondere die westliche Randeingrünung wird weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt. Im Ergebnis der Gegenüberstellung von Ausgangsbauungsplan und Bebauungsplan nach der Teilaufhebung in der beschriebenen modifizierten Fassung ergibt sich aus der Teilaufhebung kein Kompensationsdefizit mehr. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung wurde im Entwurf entsprechend angepasst.

Weitere Bedenken gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht geäußert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

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

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