

STADT NIENBURG (SAALE)

## **BEBAUUNGSPLAN**

**" Wohngebiet Nienburger Straße  
Neugattersleben "**

## **BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

STAND: 18.10.2022

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg (Saale)  
[www.baumeister-bernburg.de](http://www.baumeister-bernburg.de)

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

B. Sc. Verena Zumhasch

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG .....	8
3.1	Raumordnung .....	8
3.2	Landschaftsplan .....	15
3.3	Flächennutzungsplan .....	15
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	16
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	18
5.4	Verkehrsflächen .....	19
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung .....	20
5.6	Immissionsschutz.....	23
6.	VERMERK .....	24
7.	HINWEISE .....	25
8.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	26
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	30
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	31
11.	FLÄCHENBILANZ .....	32
	LITERATURVERZEICHNIS .....	32

# 1. Veranlassung

## Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" im Ortsteil Neugattersleben aufzustellen. Für die Stadt Nienburg (Saale) gibt es noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nach diesem Beschluss als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" im Ortsteil Neugattersleben ist die Schaffung von Baurecht für die Baulücke der Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben mit einer Gesamtgröße von 5.026 m<sup>2</sup>, die im bisherigen Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für neue Wohngebäude geschaffen werden, von denen eins sich nicht nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Bauherr beabsichtigt sein Wohnhaus mit einem Abstand von ca. 50 m zur Nienburger Straße zu errichten. In der näheren Umgebung der beiden Flurstücke weist kein bestehendes Gebäude einen derart großen Abstand zur Nienburger Straße auf, weshalb es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

Zuvor hatte Herr Wolter einen Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" im Ortsteil Neugattersleben an die Stadt Nienburg (Saale) gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2022 im Amtsblatt „Saalekurier“ der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht.

Ein beschleunigtes Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Nachverdichtung im Innenbereich durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" soll das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB ist nicht erforderlich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben" ist im wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Deshalb darf der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, obwohl er nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In dem Aufstellungsbeschluss wurde bestimmt, dass das

Baugebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zwei Wohnhäuser errichtet werden. Außerdem sollen ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig sein. Ebenfalls sollen sonstige nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig sein. Daher soll das Baugebiet in dessen Geltungsbereich nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Bei einer Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wäre die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand nicht zulässig.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung, in dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, bereits der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deutlich kleiner.

### **Verfahrensart**

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.

Das Merkmal "im Zusammenhang bebaut" erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können. Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben und eine Teilfläche des Flurstücks 525/19 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben. Die Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben bilden die Baulücke. Das Flurstück 34/45 grenzt östlich an ein Wohnhaus und einen Kfz-Handel. Das Flurstück 34/44 grenzt westlich an das Grundstück eines Wohnblocks. Südlich grenzen die beiden genannten Flurstücke an die Grenzen der Grundstücke der Straße „Siedlung“ 31, 33 und 35 an. Deshalb liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im bisherigen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird somit für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zulässig.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drucksache 16/2496, Seite 12). Bei dem Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein Gebiet, welches innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB steht. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen für die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 0,55 ha, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Das Plangebiet liegt im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zur Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG oder nach Landesrecht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Nienburger Straße Neugattersleben“ nächstgelegene FFH-Gebiet "Nienburger Auwald Mosaik" (EU-Code: DE4136 301) befindet sich östlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 3,6 km.

Die Charakteristik des FFH-Gebietes "Nienburger Auwald Mosaik" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet mit flächigen Auenwälder entlang der Saale, welche mit Offenlandlebensräumen vernetzt sind und somit ein kleinräumiges Landschaftsmosaik bilden, beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit der Bedeutung der überwiegend strukturreichen Hartholzauenwälder sowie unterschiedlicher Gewässertypen als Lebensraum für zahlreiche an Feuchtgebiete und Flüsse gebundene bedrohte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere als Rast- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservögel begründet. Insgesamt besteht das Schutzgebiet aus vier Teilflächen.

Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-Nr. 192<sup>1</sup> kommt der dem

---

<sup>1</sup> [https://www.natura2000-lsa.de/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/Detailkarten/FFH/FFH\\_Detail\\_192\\_n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten/FFH/FFH_Detail_192_n.pdf)

Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmion minoris*), bereits direkt angrenzend an die westliche Grenze des Schutzgebietes vor. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in dem "Nienburger Auwald Mosaik" beträgt ca. 3,6 km.

Es ist angesichts der in einem Wohngebiet zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung nicht ersichtlich, wie die Lebensräume in dem "Nienburger Auwald Mosaik" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch im übrigen Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, so-

wie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.02.2022 im Amtsblatt „Saalekuriere“ für die Stadt Nienburg (Saale). Der Aufstellungsbeschluss enthält die Angabe, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben und eine Teilfläche des Flurstücks 525/19 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben. Der wirksame Flächennutzungsplan Neugattersleben stellt die Flurstücke 34/44 und 34/45 als Gemischte Baufläche (M) dar.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan Neugattersleben stellt die Baulücke bestehend aus den Flurstücken 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben als Gemischte Baufläche (M) dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan Neugattersleben ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Teilfläche des Flurstücks 525/19 handelt es sich um einen Abschnitt der nördlich an die Flurstücke 34/44 und 34/45 angrenzende „Nienburger Straße“. Die Nienburger Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

### **Planzeichnung**

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom März 2022 verwendet.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im östlichen Teil des Siedlungsgebietes von Neugattersleben innerhalb der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben und reicht in südlicher Lage geradlinig an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser 31, 33 und 35 der Straße Siedlung an. Östlich grenzt der Geltungsbereich seitlich an das Grundstück eines zweigeschossigen Wohnhauses versetzt zu einem Kfz-Handel an. Das Wohnhaus hat zu dem südlichen Fahrbahnrand der Nienburger Straße einen Abstand von circa 15 m, das Gebäude des Kfz-Handels einen Abstand von circa 25 m.

Das Flurstück 1057 mit dem Wohnhaus grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich, Flurstück 34/45. Südlich des Flurstückes 1057 verbreitert sich das Flurstück 34/45 und verläuft bis zur südlichen Flurstücksgrenze geradlinig auf der Grenze des Flurstückes 1058, das Grundstück des Kfz-Handels. In Richtung Westen grenzen geradlinig an das Flurstück 34/44 überwiegend unbebaute Grundstücksflächen eines Wohnblocks auf dem Flurstück 1007 an. Der Wohnblock hat die Hausnummern 6a, 6b, 6c und 6d, und weist einen Abstand von 15 m zur östlichen Fahrbahngrenze der Nienburger Straße auf. Nördlich der Flurstücke 34/44 und 34/45 grenzt das Flurstück 525/19, Nienburger Straße, an. Der Abschnitt des Flurstückes 525/19, welcher sich nördlich der Flurstücke 34/44 und 34/45 befindet, liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Baulücke. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Nienburger Straße ist asphaltiert. Bei der Baulücke, bestehend aus den Flurstücken Flurstücke 34/44 und 34/45, handelt es sich um eine kurz gemähte Grünfläche, das Gebiet ist eingezäunt. Im nördlichen Drittel der Fläche befindet sich eine kleine Baumgruppe, welche im Wesentlichen aus Fichten und Tannen besteht. Innerhalb dieser Baumgruppe befinden sich zusätzlich ein kleines Gartenhaus aus Holz sowie ein Unterstand. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe. Die Nienburger Straße wird nördlich von einer Baumreihe begleitet. Die Baumreihe verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 525/19, welche ebenfalls die Grenze des Plangebiets darstellt. Die vier Bäume dieser Baumreihe befinden sich somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben und einer Teilfläche des Flurstücks 525/19 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost zwischen der westlichen Grenze des Flurstückes 34/44 und der westlichen Grenze des Flurstückes 1057 ca. 38 m. Die Ausdehnung zwischen West nach Ost südlich des Flurstückes 1057 beträgt ca. 46 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd beträgt ca. 113 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,55 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 73 m ü. NHN.

Westlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs geradlinig auf der östlichen Grenze des Flurstücks 1007. Im Süden verläuft die Grenze auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 34/44 und 34/45. Die östliche Grenze verläuft auf der östlichen Grenze des Flurstücks 34/45. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Grenze einer Ackerfläche mit der Flurstücksnummer 3/15.

### **3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung**

#### **3.1 Raumordnung**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

#### **Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Nienburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Bauplatz im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung gestellt, der der Weiterentwicklung der Stadt Nienburg (Saale) als Lebensraum dient.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) gehört zum Grundtyp 4 „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Das durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um eine mittelfristig geplante Betriebsübergabe inklusive der Wohnnutzung zu ermöglichen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachgefallene Baulücke im Innenbereich, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Der Bebauungsplan wird folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche dargestellt ist und das Baugebiet östlich und südlich an bereits vorhandene Bebauung angrenzt und eine sinnvolle Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage darstellt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Neugattersleben" und gewährleistet eine Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Neugattersleben" befindet sich an der L 50 Nienburger Straße zwi-

schen den Abzweigungen Annenstraße und Goethestraße und wird von der Buslinie 117 Bernburg – Nienburg – Neugattersleben angefahren.

Neugattersleben ist kein zentraler Ort, in nicht zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung gemäß Ziel 26 auf die Eigenentwicklung auszurichten. Eins der zwei zu errichtenden Wohnhäuser wird von dem bereits in Neugattersleben ansässigen Bauherren genutzt werden, somit wird die Errichtung eines zweiten Wohnhauses nicht über den Eigenbedarf aus dem Ort hinausgehen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Nach Ziel 39 in Verbindung mit Ziel 5.2.19 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist die Stadt Nienburg (Saale) als Grundzentrum bestimmt. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Nach der Festlegungskarte 2.3.13 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb des Zentralen Ortes Nienburg (Saale).

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln. Diesem Ziel steht die Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine im Landesentwicklungsplan als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 123 u. a. der Überschwemmungsbereich der Bode festgelegt. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz der Bode reicht in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der Bode her nicht über die Straße „Radelsberg“ hinaus.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

### **Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Mit der Bildung des Salzlandkreises im Jahr 2007 kam der Altkreis Bernburg zur Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde im Jahr 2018 neu aufgestellt und gilt räumlich nur für das Gebiet dieser Regionalen Planungsgemeinschaft ab 2007. Für den Altkreis Bernburg gilt weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005, da dieser Plan für das Gebiet des Altkreises Bernburg formal nie aufgehoben wurde. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan aus dem Jahr 2006 für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (RPG A–B–W) ist durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 und am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt worden.

Nach Ziel 5.3.1.4 wird das Vorranggebiet für Natur und Landschaft VIII „Nienburger Auenwaldmosaik“ festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieses Vorranggebietes.

Nach Ziel 5.3.3.3 wird das Vorranggebiet für Hochwasserschutz mit den Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeiche oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Bode festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch außerhalb dieses Vorranggebietes.

Gemäß Ziel 5.3.5.6 wird das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Nienburg“ für oberflächennahe Baurohstoffe festgelegt. Neugattersleben liegt als Ortsteil der Stadt Nienburg (Saale) nicht innerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung „Nienburg“ und somit auch nicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist gemäß Ziel 5.5.3.4 das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 3. „Unteres Saale-tal“ festgelegt. Das Gebiet des Unteren Saale-tals beinhaltet auch die Seitentäler der Bode und Wipper. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Gemäß Ziel 5.3.2 werden Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Nach Punkt 1 wird das Vorranggebiet „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgelegt. Die Grenze des Vorranggebietes liegt nördlich des Planungsraumes und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

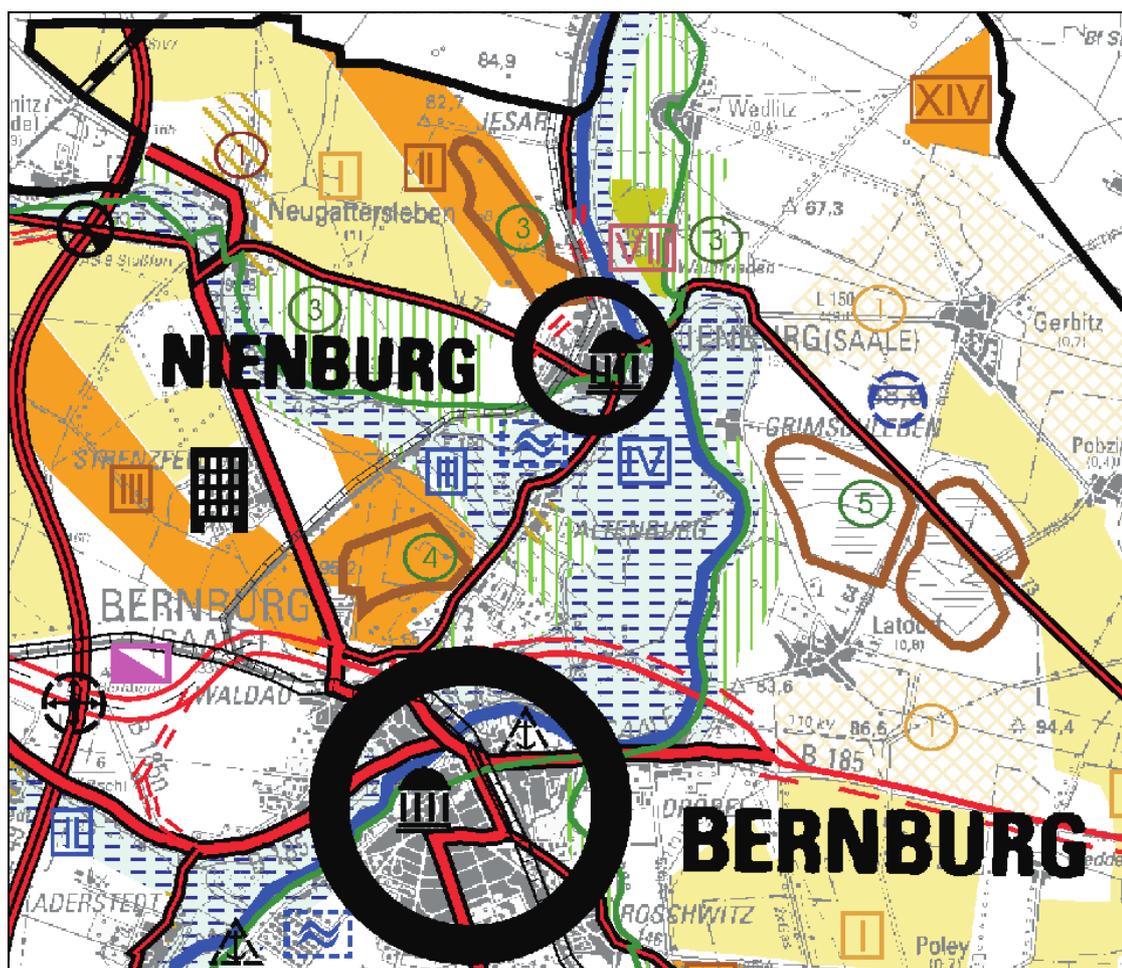


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Nach Grundsatz 5.4.8.2 wird Neugattersleben nicht als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegenen denkmalgeschützten Objekte sind das Baudenkmal „Straßenzeile“ (Objektnummer: 09460525) sowie das Baudenkmal „Kirche St. Gertrudis“ (Objektnummer: 09460095) mitsamt dem südöstlich angrenzenden „Pfarrhof“ (Objektnummer: 09460523). Die drei Baudenkmäler befinden sich innerhalb der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben. Das Baudenkmal „Straßenzeile“ besteht aus den Häusern 2a, 2b und 2c der Straße Bauerberg, Flurstück 103/17. Gebäude der Kirche St. Gertrudis stammen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, die aus dem vermutlich 10. Jahrhundert stammende Kirche wurde 1887 mit Bruchsteinen im neugotischen Stil neuerrichtet. Die Kirche befindet sich innerhalb des Flurstückes 103/26, der Pfarrhof innerhalb des Flurstückes 329/103. Das Plangebiet ist vom Denkmalbereich der Straßenzeile circa 330 m und von dem Denkmalbereich der Kirche sowie dem Pfarrhof circa 400 m entfernt, es besteht keine Sichtbeziehung.

Nach Ziel 5.6.2, Punkt 3 ist der Kalksteintagebau Nienburg (Saale) als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen festgelegt. Der für dieses Ziel festgelegte Grundsatz sieht vor, dass für den bereits abgebauten Teil des Kalksteintagebaus Nienburg die Möglichkeit der vorrangigen Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Einzugsbereichs des Kalksteintagebaus.

Ziel 5.8.2.6 legt die regionale Bedeutung der L 65 Nienburg als Ortsumgehungen im Zuge von Hauptverkehrsstraßen fest. Die L 65 verläuft nicht durch den Ortsteil Neugattersleben.

Die L 50 ist in der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingetragen.

Der Europaradweg R1 sowie der Bode-Radweg verlaufen durch Neugattersleben. In der Umgebung des Plangebiets des Bebauungsplans. Circa 295 m westlich des Geltungsbereiches verlaufen die Radwege gemeinsam entlang der Straße Hohendorfer Platz bis zum südlichen Ortsausgang. Vom Ortsausgang bis Nienburg (Saale) verlaufen die Radwege parallel zur Bode. Auf Grund der Entfernung sind die Radwege von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### **Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist zwischenzeitlich erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht<sup>2</sup>. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wurde festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/>



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Gemäß Grundsatz 17 wird der Ländlicher Raum Typ 4 festgelegt, das sind Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. Sie treten in der Region Magdeburg in Teilen des Salzlandkreises auf. Nach Tabelle 1 der Begründung zählt die Stadt Nienburg (Saale) zum Ländlichen Raum Typ 4.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind gemäß Ziel 8 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist und das Baugebiet östlich, südlich und westlich an bereits vorhandene Bebauung angrenzt. Durch die Nutzbarmachung einer Baulücke erfolgt eine sinnvolle Nachverdichtung der vorhandenen Ortsstruktur.

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden. Diesem Grundsatz wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans beanspruchten Flurstücke 34/44 und 34/45 sind brachgefallene Flächen im Innenbereich. Es handelt sich um eine Baulücke, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Gemäß Ziel 56 werden Landesstraßen, für die Entwicklung der Planungsregion bedeutsam festgelegt. Im vorliegenden Fall handelt sich dabei um die nach Nummer 43 festgelegte L 73 (Winnigen – Hecklingen – Staßfurt – Hohenerleben – Neugattersleben – Nienburg [– Kleinpaschleben]). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Abschnitt der L 73.

Gemäß Grundsatz 98, Nummer 14 wird das Vorbehaltsgebiete Bodeniederung für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Das Vorbehaltsgebiet grenzt südöstlich an den Ortsrand von Neugattersleben an und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Nach Tabelle 5 der Begründung Nummer 14 werden das Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen und das Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung als enthaltende Schutzgebiete festgelegt. Als überregional bedeutsame Biotopverbundflächen werden die Bodeniederung, die Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen, die Bode und Anliegerflächen sowie die Senkungsgebiet nördlich Unseburg festgelegt. Das Senkungsgebiet Wolmirsleben wird als regional bedeutsame Biotopverbundflächen festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keiner der genannten schutzwürdigen Flächen und liegt nicht innerhalb der genannten Landschaftsschutzgebiete.

Ziel 114 XIV. legt Brumby/ Nienburg (Saale) als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung von Kalkstein fest. Der Ortsteil Neugattersleben liegt außerhalb dieses Vorranggebietes. Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplans in keinem Konflikt zu dem ausgewiesenen Vorranggebiet.

Ziel 136, Punkt 31 legt Neugattersleben-Hohenerxleben als regional bedeutsamen Standort für Kultur- und Denkmalpflege fest. Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg werden die denkmalschutzrechtlich gesicherten Objekte und Anlagen als Standorte festgelegt, die eine besondere identitätsstiftende Funktion für die Region Magdeburg aufweisen. Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene denkmalgeschützte Anlage ist ein Landschaftspark gelegen zwischen den beiden bedeutenden Adelsitzen der Familien von Krosigk (Hohenerxleben) und von Alvensleben (Neugattersleben), zurückgehend auf die jeweiligen Schlossgärten. Bestandteil einer ortsübergreifenden Landschaftsgestaltung des 19. und frühen 20. Jh., aus den entlang der Bode angelegten weitläufigen Parkanlagen (Neugattersleben 48,2 ha, Hohenerxleben 8,0 ha) sowie den Bodewiesen im Bereich des Dorfes Löbnitz. Es besteht keine Sichtbeziehung zwischen dem denkmalgeschützten Landschaftspark und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 96 festgelegt der Überschwemmungsbereich der Bode (einschließlich Holtemme). Zu dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz gehört in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur die Bereiche westlich der Friedensstraße, der Straße Radelberg und dem Boderadweg, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans hiervon nicht betroffen ist.

Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 102 in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Grundsatz 103 festgelegt das Gebiet 1 „Bode“.

Bei Hochwassersituationen oft auch im Zusammenhang mit Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers (Grundhochwasser) und damit zu Vernässungen kommen, durch die Gebäude und Infrastruktur beschädigt werden können, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser erreicht werden. Die Vernässungsflächen werden nicht als Vorbehaltsgebiet für Vernässung festgelegt, sondern gehören zu den Hochwasserrisikogebieten und damit zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung des Restrisikos notwendig. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-

Anhalt (LHW) generalisiert, die ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis,  $HQ_{10}$ ) oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis,  $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$ ) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren. In keiner der Simulationen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Hochwasser betroffen.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst eine Baulücke. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen im Innenbereich im Sinne der Nachverdichtung in Anspruch genommen.

## **3.2 Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Nienburg (Saale) ist ein Landschaftsplan vorhanden aus dem Jahr 2002 vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Landschaftsplan keine Maßnahmen und Anforderungen an die Nutzung dargestellt.

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Neugattersleben der ehemaligen Gemeinde Neugattersleben wurde am 12.09.1997 genehmigt. Anfang 2010 wurde die Gemeinde Neugattersleben in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindet und dadurch in ihrem Bestand geändert. Ein neuer Flächennutzungsplan für die Stadt Nienburg (Saale) befindet sich noch in der Aufstellung. Der wirksame Flächennutzungsplan „Neugattersleben“ gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans fort (§ 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

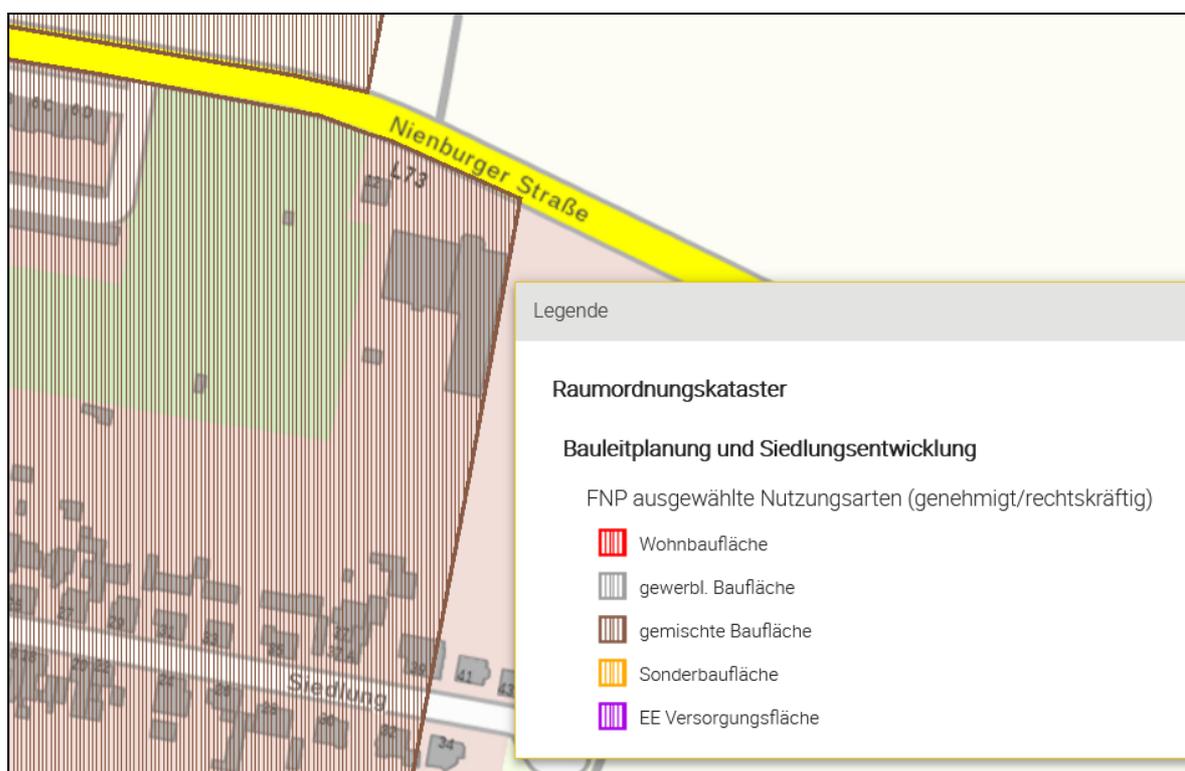


Abbildung 4: Darstellung der Inhalte des Flächennutzungsplan Neugattersleben aus dem Raumordnungskataster (Ausschnitt)<sup>3</sup>

Der wirksame Flächennutzungsplan Neugattersleben stellt das Gebiet des künftigen Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche (M) dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Nienburg (Saale) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nienburg (Saale) nicht entgegen.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohneigentum an der Nienburger Straße.

<sup>3</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/rok/index.html?lang=de>

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB erlassen werden.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**Allgemeine Wohngebiete (WA)** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen
- (textliche Festsetzung 1)

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA nicht alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Ausnahmsweise zugelassen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes WA durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ist städtebaulich nicht gewollt und wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der maximal vorhandenen Geschossigkeit der benachbarten Gebäude an der Nienburger Straße mit Ausnahme des Wohnblocks Nienburger Straße 6a bis 6d, der vier Vollgeschosse aufweist. In einem Allgemeinen Wohngebiet für wäre eine Zulässigkeit von vier Vollgeschossen jedoch unangemessen. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich unterschritten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind und die überbaubaren Grundstücksflächen nur für drei Gebäude festgesetzt werden, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als drei separate Baufenster festgesetzt, um innerhalb eines jeden Baufensters ein Gebäude errichten zu können, wovon zwei als Wohngebäude genutzt werden sollen.

Die nördliche Baugrenze des nördlichen Baufensters verläuft geradlinig zur südlichen Grenze des Flurstückes 255/19 (Nienburger Straße). Im Verlauf der Baugrenze knickt die Nienburger Straße leicht Richtung Süden ab, sodass der Anstand der nördlichen Baugrenze des Baufensters nordwestlich zur Nienburger Straße 13,0 m beträgt und sich im östlichen Verlauf auf 13,4 m reduziert. Östlich verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 9,0 m parallel zum Flurstück 1057, westlich in einem Abstand von 12,0 m parallel zum Flurstück 1007. Das Baufenster befindet sich innerhalb der Flurstücke 34/44 und 34/45. Die südliche Grenze des südlichen Baufensters verläuft in einem Abstand von 25 m parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die östliche und die westliche Baugrenze verlaufen jeweils in einem Abstand von 13 m entlang der östlichen bzw. westlichen Geltungsbereichsgrenze. Dieses Baufenster liegt ebenfalls innerhalb der Flurstücke 34/44 und 34/45. Das dritte Baufenster wird östlich des südlichen Baufensters in einem Abstand von 7,0 m festgesetzt. Der Abstand der östlichen Baugrenze zum Geltungsbereich beträgt 3,0 m.

## 5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die „Nienburger Straße“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die „Nienburger Straße“ verbindet die L 73 Richtung Nienburg (Saale) und die L 50 Richtung Bernburg (Saale). Das Allgemeine Wohngebiet WA soll zukünftig durch die Nienburger Straße erschlossen werden

Die Fahrbahn der Straße „Nienburger Straße“ ist gegenwärtig durchgehend asphaltiert und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m auf.

Es ist keine Stichstraße in das Plangebiet vorgesehen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Nienburger Straße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Nienburger Straße werden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der gesamten Breite des Flurstücks 525/19 festgesetzt. Die westliche Grenze des im Plangebiet liegenden Abschnittes der Nienburger Straße wird durch die westliche Grenze des Flurstückes 34/44, die östliche Grenze durch die westliche Grenze des Flurstückes 1057 festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Fahrbahngrenze der Nienburger Straße bereits ein Gehweg. Die Gesamtbreite des Flurstückes beträgt ca. 12 m.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Neugattersleben", die Buslinie 117 Bernburg – Nienburg – Neugattersleben angefahren wird. Die Verkehrerschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrten insbesondere für die Feuerwehr müssen geradlinig geschaffen werden (§ 5 Abs. 1 Satz 1). Der Bauherr plant die Errichtung des Wohnhauses 50 m entfernt zu der Nienburger Straße, sodass der Großteil des Gebäudes mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegt und Zu- oder Durchfahrten sowie Bewegungsflächen durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Nummer 2 der Richtlinie über die Flächen für

die Feuerwehr legt die Voraussetzungen für Zu- und Durchfahrten sowie für Bewegungsflächen fest. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen, Bewegungsflächen müssen für jedes Fahrzeug mindestens 7m x 12 m groß sein.

## **5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

### **Versorgung**

In der Nienburger Straße sind bereits Leitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen müssen bis zum Wohnhaus verlängert werden.

#### **Elektrizität**

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) die MITNETZ STROM. Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans parallel zur südlichen Seite der Nienburger Straße sind aus Richtung Ortzentrum kommend Erdkabel vorhanden. Von dort aus sind Hausanschlüsse für zwei Wohnhäuser zu verlegen.

#### **Gas**

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) die Stadtwerke Bernburg GmbH. Die vorhandene Gasleitung DN 100 PE ist in der öffentlichen Verkehrsfläche der Nienburger Straße verlegt und endet zurzeit ca. 18 m östlich des Wohnblocks Nienburger Straße 6a-d. Vom Ende der Gasleitung bis zur westlichen Grenze des Wohngebiets beträgt der Abstand ca. 35 m. Eine Verlängerung der Gasleitung bis zum geplanten Wohngebiet und dessen Versorgung ist möglich, seitens der Stadtwerke Bernburg GmbH momentan jedoch nicht vorgesehen.

Das Wohngebiet im Plangebiet ist somit bislang nicht an das Gasnetz angeschlossen.

#### **Trinkwasser**

Betreiber des Ortsnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen". In der Nienburger Straße besteht eine Trinkwasserleitung, die auch in dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Nienburger Straße ist. Die Trinkwasserleitung endet aktuell östlich des Plangebiets an dem Gebäude mit der Hausnummer 12.

#### **Löschwasser**

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebau-

ungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,6 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydrant liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe" ist.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

#### Telekommunikation

In dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Straße „Nienburger Straße“ befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe". In der Nienburger Straße ist eine Trennkanaalstation bestehend aus einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal vorhanden. Der Schmutzwasserkanal endet bereits westlich des Häuserblocks 6a bis d. Die Entfernung zur westlichen Plangebietsgrenze beträgt ca. 118 m. Der Regenwasserkanal verläuft aus der Ortsmitte kommend Richtung Osten bis auf die Höhe von Hausblock 6 c, durch eine

Abzweigung verläuft der Regenwasserkanal im Anschluss Richtung Norden. Somit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht an den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal angeschlossen. Das östlich dem Plangebiet gelegene Wohnhaus Nummer 12 hat ebenfalls keinen Schmutz- und Regenwasseranschluss. Eine Verlängerung der vorhandenen Schmutz- sowie Regenwasserleitung wäre ein unverhältnismäßig hoher Aufwand für die Erschließung zweier Wohngebäude.

Grundsätzlich gilt für die Abwasserbeseitigung, dass die Gemeinden das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser einschließlich des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlammes und des in abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers zu beseitigen haben, soweit sich aus den folgenden Vorschriften nichts anderes ergibt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WG LSA).

Gemäß § 79a Abs. 1 Satz 1 WG LSA können die Gemeinde auf der Grundlage des Schmutzwasserbeseitigungskonzepts durch Satzung Abwasser oder Schlamm aus ihrer Beseitigungspflicht ganz oder teilweise ausschließen, wenn:

1. das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht zusammen mit dem in Haushaltungen anfallenden Abwasser beseitigt werden kann,
2. eine Übernahme des Abwassers oder des Schlammes wegen technischer Schwierigkeiten, wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes oder aufgrund der Siedlungsstruktur nicht angezeigt ist oder
3. dies aus anderen Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist und eine gesonderte Beseitigung des Abwassers oder des Schlammes das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.

Die zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten können sich nach § 56 Satz 3 WHG zur Erfüllung ihrer Pflichten Dritter bedienen. In Neugattersleben ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ der von der Gemeinde beauftragte Dritte, welcher zur Abwasserbeseitigung verpflichtet ist. Gemäß der Anlage 2a zur Ausschlusssatzung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ ist das Grundstück Nienburger Straße 12 unter Nr. 970 aufgeführt. Da in der Ausschlusssatzung nur bebaute Grundstücke aufgelistet sind, kann das Planungsgebiet in dieser nicht aufgelistet sein. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht an die Trennkanalisation angeschlossen werden wird.

Für den Bauherren gelten somit im Plangebiet für das Schmutz- und Regenwasser die Regelungen aus § 14 der Abwasserbeseitigungssatzung (ABS-WVS) des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen". Das bedeutet, dass

1. der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Abwassers verpflichtet ist. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 ABS-WVS)
2. die Grundstücksentwässerungsanlagen von den Grundstückseigentümern nach den geltenden Standards (z.B. DIN 1986; DIN 4261) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben sind. (§ 14 Abs. 2 ABS-WVS)
3. die Grundstücksentwässerungsanlagen (Sammelgruben und Kleinkläranlagen) so zu errichten sind, dass ein Entsorgungsfahrzeug ungehindert an- und abfahren kann und die Sammelgrube oder Kleinkläranlage ohne größeren Aufwand entleert werden kann. (§ 14 Abs. 3 ABS-WVS)
4. der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, seine Kleinkläranlage regelmäßig zu überprüfen und entsprechend den Betriebsvorschriften (allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen) einer Wartung zu unterziehen und über die Ergebnisse der Prüfungen und Wartungen Aufzeichnungen zu führen (Selbstüberwachung). (§ 14 Abs. 3 ABS-WVS)

Da das Grundstück von der Abwasserbeseitigungspflicht vermutlich ausgeschlossen werden wird, ist der Bauherr verpflichtet auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage zu errichten.

Der Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht umfasst neben dem anfallenden Schmutzwasser auch das anfallende Niederschlagswasser. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser muss durch den Bauherrn auf seinem Grundstück versickern (textliche

Festsetzung 2). Ein im August 2022 durchgeführtes hydrologisches Gutachten hat bestätigt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann (Bornemann 2022). Die Versickerung von Niederschlagswasser wirkt einer Verringerung des Grundwasserneubildung durch Versiegelung entgegen und stellt somit eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### **Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

## **5.6 Immissionsschutz**

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Geltungsbereich sind als Verkehrslärm ausschließlich die Verkehrsschallemissionen der Nienburger Straße zu berücksichtigen. Der Lärmschutz für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen ist in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geregelt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung handelt es sich bei den Anforderungen der 16. BImSchV um Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des § 1 Abs. 1 BImSchG, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Hinblick auf die rechtliche Bedeutung der 16. BImSchV werden Verkehrslärberechnungen nach den Immissionsgrenzwerten (IGW) dieser Verordnung vorgenommen. Nach § 2 16. BImSchV der liegen die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A). Die Tagzeit wird auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit auf den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgelegt.

Mit Hilfe der von der Lärmkontor GmbH im Internet zur Verfügung gestellten Online-Lärberechnung<sup>4</sup> wurde die Geräuschbelastung des Straßenverkehrslärms der Nienburger Straße in einem vereinfachten Verfahren ermittelt, das Anhaltswerte liefert. Die Schallimmission (d. h. das Einwirken von Schall auf einen Punkt) wird durch den Mittelungspegel ( $L_m$ ) gekennzeichnet. Er ergibt sich aus dem Abstand zwischen Immissions- und Emissionsort, der mittleren Höhe des Schallstrahls über dem Boden, von Reflexionen und Abschirmungen. Die Berechnung der Geräuschbelastung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen, das 50 m von der Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße entfernt liegt, eingehalten werden. Für ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen, welches näher als 35 m zur Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße liegt, werden die Immissionsgrenzwerte überschritten. Gemäß § 9

---

<sup>4</sup> <http://laermkontor.de/laermberechnungen/>

Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Fassaden von Wohngebäuden, die näher als 35 m zur Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße liegen, die Verwendung von Schallschutzfenstern festgesetzt (Textliche Festsetzung 3).

## 6. Vermerk

### Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB genannten Überschwemmungsgebiet. Die Grenzen des Hochwasserrisikogebietes Bode liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt, überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses versagen würden.

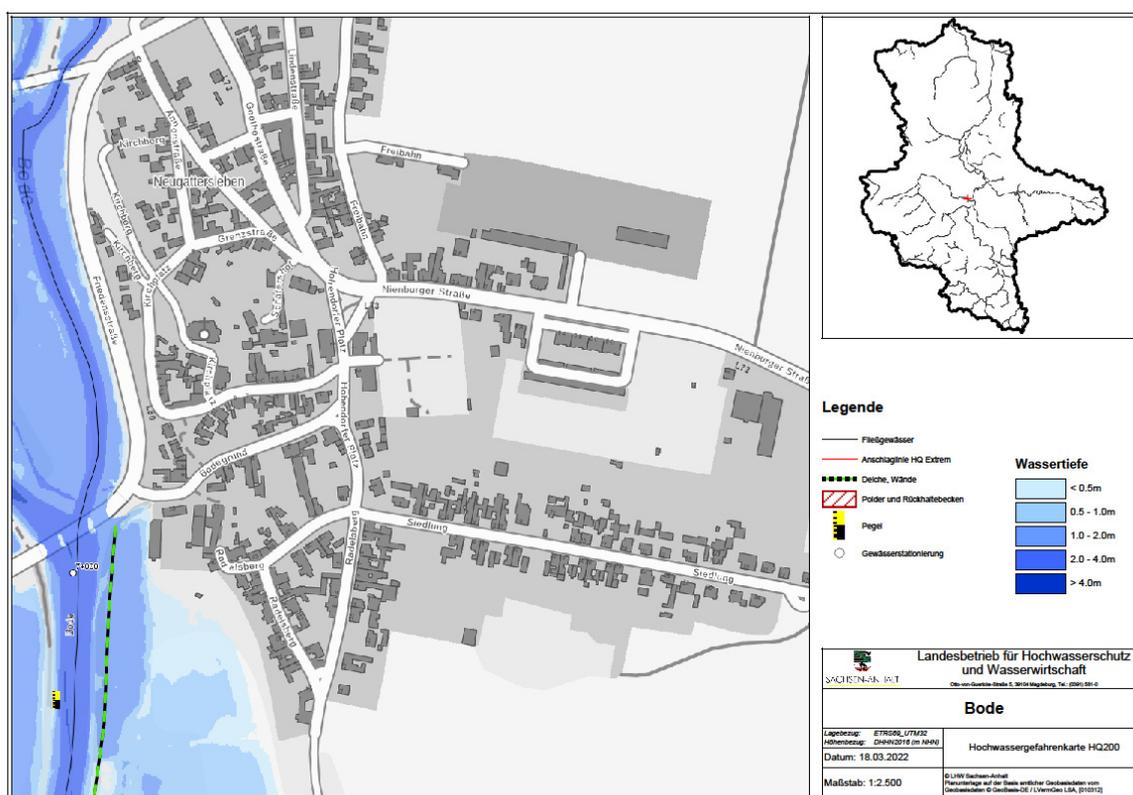


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit<sup>5</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebietes der Bode. Es müssen somit keine sich aus § 78b Abs. 1 WHG ergebenden Anforderungen erfüllt werden.

Das Szenario „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse“ stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder

<sup>5</sup> <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

diese infolge des Extremereignisses versagen würden. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt und bei dem die Hochwasserschutzanlagen (Deiche) infolge des Extremereignisses versagen würden, würde bei einem solchen Hochwasserereignis das Hochwasser nicht bis in den zentralen Bereich des Plangebiets fließen.

## **7. Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
  2. in seiner Nutzung verändern,
  3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
  4. von seinem Standort entfernen,
  5. beseitigen oder zerstören
- will.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

### **Altlasten**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Diese Flächen umfassen Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und

schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Nienburg (Saale) sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen vorhanden. Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen liegen somit nicht vor. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen/Verunreinigungen aufgeschloßen werden, die schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, die untere Abfallbehörde des Bördekreises, unverzüglich zu informieren.

### **Abfall**

Bei geplanten Baumaßnahmen anfallender Bauschutt bzw. Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises unter Beachtung der Vorschriften des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu bewirtschaften. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA-Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

## **8. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

### **Grundlagen**

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Nienburger Auwald Mosaik" (EU-Code: DE4136 301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das FFH-Gebiet "Nienburger Auwald Mosaik" (EU-Code: DE41 36301) wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.109 rechtlich gesichert. Die Schutzzone des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Nienburger Auwald Mosaik“ reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 192 bis direkt an das östliche Saaleufer in Nienburg (Saale).

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 3,6 km.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

### **Beschreibung der Maßnahme**

#### Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Neugattersleben. In einer Entfernung von etwa 3,6 km zum Geltungsbereich befindet sich ein der vier Teilflächen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“.

#### Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Nienburger Straße.

#### Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,55 ha. Neben dem Wohngebiet wird noch ein Abschnitt der Nienburger Straße im Plangebiet als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für neues Wohneigentum an der Nienburger Straße am östlichen Siedlungsrand von Neugattersleben. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

### **Empfindlichkeit der Schutzgüter**

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 3,6 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Nienburger Auwald-Mosaik“ auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für das „Nienburger Auwald-Mosaik“ in § 2 der Anlage Nr. 3.109 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

- (1) die Erhaltung des überwiegend in der rezenten Saaleaue gelegenen Wald-Offenlandmosaiks mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der überwiegend reich strukturierten Hartholzauenwälder, ehemaligen Abgrabungsflächen mit Kleingewässern, Röhrichten und Feuchtgebüschchen, einem großen Saalealtwasser und kleinflächigeren, artenreichen Grünlandbeständen wechselfeuchter bis frischer Standorte,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:

Prioritäre LRT: 91E0\* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alnopadion, Alnion incanae, Salicion albae),

Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris),

einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*),auhhaufledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Biber (*Castor fiber*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-

Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 192 kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmion minoris*) direkt angrenzend an das östliche Saaleufer auf einem Abschnitt zwischen Jesar und Waldfrieden vor. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in dem "Nienburger Auwald-Mosaik" beträgt ca. 3,6 km.

Bei den genannten Lebensraumtypen ist der mit "\*" markierte Typ 91E0\* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) ein prioritärer natürlicher Lebensraumtyp im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Die nächstgelegenen Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0\* liegen zwischen dem Altarm der Saale und Waldfrieden mit einem Abstand von ca. 4,4 km zum Plangebiet.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden in dem "Nienburger Auwald-Mosaik" nicht ausgewiesen.

### **Schwere und Dauer der Auswirkungen**

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

#### **Einschätzung**

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 3,6 km zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erreichen können.

### **Bewertung**

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Nienburg jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des „Nienburger Auwald-Mosaiks“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich beeinträchtigen zu können.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die Baugrundstücke durch Teilung gebildet werden.

### Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

### Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen insbesondere die leitungsgebundene Erschließung, die Abwasserbeseitigung sowie die Zufahrten zu den Baugrundstücken.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb werden für den Bebau-

ungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Nienburg (Saale) vom 30.06.2015, nach der auf bebauten und unbebauten Grundstücken der Ortsteile und Wohnplätze außerhalb des Waldes in der Stadt Nienburg (Saale) bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“).

## **10. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Sollten für die Verwirklichung des Bebauungsplans innerhalb dessen Geltungsbereiches vorhandene Bäume gefällt werden, ist hierfür ein vorheriger Fällantrag nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nienburg (Saale) erforderlich.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Nienburg (Saale) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Schaffung von Wohneigentum an der Nienburger Straße im Ortsteil Neugattersleben.

### **Verkehr**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Plan dient der Errichtung von zwei Wohngebäuden.

### **Wirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung zweier Wohnhäuser. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Nienburg (Saale) gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

### **Städtischer Haushalt**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Nienburg (Saale) nicht benötigt. Notwendig ist die Herstellung der leitungsmäßigen Erschließung.

## 11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5010	90,5
Straßenverkehrsfläche	0,0523	9,5
Gesamt	0,5533	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

## Literaturverzeichnis

BORNEMANN, W. (2022):

Hydrologische Bewertung. Prüfbericht 05/2022. Projektnummer 05/2022 Versickerung Neugattersleben. Hg. v. Ingenieurbüro für Baugrund. 19.08.2022. Hettstedt.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

## Rechtsvorschriften

### Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2022/231/EU der Kommission vom 16.02.2022 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39/122)

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237 Nr. 28)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) gemäß § 23 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Genehmigt am 09.11.2005. Köthen

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Zentrale Orte Konzept für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020

## **Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziehte**

Abwasserbeseitigungssatzung des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziehte" (ABS-WVS) vom 01.01.2017, zuletzt geändert durch 3. Satzungsänderung zur Satzung Nr. 3/14

Ausschlusssatzung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziehte“ (SAA-WVS) vom 19.12.2013, zuletzt geändert durch 1. Satzungsänderung zur Satzung Nr. 14/13