

Hansestadt Gardelegen



Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 /G01-5000806-2014

Bearbeitungsstand: August 2019
Planverfasser: Hansestadt Gardelegen, Bauplanungsamt

Aufhebung des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltverzeichnis

Allgemeiner Teil

1. Bestehender Bebauungsplan
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes
 - 1.2 Festsetzung des Bebauungsplanes

2. Anlass der Aufhebung
 - 2.1 Ursprüngliche Planung
 - 2.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung
 - 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben
 - 2.4 Gründe für die Planaufhebung
 - 2.5 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach Aufhebung
 - 2.6 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

3. Raumordnerische Zielvorgaben
 - 3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
 - 1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden
 - 2.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung
 - 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Monitoring – Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Allgemeiner Teil

1. Bestehender Bebauungsplan

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Letzlingen und hat eine Größe von 7.188 m².

Die westliche und nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bildet der bebaute Innenbereich des Ortes. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die vorhandene Bebauung des „Kletschweg“ und im Westen durch die vorhanden Bebauung der „Klosterstraße“ begrenzt.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Wannegraben als Gewässer II. Ordnung. Der Wannegraben sowie der Gewässerschonstreifen des Wannegraben befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Im Norden des Geltungsbereiches, in Richtung Bundesstraße B 71, befindet sich Acker, welcher wiederum an das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Tank- und KFZ Center" grenzt.

Im Geltungsbereich ist derzeit eine Parzelle bebaut, auf der restlichen Fläche befindet sich Acker. Die Zuwegung zur bebauten Parzelle erfolgt über einen separaten Weg. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgte bisher nicht.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 und ein- bis zweigeschossiger Bauweise können ca. 10 Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung soll mittels einer Erschließungsstraße abzweigend vom „Kletschweg“ erfolgen.

2. Anlass der Aufhebung

2.1 Ursprüngliche Planung

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kletschweg I“ wurde von der ehemaligen Gemeinde Letzlingen am 12.05.2009 als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde war nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Letzlingen entwickelte. Der Bebauungsplan wurde am 04.02.2010 mit öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

2.2 Derzeitige Situation im Plangebiet und seiner Umgebung

Seitens der Gemeinde bzw. privater Investoren wurden für das Gebiet des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ noch keine weiteren Aktivitäten ausgelöst, um mit einer Realisierung zu beginnen. Bei dem aufzuhebenden Bebauungsplan handelt es sich um in Privateigentum stehende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Letzlingen wurde am 13.12.2007 rechtswirksam. In diesem war der Wohnstandort „Kletschweg I“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat die Aufstellung eines ganzheitlichen Flächennutzungsplans beschlossen mit dem Ziel, ein gesamtstädtisches und gesamtträumliches Konzept für die Dauer der nächsten 10 bis 15 Jahre zu entwickeln. Auf Grundlage der einzelnen zum Teil schon älteren Flächennutzungspläne, die lediglich die städtebaulichen Ziele der jeweiligen Orte abbilden, ist ein Gesamtziel für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde nicht definierbar. Ein aktualisierter umfassender Flächennutzungsplan erreicht eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für alle verbindlichen Bauleitplanungen.

Im Entwurf des gebietsdeckenden Flächennutzungsplans der Hansestadt Gardelegen ist die Fläche des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen bereits als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Gardelegen (Beschluss vom 11.06.2018)

2.4 Gründe für die Planaufhebung

Der Bebauungsplan soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden. Die bauplanerische Erforderlichkeit fehlt einem Bebauungsplan, wenn ihm auf unabsehbare Zeit unüberwindliche rechtliche und tatsächliche Hindernisse entgegenstehen. Ein solcher Bebauungsplan erfüllt mangels Vollziehbarkeit seine Aufgabe nicht, die bauliche und sonstige Nutzung planerisch zu leiten.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ der Gemarkung Letzlingen befindet sich in Privateigentum und wird landwirtschaftlich genutzt. Es gibt keinen privaten Vorhabenträger, der den Standort realisiert. Bisher konnte keine Einigung bezüglich Grunderwerbs durch die Hansestadt Gardelegen erzielt werden. Von einer Erschließung seitens der Hansestadt Gardelegen wurde aus Kostengründen abgesehen.

Zur Deckung des Bedarfes an Bauflächen sowie der Festigung und weiteren Entwicklung des Standortes Letzlingen ist jedoch erforderlich, neue kostengünstigere Standorte für den Eigenheimbau zu finden und planungsrechtlich vorzubereiten.

Dem Bebauungsplan „Kletschweg I“ in der Gemarkung Letzlingen stehen aus o. g. Gründen auf unabsehbarer Zeit rechtliche und tatsächliche Hindernisse entgegen. Aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan aufzuheben.

2.5 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Gegenwärtig wird die Fläche des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich der Bereich nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

2.6 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen werden keine baulichen Tätigkeiten im Geltungsbereich vorbereitet, es erfolgt kein baulicher Eingriff in den Boden. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB wurden jedoch folgende Hinweise für nachgelagerte Baumaßnahmen im Planbereich gegeben:

Unterhaltungsverband „Untere Ohre“

- Es wird auf die Erhaltung des mindestens 5 m breiten Gewässerschonstreifens, gemessen von der oberen Böschungsoberkante des Grabens, hingewiesen. Dieser Schonstreifen ist zum einen als Schutz und zum anderen für die Gewässerunterhaltung unerlässlich. Er darf weder mit baulichen Anlagen (Häuser, Zäune, Garagen oder Carport) bebaut oder bepflanzt werden.

- Auf einer Breite von 5 m muss der Gewässerrandstreifen für Unterhaltungstechnik (Mähwerke, Bagger) durchgehend befahrbar bleiben.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen:
- Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).
- Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA ist aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs. 9.

3. Raumordnerische Zielvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Entsprechend dem „Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEPLSA)“ und dem „Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark“ der Landkreise Salzwedel und Stendal besitzt die Stadt Gardelegen eine zentrale Bedeutung für den südlichen Teil des Altmarkkreises Salzwedel und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Gewerbe dar.

Im LEP-LSA, Punkt 2.1.Z38 wird die Kernstadt Gardelegen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches

übernehmen. Damit verbunden sind bei Bedarf auch Erweiterungen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Damit entspricht das Planvorhaben dieser Zielsetzung.

Im REP Altmark 2005 unter Punkt 5.3.12 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Die Ortslage Letzlingen ist Bestandteile der Einheitsgemeinde Gardelegen. Gardelegen übernimmt auch weiterhin aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktion eines Mittelzentrums.

In der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zeigt sich eine - wenn auch geringe – positive Abweichung zwischen der tatsächlichen Bevölkerungszahl 2015 mit 24.203 Einwohnern gegenüber der Prognose mit geschätzten 23.148 Einwohnern. Für 2017 ermittelte das Einwohnermeldeamt für Gardelegen 22.938 Einwohner und die Prognose gibt für das Jahr 2017 22.812 Einwohner an. Die Grundtendenz stimmt überein mit einem leicht positiveren realen Wert.

Fakt ist, dass bei anhaltend negativem Wanderungssaldo und Geburtendefizit die Bevölkerung in Gardelegen auch in Zukunft abnehmen und dabei im Schnitt deutlich älter werden wird. Die Prognosen geben Richtwerte. Durch aktives Handeln von Kommune und Bürgern können die Negativentwicklung und ihre Folgen abgemildert werden.

Nach einem anfänglichen Einwohnerrückgang im Ortsteil L Letzlingen nach 1990 konnten bedingt durch das nahe gelegene Gefechtsübungszentrum der Bundeswehr neue Einwohner in Letzlingen angesiedelt werden, deren Arbeitsplätze unmittelbar oder mittelbar mit dem Bundeswehrstandort verbunden sind. Allein Letzlingen vergrößerte von 1991 bis 2012 seine Bevölkerungszahl deutlich, allerdings auch hier mit absteigender Tendenz.

Durch die Nähe des Gefechtsübungszentrums und deren Arbeitsplätzen, durch das Schloß mit Park und Kirche als Sehenswürdigkeit und durch die bereits vorhandenen Infrastruktur wird Letzlingen als Wohnstandort weiter an Attraktivität gewinnen.

Somit werden weitere Wohnbauflächen, insbesondere i. S. der Vorsorge benötigt. Die Attraktivität des Wohnstandortes Letzlingen wird durch die Bildung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen in keiner Weise negativ gesehen, da es auch in der Vergangenheit viele Interessenten „aufs Land“ gezogen hat. Am Standort Letzlingen sind die sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben.

Nach Abschätzung der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung für die Hansestadt Gardelegen ergibt sich auch für den Ortsteil Letzlingen kein Zuwachs der Bevölkerung aus der natürlichen Entwicklung.

Ziel ist es deshalb, die ungesunde demografische Entwicklung zu stoppen. Dazu ist es notwendig, neben der weiteren Bereitstellung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, die guten vorhandenen Potenziale in Bezug auf soziale Infrastruktur, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen aufrechtzuerhalten bzw. weiter auszubauen, aber auch Flächen zum Bau von Eigenheimen bereitzustellen.

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Vorbemerkung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel und die inhaltlichen Folgen sind der Ziffer 2.4 aus dem allgemeinen Teil zu entnehmen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes im Außenbereich. Die Bebaubarkeit richtet sich dann nach § 35 BauGB. Somit wirkt sich die Aufhebung eher positiv auf die Umwelt aus.

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Schutzgut Mensch

Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z. B. Betriebs- oder Verkehrslärm sowie die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen.

Planungsrelevante Vorgaben

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung Luft (TA Luft)
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)

Schutzgut Artenschutz und Biotope

Schutz und Erhaltung von Biotopen, Schutz der besonders streng geschützten Arten im Sinne des § 42 BNatSchG, Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Planungsrelevante Vorgaben

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Ein Landschaftsplan liegt für die Ortschaft Letzlingen nicht vor

Schutzgut Boden

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion, Minimierung der Flächenversiegelung, Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor Beeinträchtigung durch Versiegelung und Schadstoffeintrag

Planungsrelevante Vorgaben

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel

Schutzgut Gewässerschutz

Erhaltung von vorhandene Oberflächengewässern, Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Planungsrelevante Vorgaben

- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Regionaler Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für die Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide

Schutzgut Luft und Klima

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität und des lokalen Klimas

Planungsrelevante Vorgaben

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung Luft (TA Luft)
- Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)

Schutzgut Landschaft

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des

Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerter Landschaftsbilder

Planungsrelevante Vorgaben

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Regionaler Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark

Die Bereiche des Schlossparks und das südlich gelegene Schloss sind Bestandteil des Vorhaltegebietes für Erholung und Tourismus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, Schutz vor Beeinträchtigungen

Planungsrelevante Vorgaben

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Das nahegelegene Denkmalensemble bestehend aus Jagdschloss, Kavaliershhaus, Schlosskirche und zwischengelegenen Landschaftspark befindet sich außerhalb des Plangebietes.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2:1 Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen wurde aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Ein Gebäude wurde innerhalb des Bebauungsplanes errichtet. Die Zuwegung zum Gebäude ist über einen Privatweg gesichert. Eine Erschließung erfolgte bisher nicht.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt. Der angrenzende Wannegraben als Gewässer II. Ordnung mit seinem Gewässerschonstreifen, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Planung wirkt sich voraussichtlich folgendermaßen auf die Umweltmerkmale des Gebietes aus:

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Klima/Luft, biologische Vielfalt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt die Situation so erhalten, wie sie jetzt ist. Somit ist eine wesentliche Beeinflussung aller genannten Umweltfaktoren nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Durch den Verzicht auf eine Bebauung in dem Bereich bleibt der Ortsrand in der jetzigen Form bestehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich nicht erkennbar.

2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Schutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebieten

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Gardelegen - Letzlinger Forst"
Das Landschaftsschutzgebiet wurde durch Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel vom 02.03.1998 unter Schutz gestellt. Die Entfernung zur äußeren Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes beträgt zum Plangebiet ca. 300 Meter. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.
- geschützter Landschaftsbestandteil und geschützter Park "Schlosspark Letzlingen"
Der Tiergarten Letzlingen befindet sich westlich vom Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen auf den geschützten Park sind nicht zu erwarten.
- Natura 2000 Gebiet Colbitz-Letzlinger-Heide
Das nahegelegene FFH-Gebiet Colbitz-Letzlinger-Heide hat keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet. Dieses Gebiet wird durch die Aufhebung des Plangebietes nicht verschlechtert.

2.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt soweit diese umweltbezogen sind:

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen gilt der § 35 BauGB. Danach ist auf der noch unbebauten Fläche auch zukünftig keine Bebauung zulässig. Vorhandene, genehmigte Baumaßnahmen haben Bestandsschutz. Eine Verschlechterung der Wohnsituation der angrenzenden Nachbarn ist somit nicht zu erwarten.

2.1.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt der bisherige Zustand. Eine Verschlechterung des nahegelegenen Denkmalensembles ist nicht zu erwarten.

2.1.5 Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emission wird auf die vorstehende Ziffer 2.1.3 verwiesen. In der Ortschaft Letzlingen erfolgte eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung und somit auch des Planungsgebietes.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Durch die Aufhebung sind die Nutzung der Fläche für erneuerbarer Energien nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.1.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die im Hinblick auf die maßgebenden Immissionsrichtwerte zu einer untersuchungsrelevanten Situation führen würde.

2.1.8 Wechselwirkung zwischen Tieren, Boden und Wasser und den einzelnen Belangen der Umweltschutzes

Alle Schützgüter werden nicht negativ berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen bebaut wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine Bebauung durchgeführt wird. Der Bereich wird auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Durch die Aufhebung ist eine Verbesserung der Situation in allen Bereichen zu verzeichnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Die Schutzgüter werden nicht negativ berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emission

Siehe Ziffer 2.1.3

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufhebung die Einleitung von Abwässern sowie das Aufkommen der Abfälle insgesamt verringert.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie

Siehe Ziffer 2.1.6

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verringert sich die mögliche Versiegelung im Gebiet bzw. findet keine Versiegelung statt. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aufhebung stellt die günstigste Lösung dar. Sich noch positiver auswirkende Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Aufgrund des geringen Umfanges der Maßnahme und der positiven Einschätzung für den Fall der Aufhebung sind keinerlei Gutachten, Nachweise oder ähnliche Untersuchungen erforderlich.

Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

3.2 Monitoring - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der Bebauungsplan „Kletschweg I Gemarkung Letzlingen wird aufgehoben. Durch die Aufhebung der Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen: Eine Überwachung ist deshalb nicht notwendig.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der seit 2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Kletschweg I“ Gemarkung Letzlingen soll aufgehoben werden. Grund für die Aufhebung ist im Wesentlichen die städtebauliche Erforderlichkeit. Die bauplanerische Erforderlichkeit fehlt einem Bebauungsplan, wenn ihm auf unabsehbare Zeit unüberwindliche rechtliche und tatsächliche Hindernisse entgegenstehen.

Von einer Erschließung seitens der Hansestadt Gardelegen wurde abgesehen, da die Kosten für die Erschließung und für den Grunderwerb enorm hoch waren.

Durch die Aufhebung entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Nach der Aufhebung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB, d. h. eine Bebauung im Außenbereich ist nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, Erhebliche Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind in einem Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.



Hansestadt Gardelegen
Bauordnung und Bauplanung

Planungsstand: August 2019