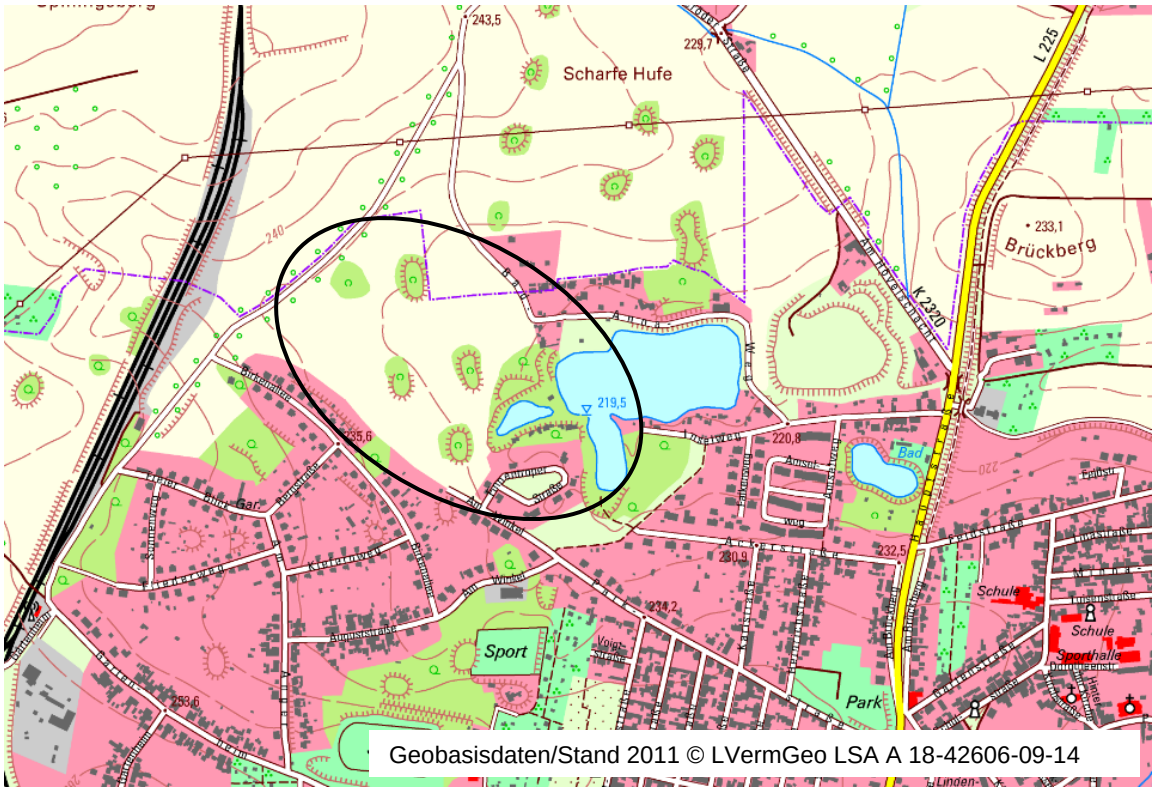
Gemeinde Helbra

Bebauungsplan Nr. 2
Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“



Aufhebung

Satzung

September 2017

STADTLANDGRÜN

Auftraggeber:	Gemeinde Helbra über Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra An der Hütte 1 06311 Helbra
Auftragnehmer:	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle Tel. (03 45) 239 772 14 Fax (03 45) 239 772 22
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Hildegard Ebert Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben:	**Bebauungsplan Nr. 2** **Eigenheimstandort "Am Hirschwinkel",** **der Gemeinde Helbra** **Aufhebung der Satzung**
Vorhaben-Nr.:	11 – 066H
Bearbeitungszeitraum:	September 2017
Bearbeitungsstand:	**Satzungsfassung**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans 4
1.1 Erfordernis 4
1.2 Geltungsbereich 4
1.3 Übergeordnete Planungen 5
1.4 Verfahren 8
1.5 Inhalte der rechtskräftigen Planung / Bestand 9
1.6 Sonstige Hinweise im Aufhebungsverfahren 10

2 Auswirkungen der Aufhebung 11
2.1 Städtebauliche Entwicklung 11
2.2 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen 12
2.3 Privatrechtliche Belange 12

3 Umweltbericht 13
3.1 Einleitung 13
3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele Aufhebung des Bebauungsplans 13
3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung 13
3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 13
3.3.1 Schutzgut Mensch 14
3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere 15
3.5 Schutzgut Boden 16
3.6 Schutzgut Wasser 16
3.7 Schutzgut Klima/Luft 17
3.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung 17
3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 18
3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 19
3.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 19
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 20
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 20
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 21
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen 21
6 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung 21

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 21
8 Zusätzliche Angaben 22
8.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung 22
8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 22
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans

1.1 Erfordernis

Für den Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ der Gemeinde Helbra liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan (B-Plan Nr. 2) vor. Er wurden am 20. April 1994 durch das Regierungspräsidium Halle (AZ.: 25-21102-2/0214) mit Auflagen und Maßgaben genehmigt. In der Gemeinderatssitzung am 25. Mai 1994 ist die Gemeinde mit Beschluss den Auflagen und Maßgaben beigetreten. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch Aushang vom 29. Juni 1994 bis 8. Juli 1994 sowie Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft am 15. Juli 1994 ist die Satzung in Kraft getreten.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,8 ha war für den Bau von über 100 Einfamilienhäusern vorgesehen und in drei Bauabschnitte untergliedert. Die Ringstraße im ersten Bauabschnitt wurde durch eine Bauträgergesellschaft realisiert und die angrenzenden Grundstücke mit insgesamt 14 Einfamilienhäusern überwiegend bebaut. Nach Insolvenz der Gesellschaft erfolgte keine weitere Erschließung.

Weite Teile der bisher nicht erschlossenen und nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von dem FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ überlagert.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das Gebiet der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra wurde darauf hingewiesen, dass die Planung innerhalb des FFH-Gebietes nicht mehr umgesetzt werden kann, da sie den Schutzzielen für das Gebiet entgegenstehen könnte.

Daher wurde die über den bereits realisierten Abschnitt hinausgehende Bebauung im 2. Entwurf des FNP nicht mehr als Baufläche, sondern entsprechend dem Bestand als Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Rahmen der erneuten Beteiligung zum FNP wurde von den zuständigen Behörden darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan in einem formalen Verfahren nach BauGB aufzuheben ist. Mit der geänderten Darstellung ist er zudem nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan herzuleiten.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 15. Februar 2017 eingeleitet. Der FNP wurde zwischenzeitlich rechtswirksam.

1.2 Geltungsbereich

Die Gemeinde Helbra liegt zentral innerhalb der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra, die administrativ dem Landkreis Mansfeld-Südharz zuzurechnen ist. Am 31. Dezember 2015 hatte die Gemeinde 4.080 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Helbra an der Grenze zur Gemeinde Benndorf.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Holzhaussiedlung
- im Nordwesten durch den Feldweg nach Benndorf sowie die anschließende Gemarkungsgrenze
- im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Benndorf
- im Osten durch das Freizeit- und Erholungsgebiet Bad Anna

Der B-Plan Nr. 2 wird für den gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von insgesamt 11,8 ha aufgehoben (s. Übersichtsplan sowie Anlage 1).

Nach aktuellem Katasterstand befinden sich folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Helbra im Plangebiet:

3/1, 4/114, 4/116, 4/124, 4/125, 4/202,
4/268, 4/269, 4/270, 4/271, 4/272, 4/274, 4/275, 4/276, 4/277, 4/278, 4/279,
4/280, 4/281, 4/282, 4/283, 4/284, 4/285, 4/286, 4/287, 4/289,
4/290, 4/291, 4/292, 4/293, 4/294, 4/295, 4/296, 4/297, 4/299
4/300, 4/301, 4/302, 4/303,
92, 93, 94, 95,
182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192,

Nach dem Außerkrafttreten sind die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen einschließlich der von dieser Nutzung umgebenen Kupferschieferhalden wieder als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die realisierte Bebauung an der Finnentroper Straße Nr. 1 bis 14 sowie Am Winkel 1 ist nach Aufhebung des Bebauungsplans dem Innenbereich zuzurechnen. Die noch vorhandenen Baulücken können nach § 34 BauGB bebaut werden. Dieser Bereich umfasst folgende mit Einfamilienhäusern bebaute Flurstücke:

4/282, 4/283; 4/285, 4/286, 4/287, 4/289; 4/290; 4/291; 4/292; 4/293; 4/294; 4/295; 4/296, 4/297; 94 und 95

sowie die bisher unbebauten Flurstücke 92, 93 und 4/284.

Weiter befinden sich in diesem Bereich die Flurstücke 4/299 (Grünfläche innerhalb des Erschließungsrings) sowie 4/278 und 4/300 (Finnentroper Straße) und anteilig das Flurstück 4/301 (Grünfläche).

1.3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2617)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit dem 01.07.2015
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
  genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

  Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben.

  Als Entwurf liegen zwischenzeitlich der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 23. März 2017 (2. Entwurf) sowie die Planänderung vom 10. Mai 2016 vor.

Die obere Landesentwicklungsbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der

Aufhebung des Bebauungsplans (in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans) nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und daher eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. (4.26 G)

Gemäß Ziffer 5.1.3 ist das Plangebiet dem ländlichen Raum zuzuordnen. Grundsätzlich heißt es:

„Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten.

Insbesondere in den Zentralen Orten sind in ländlichen Räumen die für die überörtliche Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und - soweit erforderlich - auszubauen. (LEP LSA 2.6., REP G 4.12.)

Im System zentraler Orte wird neben dem Oberzentrum Halle/Saale und dem Mittelzentrum Lutherstadt Eisleben Helbra die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Im Norden angrenzend ist Mansfeld ebenfalls Grundzentrum.

Folgende Darstellungen betreffen die vorliegende Planung unmittelbar:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Nr. 5.3.1.3. Z):
  - XII. Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökolog. Verbundsystems (Nr. 5.7.3.4. Z):
  - 1. Ausläufer des Harzes

Mit Beschluss-Nr. IV/11-2015 erfolgte die Billigung des Entwurfs des Sachlichen Teilplans *„Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“* in der Planungsregion Halle (STp ZO 2015) als Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren und Freigabe für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG.

Die Beteiligung erfolgt durch direkte Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung in den Kommunen und der RPGH sowie durch eine internetgestützte Online-Beteiligung. Der Entwurf des STp ZO 2015 mit Umweltbericht vom 30. Oktober 2015 lag in der Zeit vom 25. April 2016 bis 20. Juni 2016 öffentlich aus.

Am 23. März 2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans beschlossen und in die öffentliche Auslegung gegeben, die in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis zum 31. Juli 2017 erfolgte.

Darin ist Helbra als Grundzentrum ausgewiesen.

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte

zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z 2).

Aufgrund der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans „Am Hirschwinkel“ ist der gesamte Geltungsbereich noch in die einvernehmliche räumliche Abgrenzung des Grundzentrums einbezogen.

Aus regionalplanerischer Sicht wurden gegen die Aufhebung des B-Plans keine Bedenken geäußert.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra, zu der neben Helbra die selbstständigen Gemeinden Ahlsdorf, Benndorf, Blankenheim, Bornstedt, Hergisdorf, Klostermansfeld und Wimmelburg gehören, wurde zwischen 2012 und 2016 ein Flächennutzungsplan neu aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 08. September 2016 durch den Verbandsgemeinderat (VBG/BV/095/2016) beschlossen und anschließend zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Nebenbestimmungen am 20. Februar 2017 erteilt. Nach deren Erfüllung wurde der Plan im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 5/2017 bekanntgemacht und ist seit dem 10. Mai 2017 rechtswirksam.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem Bestand und damit der Situation nach Aufhebung des B-Plans Nr. 2 „Am Hirschwinkel“. Innerhalb des Plangebietes wird der bebaute Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, die übrige Fläche als Fläche für die Landwirtschaft, innerhalb der die Kupferschieferhalden als Grünfläche und Biotop ausgewiesen sind.

B-Plan-Gebiet Nr. 2 „Am Hirschwinkel“

Auszug FNP der Verbandsgemeinde

Geobasisdaten/Stand 2011 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-42606-09-14

Das FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ wurde nachrichtlich übernommen. Zudem befinden sich Teile des Gebietes im Bereich ehemaliger Bergbauanlagen.

1.4 Verfahren

Nachdem im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Verbandsgemeinde festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan Nr. 2 Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ aufgrund der Überlagerung mit dem FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ nicht weiter umgesetzt werden kann, hat der Gemeinderat Helbra am 22. März 2016 zunächst einen Beschluss zur Aussetzung der weiteren Erschließung des Gebietes gefasst (HEL/BV/115/2016).

Im Rahmen einer Anhörung bei der Genehmigungsbehörde wurde jedoch klargestellt, dass eine Voraussetzung zur Genehmigung des Flächennutzungsplans die Führung eines formalen Aufhebungsverfahrens für den B-Plan Nr. 2 nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB BauGB.

Daraufhin hat der Gemeinderat Helbra in seiner Sitzung am 15. Februar 2017 zunächst beschlossen, ein Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hirschwinkel“ einzuleiten (Beschluss Nr. HEL/BV/148/2017). Die Teilaufhebung sollte den gesamten bisher nicht bebauten und landwirtschaftlich genutzten Bereich umfassen. Für den im Zusammenhang bebauten Teil wurde zunächst keine Notwendigkeit gesehen.

Bei einer detaillierten Prüfung der Unterlagen hat sich ergeben, dass die in der rechtskräftigen Planung getroffenen Festsetzungen u.a. durch eine Vielzahl detaillierter Regelungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Zudem wurde der Plan zwar bekanntgemacht, jedoch nicht ausgefertigt.

Die innerhalb des bebauten Bereichs noch vorhandenen freien Grundstücke stellen Lücken dar und können auch bei einer vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt und ergänzend bebaut werden. Daher hat sich die Gemeinde mit dem Entwurf für eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplans entschieden.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren geführt. Damit ist ein Umweltbericht Teil der Begründung. Auf eine nochmalige frühzeitige Beteiligung kann jedoch verzichtet werden. Sie erfolgte zum Standort bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans und kann auch für die Aufhebung des Bebauungsplans herangezogen werden.

Grundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Gemäß Überleitungsvorschriften § 245c BauGB in der Fassung der Änderung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind und für die vor dem 16. Mai 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet wurde, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Davon macht die Gemeinde Helbra im vorliegenden Falle Gebrauch.

Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Sitzung am 4. April 2017 hat der Gemeinderat den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB wurde der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht vom 22. Mai 2017 bis einschließlich 23. Juni 2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnte die Planung im Internet eingesehen werden. Die Offenlage wurde im Amtsblatt „Helbraer Kommunalanzeiger“ Nr. 5/2017 vom 10. Mai 2017 ortsüblich

bekannt gemacht. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 20. April 2017 erfolgt eine Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Dabei wurde ebenfalls vom Internet Gebrauch gemacht.

In den Stellungnahmen wurde der Aufhebung des Bebauungsplans allgemein zugestimmt. In der Begründung zur Satzungsfassung wurden einzelne Hinweise, so zum Leitungsbestand sowie zu den im Plangebiet anzutreffenden Denkmalen, ergänzt sowie der Verfahrensstand fortgeschrieben.

Für die Sitzung des Gemeinderates am … 2017 ist der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgesehen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses wird die Aufhebung des Bebauungsplanes rechtswirksam.

1.5 Inhalte der rechtskräftigen Planung / Bestand

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Am Hirschwinkel“ setzt in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Baufläche wird in verschiedene Teilgebiete untergliedert. Angrenzend an das Bad Anna ist zudem eine Gemeinbedarfsfläche zur Entwicklung einer Sportstätte ausgewiesen. (s. auch Anlage 1)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,35 sowie eine Geschoßflächenzahl zwischen 0,35 und 0,5 als Obergrenze bestimmt. Für alle Teilgebiete sind darüber hinaus I-II Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe als Oberkante mit 11 m festgesetzt.

Die Bebauung soll in einer offenen Bauweise mit Einzel und Doppelhäusern erfolgen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die jeweils an den Straßenverlauf angepasst sind.

Baugestalterische Festsetzungen beziehen sich auf die Dachformen (Walm- und Satteldächer), die Firstrichtung, Dachneigung und -eindeckung sowie die Fassadengestaltung und Einfriedungen.

Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgte über eine Anbindung an die Parkstraße. Vorgesehen war ein großer innerer Erschließungsring, von dem weiter Wohnwege abzweigen sollten. Die Gliederung des Gebietes wurde von den mit ihrem Bewuchs zu erhaltenden Kupferschieferhalden sowie deren Vernetzung auch zu umgebenden Gehölzstrukturen bestimmt. Grünordnerische Maßnahmen beziehen sich auf die Gestaltung der Vorgartenbereiche, öffentlichen Grünflächen sowie Baumpflanzungen. Der Haldenbewuchs ist zu schonen.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplans realisiert wurde ein im ersten Bauabschnitt gelegener Wohnweg (Finnentroper Straße). Auf den angrenzenden Grundstücken wurden insgesamt 14 Einfamilienhäuser errichtet, ein weiteres an der Zufahrtsstraße gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. In den Acker eingebettet befinden sich die als Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Kupferschieferhalden (Biotope). Der überwiegende Teil

dieser Flächen ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“.

Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum FNP darauf hin, dass sich eine weitere Bebauung negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und auch die § 22 Biotope auswirken könnte, auch wenn diese im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen sind.

FFH-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurden und dem Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensraumtypen dienen. Sie sind Teil des Natura 2000-Netzwerkes und genießen einen besonderen Schutz.

Das FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ umfasst drei Teilflächen, wobei die südlichste innerhalb des Plangebietes liegt. Hier befinden sich inmitten einer Ackerlandschaft eine Vielzahl kleiner Kupferschieferhalden auf denen Schwermetallrasen ausgebildet ist.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass eine künftige, über den Bestand hinausgehende, Entwicklung der Flächen, soweit eine Überschneidung mit dem FFH-Gebiet vorliegt, nicht möglich und darüber hinaus im verbleibenden südlichen Randbereich nicht sinnvoll umsetzbar ist.

1.6 Sonstige Hinweise im Aufhebungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger wurden verschiedene Hinweise gegeben, die ergänzend zur Information in die Begründung aufgenommen wurden, soweit sie auch künftig eine Bebauung der noch vorhandenen Baulücken an der Finnentroper Straße nach § 34 BauGB betreffen.

Bezüglich der **Denkmalpflege** wird in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unter Punkt 3.9 der Begründung verwiesen.

Technische Erschließung

Zudem Leitungsnetz gab es folgende Hinweise:

Vom Abwasserzweckverband „Eisleben-Süßer See“ sowie der MIDEWA wurde der Aufhebung ohne ergänzende Hinweise zugestimmt.

Die MITNETZ GAS verfügt über erhöhte Gasniederdruckleitungen nördlich der Straßen Am Winkel sowie im Randbereich der Finnentroper Straße.

Zudem wird auf eine Gashochdruckleitung an der Gemarkungsgrenze zu Benndorf im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend verwiesen.

Die Stromversorgung des bebauten Bereiches erfolgt über Anlagen der enviaM, die durch die MITNETZ STROM mbH betrieben werden. Mittelspannungskabel führen nordöstlich der Straße Am Winkel und südwestlich der Finnentroper Straße bis zu einer Station innerhalb des Erschließungsrings. Von da aus stellt begleitend zum Ring ein Niederspannungskabel die Hausanschlüsse her.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Straßen Telekommunikationsanlagen mit einzelnen Hauszuführungen befinden.

Weitere allgemeine Hinweise ergingen zum Bestandsschutz der Anlagen sowie einzuhaltenden Abständen für Bebauung und Bepflanzung.

Seitens des **Katastrophenschutz**es beim Landkreis wurde die Fläche anhand vorliegender Belastungskarten und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der aufgeführten Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollten Gegenstände aufgefunden werden, bei denen die Vermutung naheliegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, besteht gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel die Verpflichtung dies unverzüglich dem Landkreis Mansfeld-Südharz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz unter 112 (Leitstelle Mansfeld-Südharz) oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

2 Auswirkungen der Aufhebung

2.1 Städtebauliche Entwicklung

Negative Auswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Bedarf und Potential an Wohnbauflächen wurde für die Verbandsgemeinde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bilanziert und insgesamt innerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde betrachtet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Umsetzung des B-Plans „Am Hirschwinkel“ aufgrund seiner überwiegenden Lage im FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ über den bereits realisierten Abschnitt hinaus nicht möglich ist. Für den Standort wurde noch mit einem Potential von 3 Einfamilienhäusern angesetzt, die künftig nach § 34 BauGB errichtet werden können.

Da sich eine weitere Bebauung „Am Hirschwinkel“ nicht umsetzen lässt, stehen im Grundzentrum Helbra kaum noch ergänzende Flächen für nachgefragte Bebauung zur Verfügung. Verwiesen wird auf Baulücken bzw. Rückbauflächen, den Geschosswohnungsbau in der Lehbreite sowie den vergleichsweise hohen Leerstand. Für die angrenzenden Gemeinden Benndorf und Ahlsdorf wurde im FNP ein Überschuss ermittelt, der zum Teil auch das Defizit in Helbra ausgleichen kann.

Auch in Anbetracht der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung führt der Verzicht auf eine weitere Entwicklung „Am Hirschwinkel“ ohne einen adäquaten Ersatz im Gemeindegebiet nicht dazu, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht mehr befriedigt werden können.

Die derzeit bebauten Grundstücke sind erschlossen und für eine Bebauung der noch bestehenden Lücken ist kein B-Plan mehr erforderlich.

In seiner Stellungnahme zum Entwurf der Aufhebung folgt das Planungsamt des Landkreises der rechtlichen Einstufung des bebauten Bereiches auf Grundlage des § 34 BauGB. Die vorhandene Bebauung erweckt eindeutig den Eindruck der Geschlossenheit und zeichnet sich durch die Teilnahme an der städtebaulichen Prägung des Bereiches aus. Zweifel, dass die südwestlich angrenzende innerörtliche „Parkstraße“ den bestehenden Bebauungszusammenhang unterbrechen könnte, werden ausgeschlossen.

2.2 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 setzt Straßen und Bauflächen fest, deren Realisierung insbesondere mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zum Ausgleich dieser Eingriffe wurden die Gestaltung der Vorgärten, Baumpflanzungen, Grünflächen im Gebiet sowie eine externe Gehölzpflanzung festgesetzt. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, in dem eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung durch eine flächenmäßige Gegenüberstellung der einzelnen Biotoptypen erfolgte. Im Ergebnis der Betrachtungen wurde festgestellt, dass die Eingriffe innerhalb des B-Plans nicht vollständig ausgeglichen werden können. Daher wurde zusätzlich die Anpflanzung eines Laubmischwaldes auf einer kommunalen Fläche außerhalb des Gebietes bestimmt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der anteiligen Bebauung, der Gestaltung der Gartenfläche sowie der Anlage der Grünfläche innerhalb des Erschließungsrings die mit den baulichen Maßnahmen verbundenen Eingriffe ausgeglichen wurden, zumal der Biotopwert der in Anspruch genommenen Ackerflächen vergleichsweise gering war.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Verfahren keine Einwände vorgebracht und der Aufhebung des B-Plans zugestimmt.

2.3 Privatrechtliche Belange

Bei Aufhebung eines Bebauungsplans sind insbesondere auch private Interessen zu berücksichtigen, weil vielfach die Grundstückseigentümer im Plangebiet auf die vorhandenen Ausweisungen vertraut haben.

Ziel der Planaufstellung war es, innerhalb der Gemeinde ergänzende Flächen für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung zu stellen.

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 Auswirkungen auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstückseigentümer ersichtlich. Es lassen sich keine Entschädigungsansprüche 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 hier 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 Bebauungsplans Nr. 2 zulässigerweise errichteten Gebäude sind künftig nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um Flächen im Eigentum der Gemeinde Helbra sowie des sie bewirtschaftenden Unternehmens. Auch hier kann nicht von entgegenstehenden Interessen ausgegangen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplans wurden keine Einwände erhoben.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele Aufhebung des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen geplanten Eigenheimstandort, der nur in einem Teilbereich realisiert wurde. Die übrigen Flächen werden nach wie vor mit Ausnahme der Kupferschieferhalden ackerbaulich genutzt.

An die Fläche grenzen im Norden und Westen ebenfalls Ackerflächen an. Südlich befindet sich ein Einfamilienhausgebiet. Im Osten das Erholungs- und Freizeitgebiet Bad Anna mit Grün- und Wasserflächen.

Innerhalb des Plangebietes sollten über 100 Einfamilienhäuser errichtet werden. Ergänzt wurden die Festsetzungen zur Art der Nutzung durch Festsetzungen zur Erschließung und Grünplanung. Umgesetzt wurde lediglich die erste Ringstraße und mit insgesamt 14 Einfamilienhäusern und einzelnen Baulücken.

Die Notwendigkeit der Aufhebung des B-Plans ergibt sich aus der Überlagerung von weiten Teilen der bisher nicht bebauten Flächen mit dem FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“.

Auch ohne eine weiteren Entwicklung des Standortes kann der Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Verbandsgemeinde als gedeckt angesehen werden.

3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Die Aufhebung 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 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.

Der zum B-Plan Nr. 2 erstellte Grünordnungsplan sowie der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Helbra wurden zur Beschreibung und Bewertung einzelner Schutzgüter herangezogen.

Darüber hinaus sind die Schutzziele des FFH-Gebietes „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld zu berücksichtigen.

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der 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 Aufhebung herauszustellen. Anschließend wird die mit der Durchführung der Aufhebung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung dokumentiert und bewertet.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die aus der Aufhebung des B-Plans Nr. 2 zu erwarten sind, wird von den Festsetzungen im Plan und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt ausgegangen.

Dabei wird jeweils zwischen dem bisher bebauten und künftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden Wohngebiet und den in ihrer ursprünglichen Nutzung verbleibenden Ackerflächen mit den Kupferschieferhalden unterschieden.

3.3.1 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 und
- die Erholungsfunktion

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um einen Randbereich der bebauten Ortslagen von Helbra. In dem Gebiet sind lediglich im östlichen Teil 14 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Die übrigen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Eine Umsetzung des B-Plans hätte innerhalb des Plangebietes weitere Erschließungsanlagen, Wohnnutzungen sowie diesen zugeordnete Grünflächen ermöglicht. Die Errichtung von insgesamt über 100 Wohnungen wäre mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die angrenzende Bebauung verbunden gewesen.

Mit der Planung wären sowohl private als auch öffentliche Erholungsbereiche geschaffen worden. Zum Schutz der Halden wäre die Zugänglichkeit der Grünflächen jedoch eingeschränkt gewesen.

Bewertung

Ziel der Planung war es, ein Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wurden die relevanten Umweltauswirkungen betrachtet und abgewogen. Im Ergebnis wurde die Satzung beschlossen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans sind auf die bereits bebauten Bereiche des Plangebiet die Regelungen des § 34 BauGB anzuwenden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Des Weiteren sind bei Planaufhebung nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Beurteilungsmaßstab für das Einfügen ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, so dass eine großflächige Inanspruchnahme der Erholungsgärten durch bauliche Erweiterungen nicht erfolgen wird.

Für den überwiegenden Teil des Gebietes, der mit der Aufhebung in einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt, werden einerseits Beeinträchtigungen der Anwohner der angrenzenden Ortslage ausgeschlossen, andererseits das Angebot an Grün- und Erholungsflächen nicht erweitert. Da diese jedoch überwiegend den geplanten Wohnnutzungen zugeordnet waren, ist der Bedarf nicht mehr gegeben.

Durch die Aufhebung des B-Plans kann jegliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden. Die derzeitige Situation bleibt unverändert erhalten. Damit sind auch Staubemissionen von den angrenzenden Ackerflächen in den Sommermonaten nicht auszuschließen. Die Grenze verlagert sich hier jedoch lediglich vom Rand des Gebietes zum anteiligen Bestand.

3.4 Schutzgut 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.

Die bebauten Flächen werden als Wohngebiet genutzt, den Wohnhäusern sind private Gartenflächen zugeordnet.

Der bisher nicht bebaute Teil des Plangebietes weist überwiegend eine relativ gleichförmige Biotopstruktur auf. Er wird bis auf kleinere Randbereiche schon über einen langen Zeitraum intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Kupferschiefer-Althalden wurden bereits im Bebauungsplan als schützenswerte Biotope in die Planung eingestellt, deren Beeinträchtigung unzulässig seien sollte. Dazu zählen Schwermetallrasen und Trockenrasen, Trockengebüsche kalkärmerer, basischer Standorte, Ruderalgebüsche, Obststräucher und –gebüsche sowie kleinere Laub- und Feldgehölze.

Der Beschreibung des FFH-Gebietes sind folgende Angaben zu entnehmen:

Schwermetallrasen können im Gebiet auf Kupferschieferhalden aber auch an Hängen des natürlichen Geländereliefs nachgewiesen werden. Die Flächen mit dem FFH-LRT 6130 Schwermetallrasen weisen Galmei-Grasnelke *(Armeria maritima subsp. halleri*), Zwerg-Taubenkropf *(Silene vulgaris var. humilis)* und selten die Kupferblume *(Minuartia verna subsp. hercynica)* auf. Als Begleiter treten Arten der Magerrasen auf.

Es gibt keine Hinweise auf FFH-relevante Arten. Vermutlich nutzen zumindest Fledermäuse die Haldenareale als Jagdhabitate. In den offenen Rasen gilt zudem das Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) als sehr wahrscheinlich.

Die Gefährdung besteht durch Veränderung der Artenzusammensetzung und Sukzession.

Bewertung

Für die bereits bebauten Flächen ergeben sich nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen durch eine künftige Beurteilung nach § 34 BauGB keine Änderungen. Die Intensität der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft bleibt gegenüber dem derzeit bestehenden Planungsrecht unverändert. Die ökologische Wertigkeit der Fläche als Lebensraum für Tier und Pflanze kann aufgrund ihrer starken anthropogenen Überformung als gering eingeschätzt werden.

Das Gleiche trifft auf die Ackerfläche als Lebensraum für Tier und Pflanze zu. Durch eine weitere anteilige Bebauung wäre die Situation noch verschlechtert worden, da davon auszugehen ist, dass z. B. Tieren die im Boden leben, durch die Überbauung der Flächen der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage genommen werden. Darüber hinaus hätte sich das unmittelbare Umfeld der Kupferschieferhalden verändert und diese wären durch die Einbindung leichter zugänglich gewesen.

Jedoch sind im Bebauungsplan auch Grünflächen festgesetzt worden, die dem Ausgleich von mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sowie den Standort in die umgebende Landschaft einbinden würden. Die festgesetzten Entwicklungsziele für diese Flächen würden zu einer Erhöhung der Vielfalt der Ausstattung des Landschaftsraumes sowie zu einer Biotopvernetzung führen.

Durch die Bebauung der Fläche wären einerseits den noch ansässigen Pflanzen und Tieren

sowohl Lebensraum als auch Nahrungsgrundlage genommen worden, andererseits hätte die Möglichkeit bestanden, durch die Anlage von privaten Grünflächen in begrenztem Maße neue Habitate zu schaffen.

Insgesamt sind mit der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten, innerhalb des FFH-Gebietes dagegen positive.

3.5 Schutzgut Boden

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

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei anthropogene Überformungen durch die bereits erfolgte Bebauung sowie die intensive Landwirtschaft überwiegen.

Am Standort kann von vernässungsfreien Berglehm- und Bergtonsanden ausgegangen werden, unmittelbar übergreifend zu überlagernder Löß-Fahlerde und Parabraunerde, durch Kippasche und Kippschutz durchsetzt. Die Bodengüte wird als vorwiegend sehr gute beschrieben.

Die weitere Umsetzung des Bebauungsplans hätte zu einer anteiligen Versiegelung und vollständigen Inanspruchnahme der Ackerflächen geführt.

Bewertung

Im Bereich der umgesetzten Bebauung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Die Entwicklung der einzelnen unbebauten Flächen für Wohnhäuser ist auch bei Erhalt des B-Plans möglich.

Da es sich im Übrigen um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, die seit langem einer intensiven Nutzung unterliegt, ist bereits von einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten durch die Bearbeitung und Nutzung auszugehen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird einer Versiegelung und weiteren Verdichtung des Bodens vorgebeugt und somit den Belangen des Bodenschutzes entsprochen. Die vorwiegend hochwertigen Böden mit einem hohen Ertragspotential gehen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht verloren.

Für die Kupferschieferhalden, die auch im Bebauungsplan von jeglichen Nutzungen ausgespart waren, hätten sich keine Veränderungen ergeben.

3.6 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.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen mittleren Grundwasserstand aus: Kluftwasser, am Ostrand zum Teil salzhaltige Grundwässer. Die Grundwasserverhältnisse sind bedingt durch Bergbau und Salzlaugen gestört.

Innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass auf den nicht bebauten bzw. versiegelten Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser nach wie vor versickert.

Durch eine weitere mögliche Bebauung wäre der Boden versiegelt und verdichtet worden, was sich negativ auf die Grundwasserneubildungsfunktion ausgewirkt hätte.

Jedoch wäre der das Plangebiet im Nordwesten teilende und verschüttete Flutgraben wieder geöffnet, erweitert und in eine naturnah gestaltete Regenrückhaltung eingebunden worden.

Bewertung

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Aufhebung des B-Plans nicht beeinträchtigt. Die derzeitige Situation bleibt unverändert. Negativen Einflüssen durch eine Bebauung wird vorgebeugt.

3.7 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist dem Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima zuzuordnen, welches durch relativ hohe Sommertemperaturen und stärkere Fröste im Winter gekennzeichnet ist. Aufgrund der Lage im Regenschatten des Harzes weist der Raum relativ niederschlagsarme Verhältnisse auf.

Die bebauten Flächen verfügen über ein geringes, die zugeordneten Freiflächen dagegen über ein hohes Luftaustauschpotential.

Die Ackerflächen tragen zur Frischluftproduktion und somit zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas bei.

Mit einer weiteren Umsetzung des B-Plans wären Abgasemissionen von Kraftfahrzeugen verbunden gewesen. Aber auch die Nutzung als Ackerfläche lässt auf eine periodisch bedingte erhöhte Luftbelastung schließen.

Für das Plangebiet selbst lagen keine Luftmessdaten vor.

Bewertung

Durch die Bebauung der noch bestehenden Baulücken kann, wenn auch nur in geringen Maß, von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Dieses kann durch die anteilige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemindert werden. Da hier eine Bebauung auch bei Erhalt des B-Plans möglich ist, werden durch die Aufhebung die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht weiter verstärkt.

Für die bisher unbebauten Flächen werden mit der Aufhebung des B-Plans die genannten Auswirkungen (Beeinträchtigung des Mikroklimas, stärkere Belastung der Luft) verhindert und die Durchlüftung der angrenzenden Ortslage gefördert.

3.8 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 Plangebiet insgesamt wird durch die Ackerflächen und die daraus in großer Zahl aufragenden Kupferschieferhalden stark geprägt.

Durch eine Bebauung der Zwischenbereiche und die Vernetzung der Halden durch Grünzüge hätten sich das Landschaftsbild verändert und der Ortsrand weiter verschoben.

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 zunächst ein Erholungspotential für die Grundstückseigentümer aufweisen, anteilig aber auch für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen (hier insbesondere in Verbindung mit dem Bad Anna).

Bewertung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Für den bereits bebauten Teil ist der Übergang zur Landschaft durch die Ausrichtung der Gärten gegeben. Bei Aufhebung der Planung bleibt es Teil der bebauten Ortslage. Es sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Bei einer vollständigen Umsetzung der Planung würde sich aufgrund der Größe des Gebietes und der geplanten Maßnahmen eine neue Struktureinheit mit einem höheren Erholungspotential bilden. Bei Aufhebung des B-Plans bleibt das Teilgebiet in seiner typischen und hier besonders geschützten Struktur als Agrar- und Haldenlandschaft erhalten.

3.9 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.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zunächst keine Baudenkmale oder archäologischen Bodendenkmale vermerkt.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird jedoch zum Entwurf der Aufhebung ausgeführt, dass in der Zwischenzeit im Rahmen von Oberflächenprospektionen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein archäologisches Kulturdenkmal (gern. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA) entdeckt wurde. Es handelt sich um ein Siedlungsareal der frühneolithischen Linienbandkeramik, dessen konkrete Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

Die im Geltungsbereich befindlichen Halden des mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Bergbaus auf Kupferschiefer sind ebenfalls archäologische Kulturdenkmale.

Die vom Geltungsbereich umfasste Fläche entspricht darüber hinaus zu einem großen Teil einer Fläche, auf der sich ausgewiesene Baudenkmale befinden. Eine Ausnahme bildet der Bereich um die Finnentroper Straße. In der Denkmalbeschreibung bzw. -begründung wird u.a. zu dieser Fläche ausgeführt:

„die im 15./16. Jh. entstandenen Kleinhalden bei Helbra, Benndorf und Klostermansfeld Teil der im Zusammenhang mit dem über 800-jährigen Kupferschieferbergbau entstandenen Haldenlandschaft in Sachsen-Anhalt; die Halden verdeutlichen dabei die Lage der einstigen Schächte und Hütten sowie die Verläufe bergbaulicher Stollenzüge; ihr landschaftsprägendes Erscheinungsbild umfasst Kleinhaldenbereiche, große Einzelhalden (Flach- und Spitzkegelhalden) sowie linienförmig aneinandergereihte Halden; die Halden vermitteln nach der Stilllegung des Kupferschieferbergbaus in der 2. H. 20. Jh. bis heute wesentliche Inhalte und zusammenhänge der traditionsreichen Montangeschichte der Region, wie die Entwicklung

vom mittelalterlichen Bergbau im Ausbissbereich des Kupferschieferflözes bis zum abschließenden Höhepunkt des Bergbaus im 20. Jh. ".

Bewertung

Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da dann die gegenwärtige Situation erhalten bleibt.

Für Kulturdenkmale besteht eine Erhaltungspflicht (§ 9 DenkmSchG LSA).

„Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt" (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hirschwinkel" zu begrüßen. Mit dem Verzicht auf weitere Baumaßnahmen und die damit verbundenen Bodeneingriffe, wird der gesetzlichen Forderung nach Schutz und Erhaltung der Kulturdenkmale nachgekommen.

Bezüglich der Baudenkmale wird eingeschätzt, dass die Haldenlandschaft einen hochsensiblen und zahlreichen, auch schweren Gefährdungen bis hin zur Vernichtung ausgesetzten Denkmaltyp darstellt. Sämtliche im Denkmalschutzgesetz benannten Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

3.10 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. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehende Inanspruchnahme von Bodenflächen, führt zu einem Verlust dieser Flächen als Standort für Pflanzen und Tiere. Damit verbunden sind auch Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, da Niederschlagswasser nicht mehr ungehindert versickern kann, sowie Beeinträchtigungen des Mikroklimas.

3.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Für den bereits bebauten Bereich sind die Umweltwirkungen der Aufhebung des B-Plans insgesamt als neutral zu betrachten, da eine zukünftige Bebauung sowohl innerhalb des rechtswirksamen B-Plans als auch nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB zulässig ist.

Für die noch in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplans in der folgenden Tabelle zusammengestellt und beurteilt.

Die Umweltwirkungen der Aufhebung des B-Plans sind als positiv zu betrachten, da alle negativen Erscheinungen und Beeinflussungen auf Natur und Umwelt, die die Bebauung einer Fläche nach sich ziehen, dadurch nicht stattfinden. Da die Schutzgüter (außer Mensch) hinsichtlich auf die Vornutzung der Fläche allerdings schon Beeinträchtigungen aufweisen, wird der Einfluss der Aufhebung nur als positiv und nicht als sehr positiv eingeschätzt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch	• keine Belästigung der Anwohner durch Lärm • aber auch keine ergänzenden öffentlichen Freiflächen	+ -
Pflanzen und Tiere	• kein Verlust von Lebensräumen in Ackerböden • Ausschluss von Beeinträchtigungen des Schutzgebietes • aber auch keine Möglichkeit zur Anlage von Grünbereichen die Potentiale für neuen Lebensräume darstellen	++ ++ -
Boden	• kein Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und –verdichtung	++
Wasser	• keine Beeinträchtigung der Funktionen	+
Luft und Klima	• keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung • aber auch keine Möglichkeit durch Vegetation zur Stärkung und Verbesserung des Mikroklimas beizutragen	++ -
Landschaft	• keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes innerhalb des FFH-Gebietes	++
Kultur- und Sachgüter	• Erhalt der historischen Kulturlandschaft • keine Beeinträchtigung von archäologischen Kultur- sowie von Baudenkmalen	++ ++
Wechselwirkung	• Wechselwirkung zwischen positiver Auswirkung der Aufhebung auf die Umwelt durch Unterbindung von Versieglung durch Bebauung und Erhaltung des Schutzgebietes im Gegensatz zur Anlage differenzierter Vegetationsstrukturen und eines Biotopverbundes	+

++ sehr positiv / + positiv / - negativ / 0 neutral

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Natur und der Landschaftsraum sind im ersten Abschnitt durch die Entwicklung als Wohngebiet bereits überwiegend bebaut. Die Erschließungsstraße ist ebenfalls vorhanden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hirschwinkel“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten.

Darüber hinaus wird mit der Aufhebung weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorgebeugt. Die Natur und der Landschaftsraum bleiben in ihrer charakteristischen und durch die Ausweisung als FFH-Gebiet besonders geschützten Form erhalten.

Dem gegenüber steht aber auch die Tatsache, dass mit der Aufhebung des B-Plans auch die Chance für die Anlage von hochwertigeren Grünbereichen anstelle der intensiv genutzten Ackerflächen nicht mehr gegeben ist. Eine ökologisch wertvolle naturnahe Ausprägung wäre jedoch nur für die öffentlichen Grünflächen zu erwarten gewesen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für die bereits als Wohngebiet entwickelte Teilfläche ergeben sich auch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen.

Behielte der B-Plan weiterhin Bestand, so stünde einer weiteren Bebauung, der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung des Bodens innerhalb der Flächen, die nicht im FFH-Gebiet liegen, nichts entgegen. Für den überwiegenden Teil des Gebietes wäre die Planung auch ohne eine Aufhebung des Bebauungsplans nicht umsetzbar.

Allerdings fände dann auch eine Aufwertung der Landschaft durch die festgesetzten Grünflächen statt.

Bezüglich der Belange des Denkmalschutzes würde eine weitere Umsetzung der Planung ebenfalls den Eingriff in einen hochsensiblen Bereich darstellen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen

Derartige Maßnahmen sind nicht relevant, da die Flächen in dem derzeit vorhandenen Zustand verbleiben. Der bisherige Nutzungszustand als Wohngebiet und die Grünflächen werden mit Aufhebung der Planung im bereits realisierten Abschnitt beibehalten.

Auch darüber hinaus ist die Aufhebung des Bebauungsplans nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich notwendig werden.

Die im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 2 vorgesehenen Freiflächen würden die negativen Einflüsse, die mit einer Bebauung und Versiegelung der Fläche einhergehen, nicht aufwiegen.

6 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Für die Lücken innerhalb der bereits bebauten Flächen besteht die Zielstellung darin, künftig nur solche Bauvorhaben zuzulassen, die sich in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügen. Dabei soll das Verhältnis versiegelter zu unversiegelter Fläche beibehalten werden.

Für die übrigen Flächen wird im Wesentlichen den Schutzzielen des FFH-Gebietes „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ entsprochen. Er erfolgt keine weitere Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da sich eine ergänzende Bebauung innerhalb des FFH-Gebietes nicht umsetzen ließe und gegen geltendes Recht verstoßen würde.

Sie wären auch nicht mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde vereinbar, da die bisher nicht bebaute Fläche im FNP als Fläche für die Landwirtschaft /Grünfläche ausgewiesen ist.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des B-Plans und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt den Auswirkungen einer Aufhebung gegenübergestellt und daraus mögliche Beeinflussungen abgeleitet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben.

8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Umweltüberwachung ist bei der Aufhebung einer Planung nicht erforderlich.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hirschwinkel“ wird auf die weitere Entwicklung eines Wohngebietes verzichtet, dessen Bebauung aufgrund seiner überwiegenden Lage in einem FFH-Gebiet nicht umsetzbar wäre.

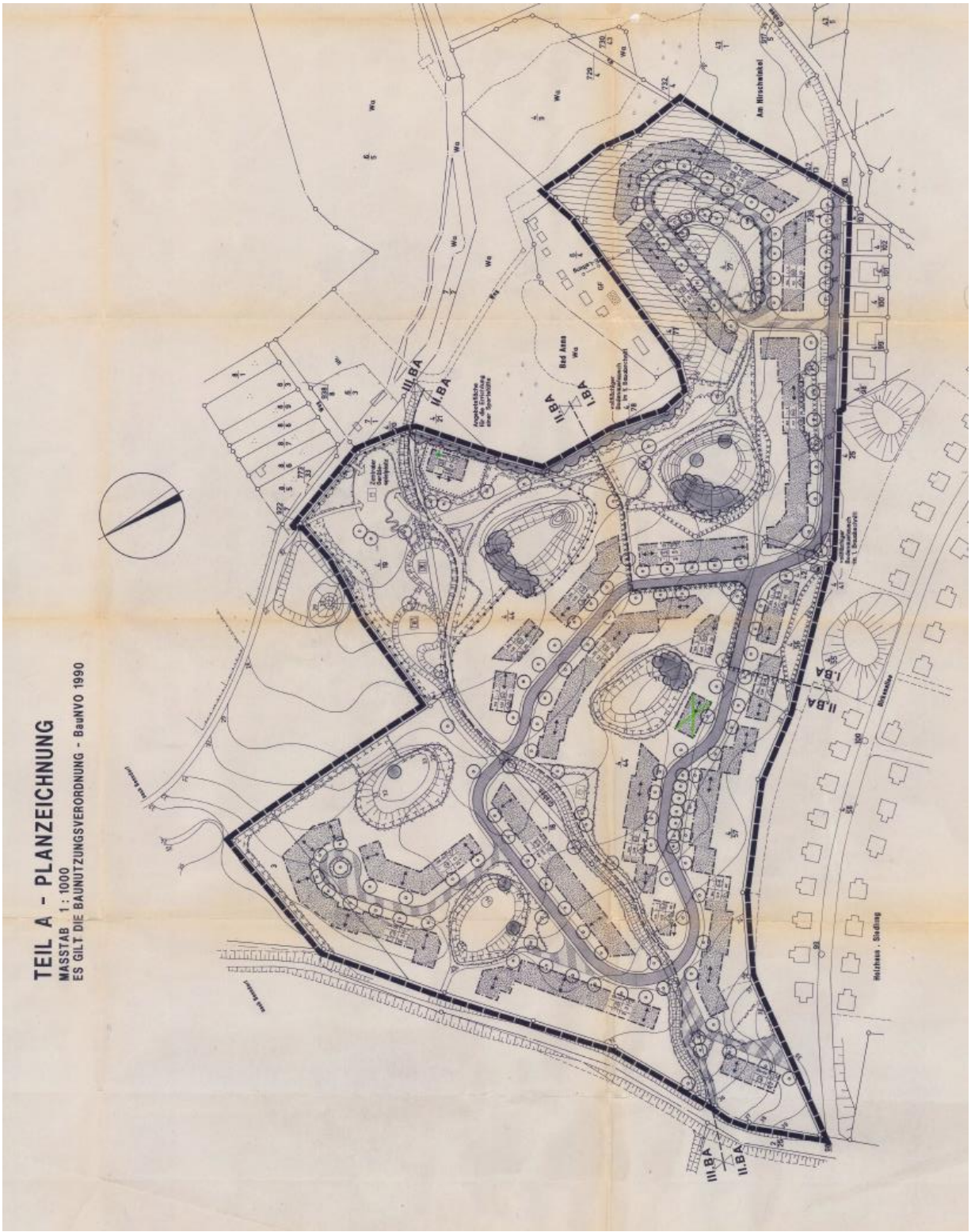
Zudem sind die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und die damit rückläufige Nachfrage sowie eine Ausweisung an anderen Standorten ausreichend, um den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Verbandsgemeinde zu decken.

Mit der Aufhebung des B-Plans bleibt das Gebiet in seiner derzeitigen Nutzung anteilig als Wohnbaufläche, überwiegend jedoch als mit Kupferschieferhalden durchsetztes Ackerland erhalten.

Für den bereits realisierten Teilbereich erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung neuer Bauvorhaben und Ergänzungen künftig nach § 34 BauGB als Innenbereich, d. h. eine Bebauung wäre grundsätzlich unter Beachtung des Einfügungsgebotes, des Nachweises der gesicherten Erschließung und weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zulässig.

Für die übrigen Flächen wirkt sich die Aufhebung des Bebauungsplans auf Natur und Umwelt sehr positiv aus. Die weitere Versiegelung und Verdichtungen von Boden sowie die Vernichtung bzw. Beeinträchtigung von (besonders geschützter) Lebensräume sowie von archäologischen Boden- und Baudenkmalen werden ausgeschlossen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans war vorgesehen, das Plangebiet durch verschiedene Grünflächen zu strukturieren und die geschützten Biotope miteinander zu verbinden. Die negativen Einflüsse, die mit der Bebauung und der damit eingehenden Versiegelung der Fläche verbunden sind, könnten durch diese Bepflanzungen jedoch nicht aufgewogen werden.

Anlage 1:

Planzeichnung B-Plan Nr. 2 Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ der Gemeinde Helbra