

**STADT NIENBURG (SAALE)**

**BEBAUUNGSPLAN 1/2021**

**"Wohngebiet Nienburger Straße  
Neugattersleben"**

**BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

STAND: 06/2023

**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

M. Sc. Verena Zumhasch

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG .....	9
3.1	Raumordnung .....	9
3.2	Landschaftsplan .....	17
3.3	Flächennutzungsplan .....	17
3.5	Nachweis Eigenbedarf .....	18
3.5.1	Bevölkerungsentwicklung .....	18
3.5.2	Bevölkerungsprognose .....	20
3.5.3	Wohnungsentwicklung.....	22
3.5.4	Geplante Schaffung von Wohnraum im Gebiet des Bebauungsplans .....	30
3.5.5	Auseinandersetzung mit der Eigenentwicklung der Stadt Nienburg (Saale).....	30
3.5.6	Auseinandersetzung mit dem ISEK der Stadt Nienburg (Saale).....	32
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	33
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	34
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	35
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	35
5.4	Verkehrsflächen .....	36
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung .....	37
5.6	Immissionsschutz.....	40
6.	VERMERK .....	41
7.	KENNZEICHNUNGEN .....	42
8.	HINWEISE .....	42
9.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	44
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	48
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	49
12.	FLÄCHENBILANZ .....	50
	LITERATURVERZEICHNIS .....	50

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 .....	11
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg .....	13
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)	14
Abbildung 4:	Darstellung der Inhalte des Flächennutzungsplan Neugattersleben aus dem Raumordnungskataster (Ausschnitt) .....	18
Abbildung 5:	Bevölkerungszahlen des Ortsteils Neugattersleben nach Jahren und Quartalen.....	19
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nienburg (Saale).....	21
Abbildung 7:	Anzahl Wohnungen Stadt Nienburg (Saale).....	24
Abbildung 8:	Wohnfläche in 100 m <sup>2</sup> in Stadt Nienburg (Saale) .....	25
Abbildung 9:	Darstellung Bodenrichtwertzone Ortschaft Neugattersleben (links) und Darstellung genehmigte/ rechtskräftige Flächennutzungspläne in Ortschaft Neugattersleben (rechts) .....	27
Abbildung 10:	Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit.....	41

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung Ortschaft Neugattersleben seit 2018 .....	19
Tabelle 2:	Bevölkerungsprognose für die Stadt Nienburg (Saale).....	21
Tabelle 3:	Voraussichtliche Bevölkerungsveränderung 2020 zu 2035 für die Stadt Nienburg (Saale).....	22
Tabelle 4:	Wohnungsentwicklung Stadt Nienburg (Saale) .....	23
Tabelle 5:	Anzahl der neu errichteten Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in der Stadt Nienburg (Saale) .....	26
Tabelle 6:	Unbebaute Flurstücke im Ortsteil Neugattersleben .....	28
Tabelle 7:	Flächenbilanz .....	50

# 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 unbebauten Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben mit einer Gesamtgröße von 5.026 m<sup>2</sup>, die innerhalb des Siedlungsbereiches liegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan Neugattersleben als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

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.

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.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zwei Wohnhäuser und ein Nebengebäude errichtet werden. Es 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 Entwurf wurde am 15.12.2022 durch den Stadtrat gebilligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 18.01.2023 beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.05.2023 im Amtsblatt der Stadt Nienburg

(Saale) Nr. 01/2023 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand vom 24.05.2023 bis zum 26.06.2023 statt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen müssen durch den Stadtrat gefasst werden.

## **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 im Ortsrandbereich der Ortschaft Neugattersleben im baurechtlichen Außenbereich und wird im Osten, Süden und Westen vom Innenbereich gemäß § 34 umgeben.

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. Auf Grund der Größe des Plangebiets sowie der fehlenden anthropogenen Nutzung vermittelt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht den Eindruck der Geschlossenheit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zugeordnet, es handelt sich auch nicht um eine Baulücke oder eine „Außenbereichsinsel“ bzw. einen „Außenbereich im Innenbereich“ (vgl. OVG Koblenz Urteil vom 24.2.2010, Az. 1 C 10 852/09), da die nördliche Grenze des Geltungsbereiches an den Außenbereich angrenzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach dem § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für nicht qualifiziert beplante Gebiete nicht zwingend auf eine Überplanung von Flächen beschränkt, die nach der bodenrechtlichen Vorgabe des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugerechnet werden. In Ortsrandbereichen oder bei Vorliegen so genannter weiträumig von Bebauung umschlossener "Außenbereichsinseln" können grundsätzlich auch solche Flächen überplant werden, die von einem Bebauungszusammenhang nicht mehr erfasst und daher nach der Systematik der §§ 34, 35 BauGB im Umkehrschluss dem Außenbereich im Sinne der letztgenannten Bestimmung zuzurechnen sind. Gerade in Übergangszonen von Innen- und Außenbereich, in denen die Beurteilung der Zugehörigkeit bisher baulich genutzter Grundstücke einer gewissen faktischen "Deutungsbreite" zugänglich ist, ist es zur Ausräumung von Zweifeln durchaus sinnvoll, diese Bereiche durch eine Festlegung im Wege der Bauleitplanung eindeutig und im Falle des Vorliegens der sonstigen Verfahrensvoraussetzungen gegebenenfalls im Wege der "Innenentwicklung" eindeutig der - dann beplanten - Ortslage zuzuordnen. (vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 11.10.2012, Az. 2 B 272/12)

Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung und Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Für die räumliche Lager des Plangebiets spricht auch, dass für das Plangebiet ein Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen wird. Somit handelt es sich beim Plangebiet auch nach der Verkehrsauffassung um einen Bestandteil des Siedlungsbereichs.

Im Sinne des Beschlusses vom OVG Saarland vom 11.10.2012 handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen zum Siedlungsbereich gehörenden Ortsrandbereich bzw. einer Übergangszone von Innen- und Außenbereich.

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 (Nienburger Straße). Die Flurstücke 34/44 und 34/45 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben bilden den Ortsrandbereich. Das Flurstück 34/45 grenzt östlich an ein Wohnhaus und einen Kfz-Handel an. 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. Somit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar vom Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB umgeben, ist jedoch im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB selbst kein Bestandteil davon.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen Ortsrandbereich bzw. eine Übergangszone zwischen Innen- und Außenbereich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von „Ortsrandbereichen“ für die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung (vgl. OVG Saarland Bes. v. 11.10.2012 Az. 2 B 272/12).

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 eines Ortsrandbereiches. 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>.

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 nicht 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 „Ortsrandbereichen“ 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-Immissionschutzgesetzes (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 Wasservogel 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 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

<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)

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, sowie 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 unbebauten Flurstücke 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 § 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 Siedlungsbereiches 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 Gebäudes 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 unbebauten Fläche im Siedlungsbereich. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Nienburger Straße ist asphaltiert. Bei der unbebauten Fläche, bestehend aus den Flurstücken 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 Geltungsbereichs 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.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Für die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

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 Siedlungsbereich 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 „Außenbereichsinsel“, 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.

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 Verkehrs-

mittel. Die Bushaltestelle "Neugattersleben" befindet sich an der L 50 Nienburger Straße zwischen 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.

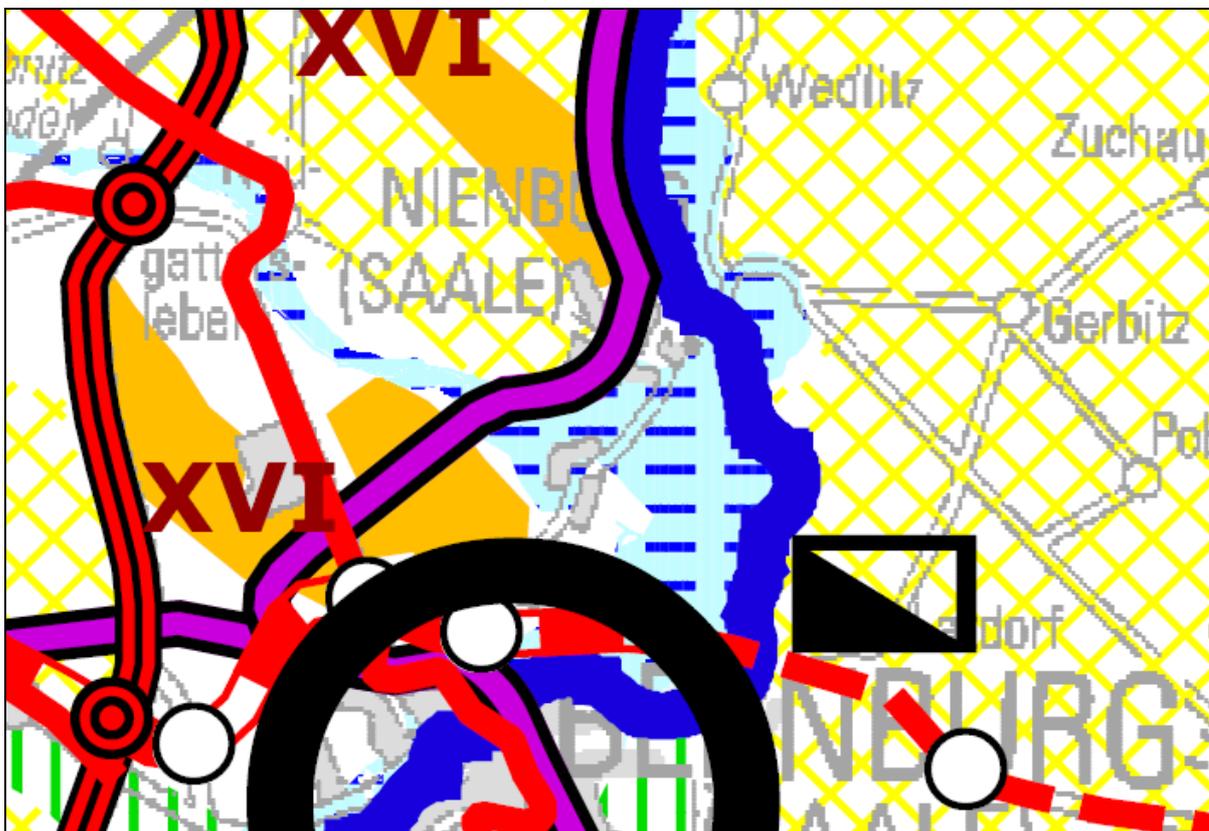


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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 das 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 Auenwaldmosiak“ 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 Saaletal“ festgelegt. Das Gebiet des Unteren Saaletals 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.

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.

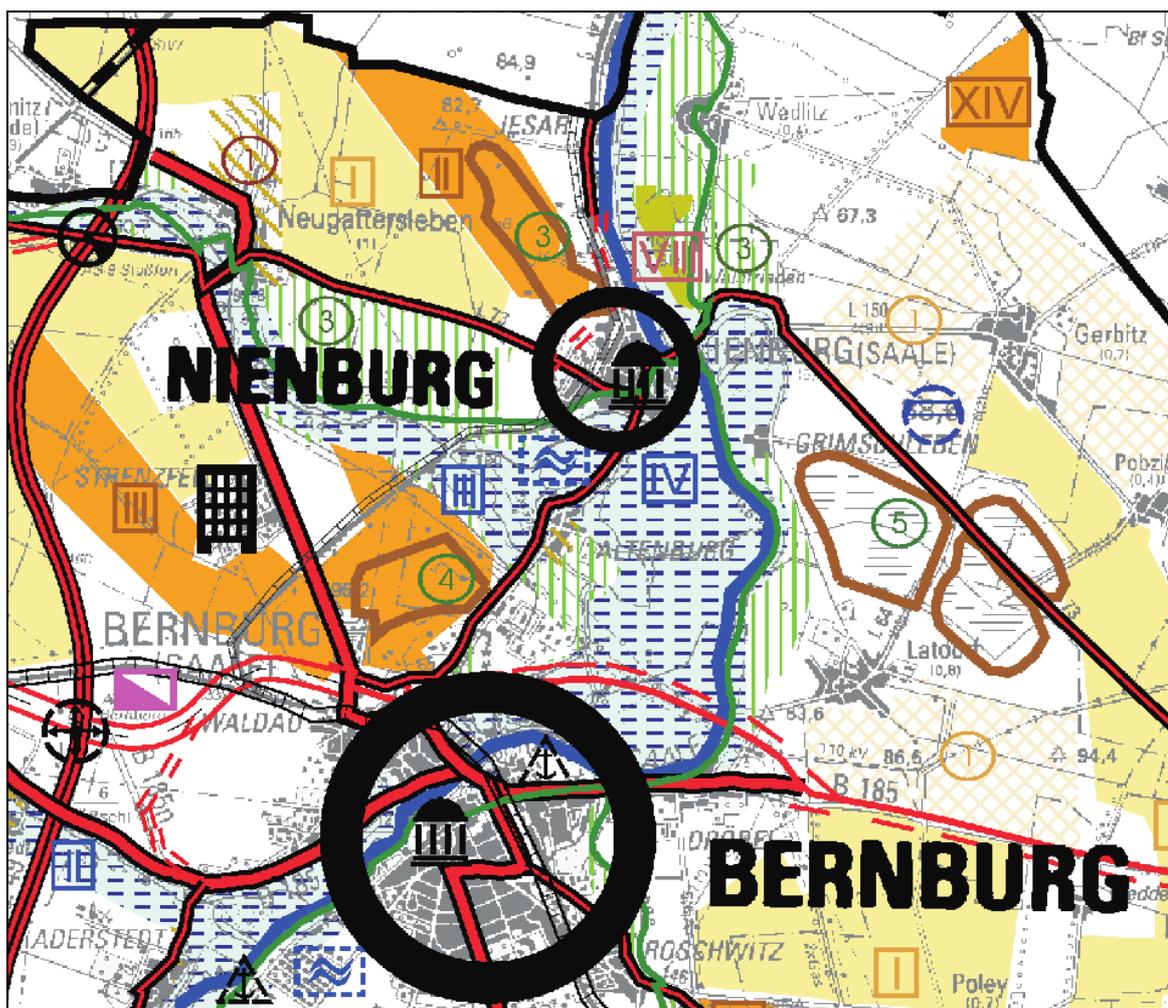


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Nach Ziel 5.6.2, Punkt 3 ist der Kalksteintagebau Nienburg (Saale) als Gebiet 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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 15.11.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ bekannt gemacht. Für die Aufstellung dieses Sachlichen Teilplans wurde bislang kein Entwurf veröffentlicht.

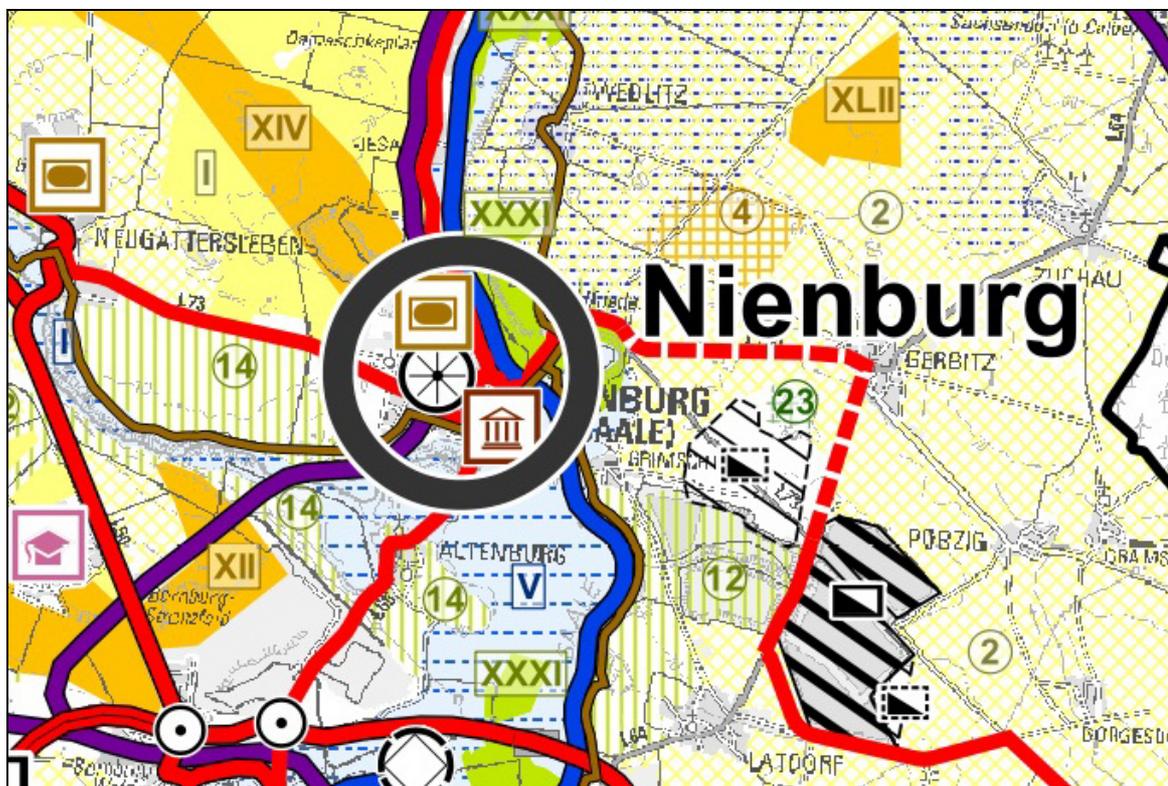


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

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

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. Bei den durch die Aufstellung des Bebauungsplans beanspruchten Flächen der Flurstücke 34/44 und 34/45 handelt es sich um unbebaute Flächen im Siedlungsbereich. Es handelt sich um eine „Außenbereichinsel“, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Gemäß Ziel 56 werden Landesstraßen, für die Entwicklung der Planungsregion bedeutsam festgelegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die nach Nummer 43 festgelegte L 73 (Winnigen – Hecklingen – Staßfurt – Hohenerxleben – 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 Adels-

sitzen 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<sub>10</sub>) oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis, HQ<sub>200</sub>/HQ<sub>extrem</sub>) 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 unbebaute Flächen im Siedlungsbereich. Es handelt sich um die Nachverdichtung einer „Außenbereichsinsel“, so dass 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 Siedlungsbereich 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).

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.

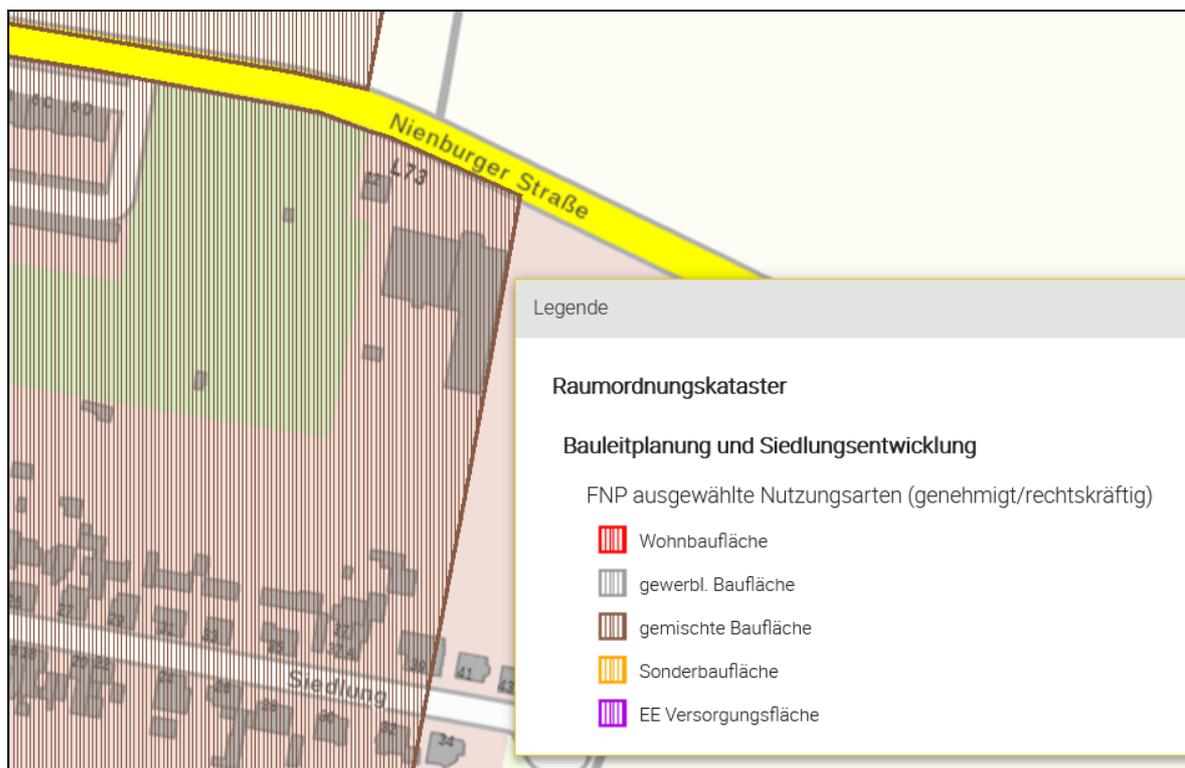


Abbildung 4: Darstellung der Inhalte des Flächennutzungsplan Neugattersleben aus dem Raumordnungskataster (Ausschnitt)<sup>3</sup>

## 3.5 Nachweis Eigenbedarf

### 3.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung umfasst die Anzahl der Personen, Deutsche und Ausländer, die in der Gemeinde ihre alleinige bzw. ihre Hauptwohnung haben. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Zu der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz erfolgen keine Angaben. Die Angaben werden fortgeschrieben und stammen aus dem Datenbestand des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Fortgeschrieben werden u. a. die von den Standesämtern registrierten Geburten und Sterbefälle sowie die von den Meldebehörden erfassten Zu- und Fortzüge, welche an das Statistische Landesamt gemeldet werden.

Die Angaben zur Stadt Nienburg (Saale) beziehen sich auf den gegenwärtigen Gebietsstand der Ortschaft Neugattersleben. Die Angaben für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nienburg (Saale) Ortschaft Neugattersleben vor dem 30.09.2018 liegen nicht vor.

Durch das Land Sachsen-Anhalt werden im Internet "Ortsteilbezogene Bevölkerungszahlen zu Planungszwecken" veröffentlicht<sup>4</sup>. Diese Zahlen sind ortschaftsbezogen und werden vierteljährlich veröffentlicht, beginnend mit den Daten zum 30.09.2018. Die Zahl der Einwohner der Ortschaft Neugattersleben der Stadt Nienburg (Saale) kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

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

<sup>4</sup> <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/amtliches-raumordnungs-informationssystem/>

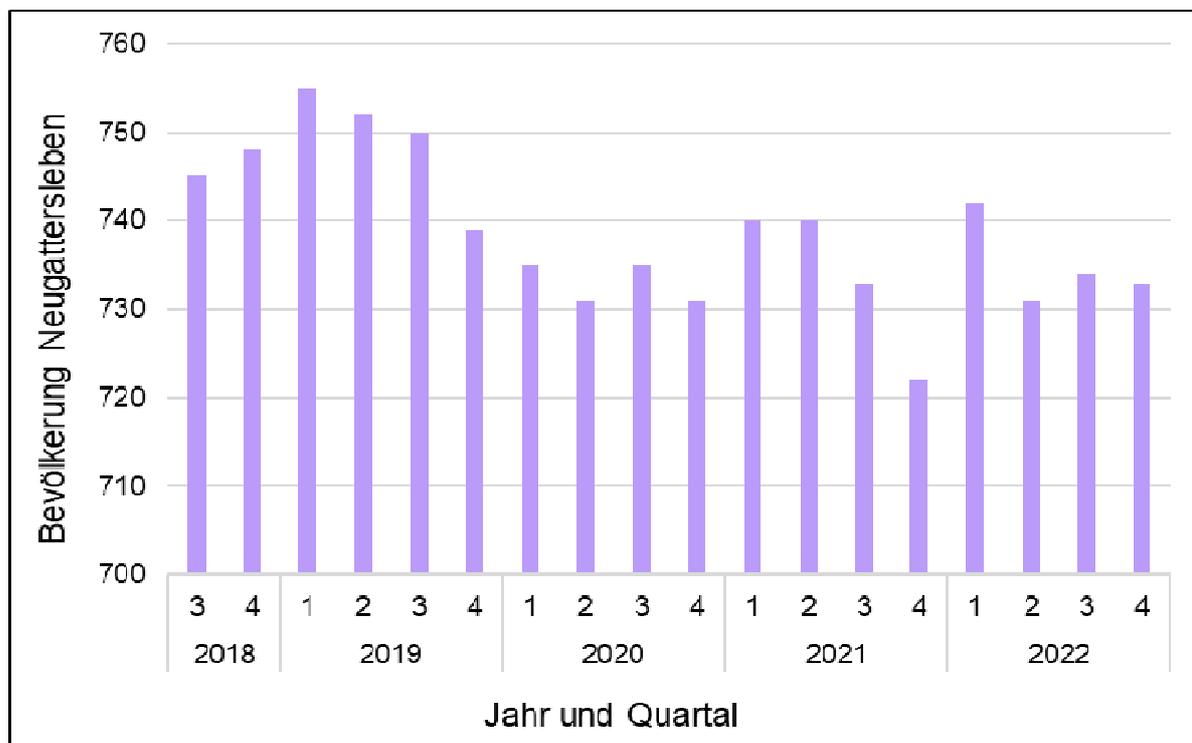
Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nienburg (Saale) stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Bevölkerung Ortschaft Neugattersleben seit 2018

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales<sup>5</sup>

Stichtag	Bevölkerung	davon weiblich	davon männlich
30.09.2018	745	386	359
31.12.2018	748	389	359
31.03.2019	755	388	367
30.06.2019	752	387	365
30.09.2019	750	386	364
31.12.2019	739	379	360
31.03.2020	735	376	359
30.06.2020	731	373	358
30.09.2020	735	374	361
31.12.2020	731	373	358
31.03.2021	740	367	373
30.06.2021	740	364	376
30.09.2021	733	366	367
31.12.2021	722	362	360
31.03.2022	742	376	366
30.06.2022	731	372	359
30.09.2022	734	373	361
31.12.2022	733	375	358

Abbildung 5: Bevölkerungszahlen des Ortsteils Neugattersleben nach Jahren und Quartalen



<sup>5</sup> <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/amtliches-raumordnungs-informationssystem/>

Für den Ortsteil Neugattersleben liegen die Bevölkerungszahlen vom 3. Quartal 2018 bis zum 4. Quartal 2022 vor. Im 3. Quartal 2018 betrug die Gesamtbevölkerungszahl des Ortsteils Neugattersleben 745 Menschen, im 1. Quartal 2019 755 Menschen. Im 4. Quartal 2021 sank die Bevölkerungszahl auf 722 Menschen. Die aktuellsten Bevölkerungszahlen aus dem 4. Quartal 2022 betragen 733 Menschen.

Die Bevölkerungszahlen veranschaulichen, dass die Bevölkerungsdichte im Ortsteil Neugattersleben schwankt. Zwar ist die Anzahl der Bürgerinnen und Bürger von Ende 2018 bis Ende 2022 gesunken, jedoch ist die Bevölkerungszahl Ende 2022 verglichen mit der von 2021 angestiegen. Die Schwankungen der Bevölkerungszahlen betragen von Jahr zu Jahr maximal 1,5%.

Grundsätzlich weist die Bevölkerungsentwicklung in dem betrachteten Zeitraum einen leicht negativen Trend auf. Eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, die die Ausweisung weiterer Bauflächen zwingend erfordert, ist im Ortsteil Neugattersleben nicht gegeben.

### **3.5.2 Bevölkerungsprognose**

Die Bevölkerungsprognose erfolgt auf der Grundlage der vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Nienburg (Saale) für die Jahre 2021 bis 2035, die das Statistische Landesamt veröffentlicht hat<sup>6</sup>. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 wurde am 15. Juni 2021 vom Landeskabinett beschlossen.

Nach dem Fazit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose setzt sich der allgemeine Trend abnehmender Einwohnerzahlen zwar weiter fort. Im Gegensatz zu vorherigen Bevölkerungsprognosen hat sich dieser Prozess jedoch verlangsamt. Vor allem die Wanderungszahlen haben sich erholt.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen wird ausschließlich durch das Geburtendefizit bewirkt. Das heißt, es werden weniger Kinder geboren als Sterbefälle zu verzeichnen sind. Damit verlangsamt sich zwar der Bevölkerungsrückgang, aber Schrumpfung und Alterung setzen sich fort.

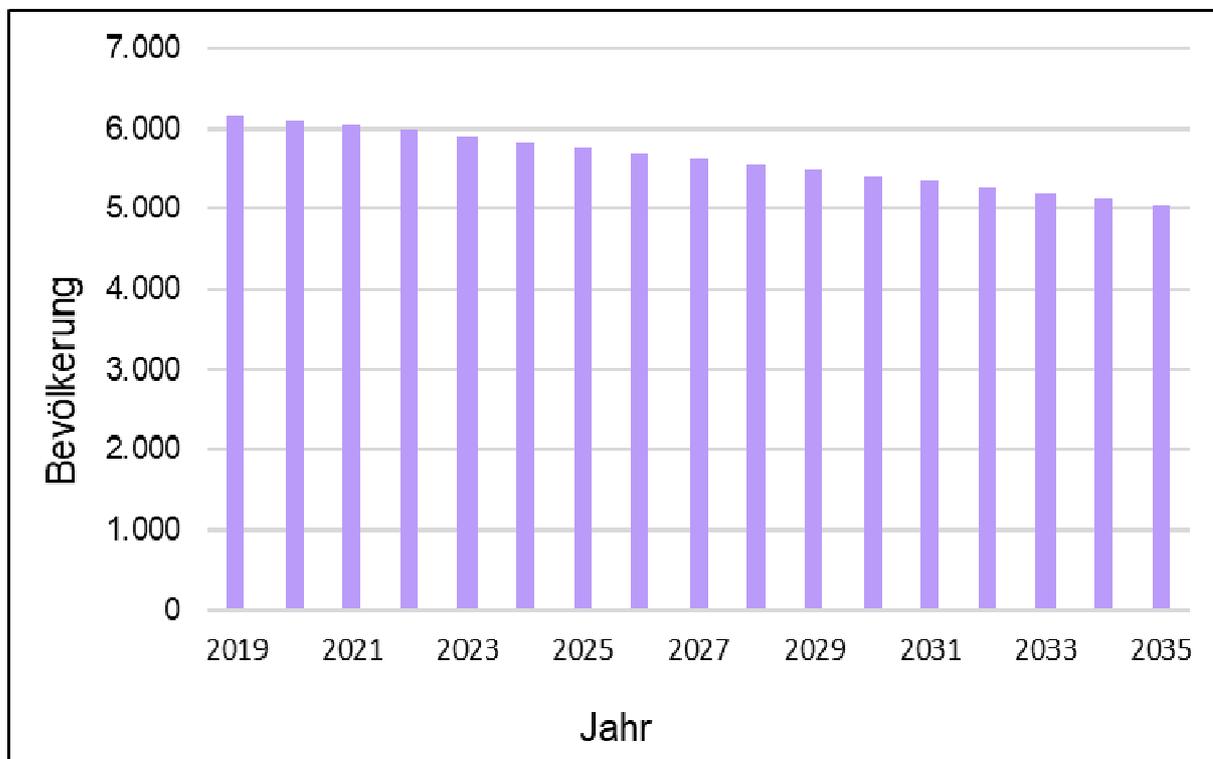
---

<sup>6</sup> <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/tabellen-bevoelkerungsporgnose-und-haushalteprognose>

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Nienburg (Saale)  
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt<sup>7</sup>

Stichtag	Bevölkerung	davon männlich	davon weiblich
31.12.2019 Basisjahr	6.158	3.073	3.085
31.12.2020 Basisjahr	6.104	3.065	3.039
31.12.2021	6.043	3.008	3.035
31.12.2022	5.984	2.979	3.005
31.12.2023	5.907	2.947	2.960
31.12.2024	5.830	2.910	2.920
31.12.2025	5.757	2.876	2.881
31.12.2026	5.685	2.837	2.848
31.12.2027	5.618	2.805	2.812
31.12.2028	5.544	2.771	2.773
31.12.2029	5.478	2.738	2.740
31.12.2030	5.406	2.705	2.701
31.12.2031	5.334	2.672	2.662
31.12.2032	5.258	2.640	2.618
31.12.2033	5.187	2.606	2.581
31.12.2034	5.122	2.580	2.543
31.12.2035	5.055	2.548	2.507

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nienburg (Saale)



<sup>7</sup><https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/tabellen-bevoelkerungsprognose-und-haushalteprognose>

Tabelle 3: Voraussichtliche Bevölkerungsveränderung 2020 zu 2035 für die Stadt Nienburg (Saale)

Merkmale	
Bevölkerung 2019 in Personen	6.158
Bevölkerung 2035 in Personen	5.055
Bevölkerungsveränderung in %	-17,9
Bevölkerungsveränderung in Personen	-1.103

Die Veränderungen der Bevölkerungszahl in der Stadt Nienburg (Saale) haben auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerungsdichte ist die Zahl der Einwohner je km<sup>2</sup> Bodenfläche. Bei einer Größe des Gebiets der Stadt Nienburg (Saale) von ca. 7.910 ha (= 79,1 km<sup>2</sup>) ergab sich im Jahr 2019 eine Bevölkerungsdichte von 77,9 Einwohner/km<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2035 wird die Bevölkerung der Stadt Nienburg (Saale) voraussichtlich auf 5.055 Einwohner und die Bevölkerungsdichte auf 63,9 Einwohner/km<sup>2</sup> zurückgehen.

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung allein ergibt sich für die Ortschaft Neugattersleben kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

### 3.5.3 Wohnungsentwicklung

Die Angaben zur Wohnungsentwicklung beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes mit Stand 31.12.2020. Die Angaben sind jeweils nur für Gemeinden, nicht für Ortsteile, verfügbar. Für die Ortsteile der Stadt Nienburg (Saale) sind deshalb keine gesonderten Angaben verfügbar. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Wohnungsentwicklung in der Stadt Nienburg (Saale).

Tabelle 4: Wohnungsentwicklung Stadt Nienburg (Saale)  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt<sup>8</sup>

Jahr	Einwohner (nur Hauptwohnsitz) <sup>9</sup>	Anzahl Wohnungen	Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung)	Gesamte Wohnfläche in 100 m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	Durch- schnittliche Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>
2002	7.925	3.811	2,08	2.856	36,04	74,94
2003	7.862	3.820	2,06	2.866	36,45	75,03
2004	7.730	3.832	2,02	2.884	37,31	75,26
2005	7.611	3.834	1,99	2.890	37,97	75,38
2006	7.479	3.840	1,95	2.897	38,74	75,44
2007	7.327	3.844	1,91	2.903	39,62	75,52
2008	7.242	3.843	1,88	2.904	40,10	75,57
2009	7.092	3.843	1,85	2.904	40,95	75,57
2010	6.989	3.845	1,82	2.907	41,59	75,60
2011	6.865	3.614	1,90	3.011	43,86	83,31
2012	6.707	3.617	1,85	3.015	44,95	83,36
2013	6.623	3.617	1,83	3.016	45,54	83,38
2014	6.519	3.620	1,80	3.022	46,36	83,48
2015	6.460	3.618	1,79	3.021	46,76	83,50
2016	6.341	3.618	1,75	3.022	47,66	83,53
2017	6.302	3.626	1,74	3.029	48,06	83,54
2018	6.193	3.627	1,71	3.033	48,97	83,62
2019	6.158	3.631	1,70	3.040	49,37	83,72
2020	6.104	3.635	1,68	3.046	49,90	83,80
2021	6.053	3.633	1,67	3.047	50,34	83,87

Den Daten für das Jahr 2011 liegt die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit Stand vom 24.04.2014 zugrunde. Ab dem Jahr 2011 wurden die Daten fortgeschrieben.

Die Daten ab dem Jahr 2011 sind mit denen bis einschließlich zum Jahr 2010 nicht vergleichbar. So ist der Gesamtbestand an Wohnungen nach dem Statistischen Landesamt vom Jahr 2010 zum Folgejahr 2011 von 3.845 Wohnungen um 231 Wohnungen auf 3.614 Wohnungen zurückgegangen. Dies entspräche einem Rückgang der Anzahl der Wohnungen im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) um ca. 6% in nur einem Jahr. Die begrenzte Vergleichbarkeit der Angaben zum Wohnungsbestand bis zum Jahr 2010 und ab dem Jahr 2011 fällt auch für andere Gemeinden auf.

Die gesamte Wohnfläche aller Wohnungen im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) ist dagegen vom Jahr 2010 zum Folgejahr 2011 nicht gesunken, sondern von rund 290.700 m<sup>2</sup> auf rund 301.100 m<sup>2</sup> angestiegen, was einem Anstieg um ca. 3,6% entspricht.

Im Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 lässt sich für die Stadt Nienburg (Saale) feststellen, dass die gesamte Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2010 größer ist, während gleichzeitig die Anzahl der Wohnungen geringer ist. Der Rückgang der Anzahl der

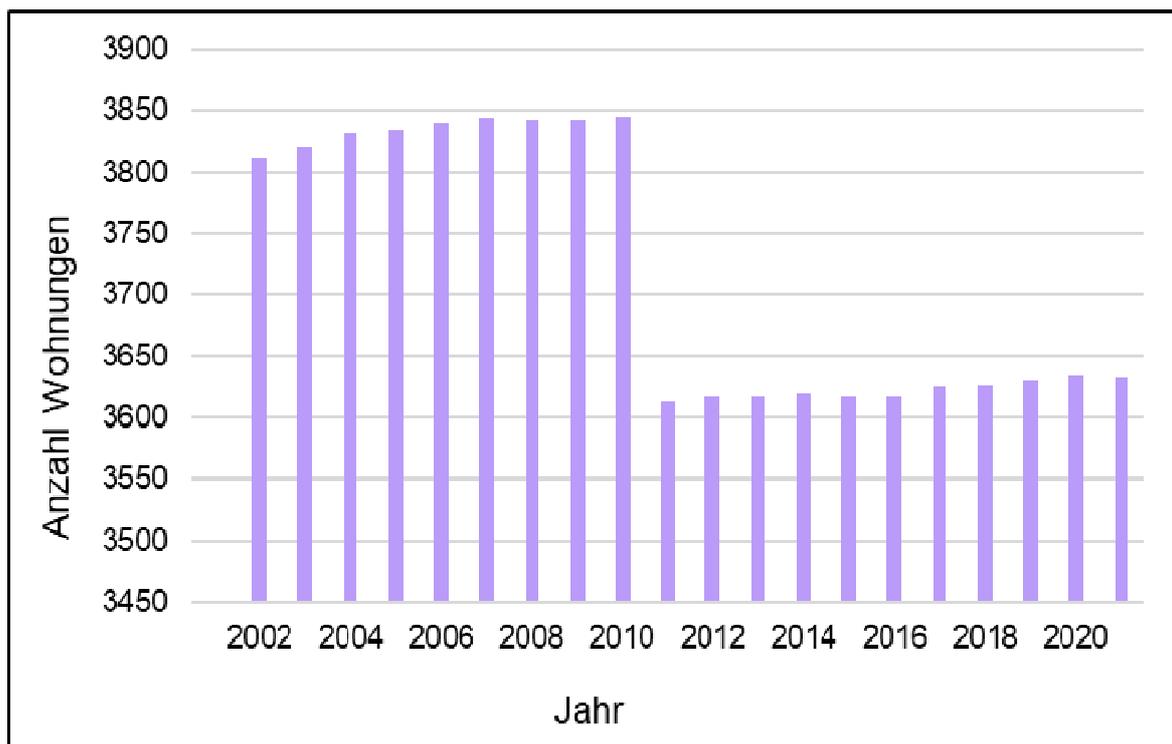
<sup>8</sup> <https://www.stala.sachsen-anhalt.de/wohnungen/atlas.html>

<sup>9</sup> <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online>

Wohnungen kann also nicht maßgeblich durch den Abriss von Wohngebäuden entstanden sein, sondern dürfte vielmehr andere Ursachen haben. Neben statistischen Gründen kann dies die Zusammenlegung von Wohnungen sein, die nicht mehr zeitgemäß waren.

Eine durchschnittliche Wohnung in Sachsen-Anhalt war zum Jahresende 2020 78,8 m<sup>2</sup> groß.<sup>10</sup> Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner betrug 47,1 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Wohnfläche je Einwohner in der Stadt Nienburg (Saale) liegt gegenwärtig geringfügig über dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt. Dies ist eventuell der offenen Baustruktur in den Ortsteilen gegenüber der höheren Anzahl von Geschosswohnungen in Städten geschuldet.

Abbildung 7: Anzahl Wohnungen Stadt Nienburg (Saale)



<sup>10</sup> [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten\\_und\\_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2021/g\\_juli/224-Wohnungsfortschreibung2020.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2021/g_juli/224-Wohnungsfortschreibung2020.pdf)

Abbildung 8: Wohnfläche in 100 m<sup>2</sup> in Stadt Nienburg (Saale)

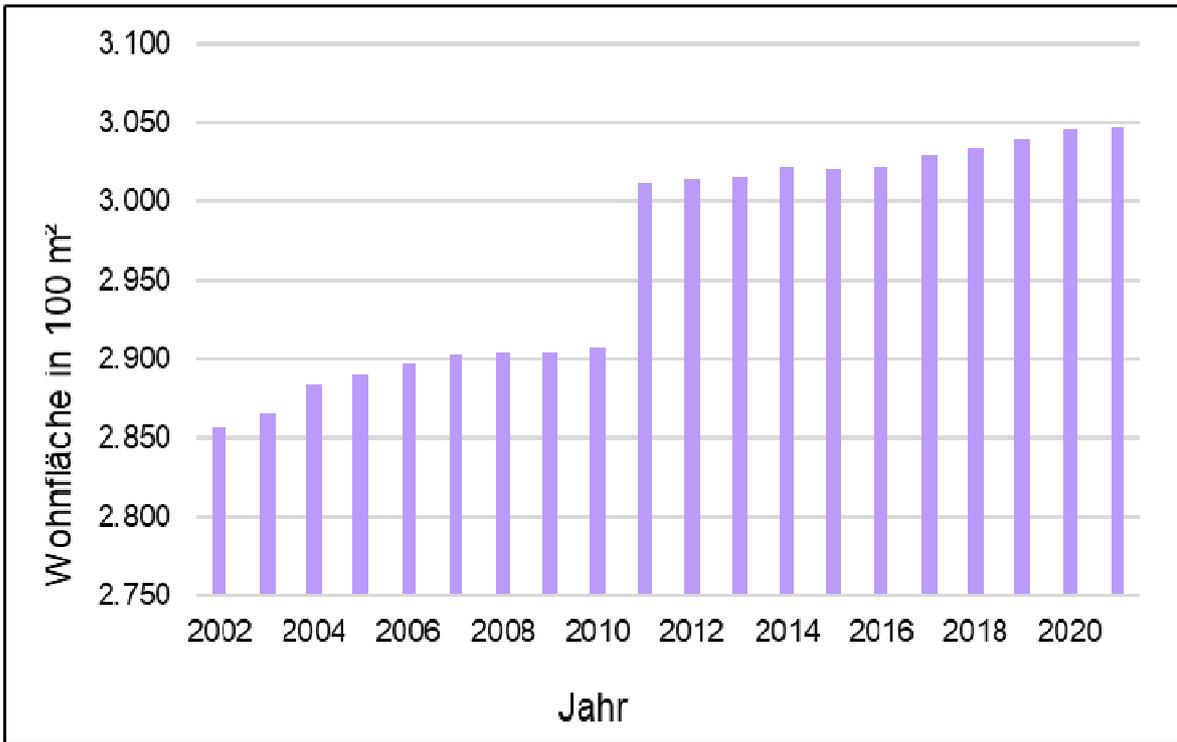


Tabelle 5: Anzahl der neu errichteten Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in der Stadt Nienburg (Saale)<sup>11</sup>

Jahr	Wohngebäude insgesamt	Wohngebäude mit 1 Wohnung	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen
2002	6	4	2	-
2003	8	8	-	-
2004	15	15	-	-
2005	4	4	-	-
2006	5	3	2	-
2007	4	4	-	-
2008	-	-	-	-
2009	-	-	-	-
2010	2	-	2	-
2011	4	4	-	-
2012	2	2	-	-
2013	-	-	-	-
2014	4	4	-	-
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	-
2017	6	4	2	-
2018	3	3	-	-
2019	4	4	-	-
2020	2	2	-	-
2021	-	-	-	-

- = nichts vorhanden (genau Null)

Die Statistik der Anzahl der neu errichteten Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen zeigt, dass die weit überwiegende Anzahl der wenigen in den letzten Jahren in der Stadt Nienburg (Saale) neu errichteten Wohngebäude nur jeweils eine Wohnung aufweisen und es sich somit um Einfamilienhäuser handelt.

Zusätzlicher Bedarf für Wohnbauland entsteht außerdem durch höhere Anforderungen an Wohnkomfort und Wohnqualität durch die Bevölkerung. Dies manifestiert sich im steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner.

Der auf dem ersten Blick erscheinende Widerspruch, zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche bei sinkender Einwohnerzahl, wird durch den Anstieg der pro-Kopf-Wohnfläche relativiert. Der häufig hervorgebrachte Hinweis; zunächst die bestehenden bzw. schwervermietbaren Gebäude zu sanieren und bewohnbar wiederherzurichten bzw. die vorhandenen Baulücken zu bebauen anstatt neue Wohnbauflächen zu erschließen, lässt sich im vorliegenden Fall nicht realisieren, da sowohl in der Stadt Nienburg (Saale) insgesamt als auch in der Ortschaft Neugattersleben geeignete Gebäude bzw. zusammenhängende Flächen für das altersgerechte Wohnen kaum verfügbar sind.

<sup>11</sup> <https://www.stala.sachsen-anhalt.de/wohnungen/atlas.html>

## Bedarfsdeckung im Bestand

Auf Grund der Ansässigkeit des Vorhabensträgers im Ortsteil Neugattersleben sind die Grundstücksalternativen ausschließlich auf den Ortsteil Neugattersleben beschränkt. Alternativen können nur Flächen sein, die innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Neugattersleben liegen und ausreichend groß sind, um das Vorhaben zu realisieren. Dem Siedlungsbereich Neugattersleben wurden alle Flächen zugeordnet, für die dort ein Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen ist.

Im Ortsteil Neugattersleben sind keine leerstehenden Gebäude bekannt, die durch einen Abriss oder eine Umnutzung für die Errichtung von Wohngebäuden eines Allgemeinen Wohngebietes geeignet wären.

Innerhalb des gesamten Siedlungsbereichs der Ortschaft Neugattersleben außerhalb der Sonderbauflächen (SO), der Gewerblichen Bauflächen (G) und der Grünflächen wurden unbebaute Flurstücke identifiziert. Es wurde geprüft, ob diese als Alternative geeignet sind.

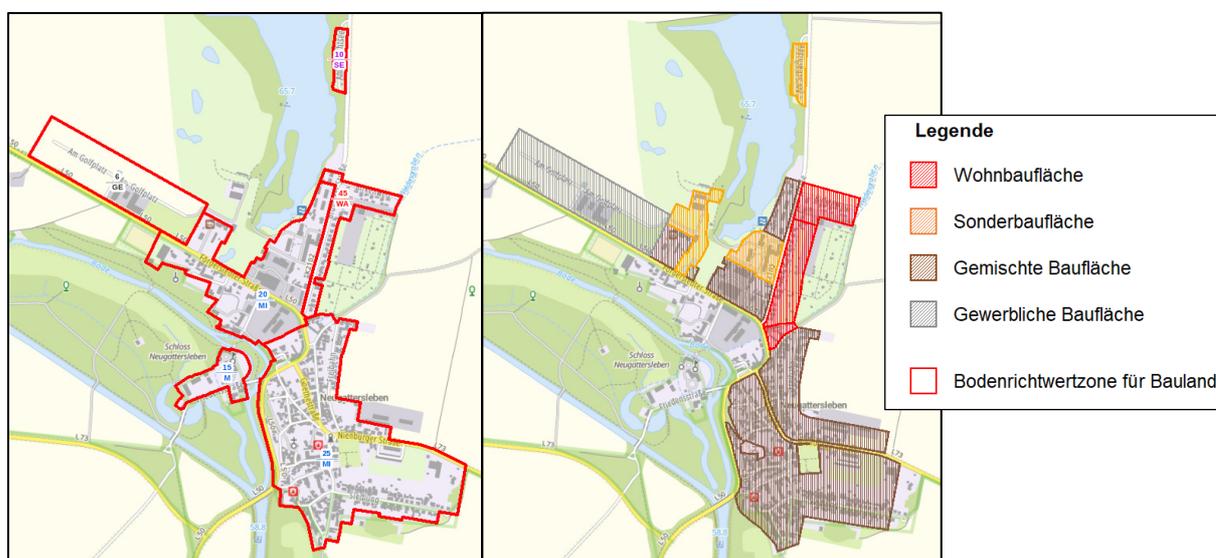


Abbildung 9: Darstellung Bodenrichtwertzone Ortschaft Neugattersleben (links) und Darstellung genehmigte/ rechtskräftige Flächennutzungspläne in Ortschaft Neugattersleben (rechts)

Tabelle 6: Unbebaute Flurstücke im Ortsteil Neugattersleben

Lage	Flur	Flurstück	Bemerkung
Birkenweg südlich Nr. 2-14	2	17/82	ohne Nutzung
	2	17/84	Garten, Weg, Stellplatz
Birkenweg östlich Nr. 14	2	1030	Grundstück Birkenweg 14
Brumbyer Straße südlich Nr. 2	2	1027	Hausgarten Brumbyer Straße 2
Brumbyer Straße nördlich Nr. 6	2	1041	Hausgarten Brumbyer Straße 6
Brumbyer Straße westlich Nr. 38	2	17/102	Hausgarten Brumbyer Straße 38
Brumbyer Straße östlich Nr. 38	2	17/106	Hausgarten Brumbyer Straße 38
Brumbyer Straße westlich Nr. 40	2	17/100	Hausgarten Brumbyer Straße 40
Brumbyer Straße östlich Nr. 40	2	17/105	
Brumbyer Straße westlich Nr. 44	2	17/86	Hausgarten Brumbyer Straße 44
	2	17/87	
	2	17/88	
	2	17/93	
	2	17/94	
Brumbyer Straße südlich Nr. 44	2	17/95	
Förderstedter Straße südöstlich Nr. 33	3	1031	Hausgarten Förderstedter Straße 33; keine Erschließung
Förderstedter Straße nordwestlich Nr. 7	3	13/10	Hausgarten Förderstedter Straße 7
Freibahn südlich Nr. 6 und 8	8	1065	ohne Nutzung
Freibahn südlich Nr. 12	8	374/4	Landwirtschaft; Außenbereich
Freibahn östlich Nr. 20, 24, 26, 28	8	4/4	Hausgarten Freibahn 20, 24, 26, 28; keine Erschließung
Friedensstraße südöstlich Nr. 9 und 11	4	86/4	öffentlicher Platz
	4	8/72	öffentlicher Platz
Friedensstraße südöstlich Nr. 9 und 11	4	8000	Bushaltestelle
Friedensstraße nordöstlich Nr. 25 und 27	4	8004	Park-/ Stellplatz
Friedensstraße nordwestlich Nr. 27	4	5/11	Landwirtschaft, Gutshof
Friedensstraße südlich Nr. 27	4	1009	Landwirtschaft, Gutshof; keine Erschließung
Goethestraße gegenüber Nr. 6	4	136/8	Hausgarten Hohlweg 8 und 10
	4	55/8	
	4	8/11	
Kirchberg südlich und östlich Nr. 1	4	20/3	ohne Nutzung; für Bebauung zu steil; in 3. Entwurf Flächennutzungsplan Nienburg (Saale) Grünfläche
	8	100/3	
	8	100/7	
Lindenstraße südlich Nr. 24	4	8/20	Hausgarten Lindenstraße 24
Freibahn gegenüber Nr. 18 und 20	4	157/8	ohne Nutzung
Nienburger Straße östlich Nr. 6d	8	34/44	ohne Nutzung
	8	34/45	ohne Nutzung

Tabelle 6: Unbebaute Flurstücke im Ortsteil Neugattersleben (Forts.)

Lage	Flur	Flurstück	Bemerkung
Radelsberg östlich Nr. 1, 3, 5, 7, 9	8	636/34	Hausgarten Radelsberg 1, 3
	8	701/35	Hausgarten Radelsberg 3, 5, 7, 9; keine Erschließung
Radelsberg zwischen Nr. 8 und 12	8	289/96	Hausgarten Radelsberg 8
Radelsberg östlich Nr. 15	8	751/34	Hausgarten Radelsberg 15; keine Erschließung
Siedlung nördlich Nr. 31, 33, 43	8	1055	Hausgarten Siedlung 43; keine Erschließung
	8	31/32	Hausgarten Siedlung 33; keine Erschließung
	8	31/28	Hausgarten Siedlung 31; keine Erschließung
Siedlung nördlich Nr.15, 19, 21, 25	8	34/70	Hausgarten Siedlung 25; keine Erschließung
	8	34/42	Hausgarten Siedlung 21
	8	34/19	Hausgarten Siedlung 19 und 21
	8	660/34	Hausgarten Siedlung 19; keine Erschließung
	8	657/34	Hausgarten Siedlung 15; keine Erschließung
	8	654/34	Hausgarten Siedlung 15; keine Erschließung
Siedlung südlich Nr. 28 bis 34	8	34/66	Hausgarten Siedlung 28; keine Erschließung
	8	34/64	Hausgarten Siedlung 30; keine Erschließung
	8	34/62	Hausgarten Siedlung 32; keine Erschließung
	8	34/60	Hausgarten Siedlung 34; keine Erschließung
Siedlung nordöstlich Nr. 43 und 45	8	1056	ohne Nutzung; Außenbereich
	8	755/31	

Insgesamt wurden 55 unbebaute Flurstücke betrachtet. Die überwiegende Anzahl der betrachteten unbebauten Flurstücke steht in einem Zusammenhang mit einer Wohnbebauung und wird als Hausgarten genutzt. Mehrere Flurstücke, die Bestandteil eines Grundstückes als Hausgarten sind, weisen zudem keine gesicherte Erschließung auf. In Summe wurden zehn augenscheinlich ungenutzte Flurstücke identifiziert, bei denen eine gesicherte Erschließung möglich ist.

Die unbebauten Flurstücke 17/82 der Flur 2, 157/4 der Flur 4 sowie die Flurstück 1003, 100/7 sowie 20/3 der Flur 8 weisen keine Bebauung auf und sind augenscheinlich ungenutzt. Jedoch sind die Zuschnitte der Flurstücke für eine Wohnbebauung ungeeignet. Die Flurstücke sind zu schmal, um einschließlich der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA ausreichend Platz für eine Wohnbebauung zu bieten. Daher eignen sich diese fünf Grundstücke nicht als Standortalternativen.

Die im räumlichen Zusammenhang stehenden unbebauten Flurstücke 1056 und 755/31 der Flur 8 liegen im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, jedoch ist für beide Flurstücke ein Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen. Somit handelt es sich beim Plangebiet nach der Verkehrsauffassung um einen Bestandteil des Siedlungsbereichs. Zusammen betrachtet weisen die beiden Flurstücke eine geeignete Größe für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf. Das unbebaute und augenscheinlich ungenutzte Flurstück 1065 der Flur 8 befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auf Grund der Größe des Flurstückes und seiner Lage im Innenbereich erscheint auch dieses Grundstück geeignet für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei genauerer Betrachtung der Flurstücke 1056 und 755/31 stellt sich heraus, dass diese einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Die Flächen weisen einen dichten Bewuchs von Laubbäumen auf, welche durch die Verwirklichung eines Bebauungsplans für ein Baugebiet voraussichtlich weit überwiegend entfernt werden müssten. Daher werden auch diese drei Grundstücke als für das Vorhaben ungeeignet angesehen.

Die verbleibenden beiden Grundstücke, bestehend aus den Flurstücken 34/44 sowie 34/45, bilden das Plangebiet dieses Bebauungsplans.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit weiteren geeigneten Grundstücken für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes konnte im Ortsteil Neugattersleben kein geeignetes Grundstück gefunden werden, auf dem das Vorhaben alternativ zu realisieren wäre. Zwar konnten acht weitere unbebaute Grundstücke im Siedlungsbereich von Neugattersleben identifiziert werden, jedoch weisen diese entweder einen ungeeigneten Zuschnitt für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet auf oder sind aus naturschutzfachlichen Aspekten ungeeignet. Somit verbleibt als einziger Standort für die Umsetzung des Vorhabens der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

### **3.5.4 Geplante Schaffung von Wohnraum im Gebiet des Bebauungsplans**

In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA sind insgesamt zwei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit vorgesehen.

### **3.5.5 Auseinandersetzung mit der Eigenentwicklung der Stadt Nienburg (Saale)**

Nach Ziel 25 des Landesentwicklungsplans (LEP-LSA 2010) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Nach Ziel 26 des LEP-LSA 2010 ist in den übrigen (nicht Zentralen) Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Nach dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 ist die Stadt Nienburg (Saale) als Grundzentrum festgelegt. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Nienburg (Saale) ist in der Festlegungskarte 2.3.13 des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg abgebildet. Die Ortschaft Neugattersleben ist wie auch alle anderen Orte im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) nicht Bestandteil dieses Zentralen Ortes.

Nach der Begründung zu den Zielen 25 und 26 des LEP-LSA 2010 ist für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Deshalb sind für den Bedarf an Wohnungen auch die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

### **Ermittlung des Bedarfs an Bauland für allgemeines Wohnen aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse**

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung allein ergibt sich für den Ort Neugattersleben kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückganges ein zusätzlicher Bedarf an weiterem Bauland bestand.

Für die vergangenen Jahre war ein vergleichbarer Bevölkerungsrückgang prognostiziert wie für den folgenden Zeitraum. Für die Stadt Nienburg (Saale) ist für den Zeitraum von 2014 bis 2021 in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes von 6.519 Einwohnern auf 6.124 Einwohner prognostiziert worden. Tatsächlich ging die Bevölkerung der Stadt Nienburg (Saale) bis zum Ende 2021 auf 6.053 Einwohner zurück.

Trotz dieses Bevölkerungsrückgangs wurden in diesen 7 Jahren in der Stadt Nienburg (Saale) 17 Wohngebäude mit einer Wohnung neu errichtet und 2 Wohngebäude mit 2 Wohnungen. Insgesamt sind somit in diesen 7 Jahren in der Stadt Nienburg (Saale) mindestens 19 Wohnungen errichtet worden. Das entspricht einer Zahl von ca. 3 Wohnungen je Jahr.

Aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse gibt es offensichtlich einen Bedarf an neuen Wohneinheiten. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass in der Stadt Nienburg (Saale) trotz weiter rückläufiger Bevölkerungsentwicklung nicht auch künftig in gleichem Maße wie in den letzten Jahren neuer Wohnraum nachgefragt werden wird.

Nimmt man für die vollständige Verwirklichung dieses Bebauungsplans den Zeitraum von 15 Jahren an, der nach § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB in dessen vor dem 01.01.2007 geltender Fassung für den Flächennutzungsplan als normativer Geltungszeitraum galt, wäre für die Nachfrage und für den Bedarf an neuem Wohnraum von einem Zeitraum von 15 Jahren mit dem Jahr 2023 als Basisjahr als dem Jahr des voraussichtlichen Inkrafttretens des Bebauungsplans anzusetzen.

Bei einer Hochrechnung des Baugeschehens der Jahre 2014 bis 2021 in der Stadt Nienburg (Saale) für einen Zeitraum von 15 Jahren auf die Jahre 2023 bis 2037 wäre in der Stadt Nienburg (Saale) ein Neubau von 3 Wohnungen x 15 Jahre = 45 Wohnungen angemessen.

Zum Jahresende 2021 betrug die Einwohnerzahl der Ortschaft Neugattersleben 722 Einwohner. Zu demselben Zeitpunkt hatte die Stadt Nienburg (Saale) 6.053 Einwohner, so dass der Anteil der Einwohner von Neugattersleben an der gesamten Einwohnerzahl der Stadt Nienburg (Saale) zu diesem Zeitpunkt 11,9% betrug.

Bei einer künftig annähernd gleichen Verteilung der Einwohner der Stadt Nienburg (Saale) auf ihre Ortschaften würde auch künftig ein Bevölkerungsanteil von 11,9% auf Neugattersleben entfallen.

Bei einem angemessenen Bedarf von 45 neuen Wohnungen im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) für die kommenden 15 Jahre entspricht ein Anteil von 11,9% für die Ortschaft Neugattersleben einer Zahl von 5 Wohnungen. Gemessen an dieser Zahl Wohnungen liegen die im Gebiet des Bebauungsplans vorgesehenen 2 Wohneinheiten für das allgemeine Wohnen unter dem Bedarf für die Ortschaft Neugattersleben.

Im Ortsteil Neugattersleben sind keine leerstehenden Wohnungen bekannt, die den Anforderungen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse genügen.

Somit resultiert die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen, die im baurechtlichen Außenbereich liegen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen aus dem Bedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Neugattersleben.

### **3.5.6 Auseinandersetzung mit dem ISEK der Stadt Nienburg (Saale)**

Ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Das ISEK der Stadt Nienburg (Saale) von November 2016 stellt ihre Planungen und Ziele für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar und benennt zuwendungsfähige städtebauliche Gesamtmaßnahmen im Fördergebiet, die bedeutsam für ihre Stadtentwicklung sind und aus den Programmbereichen der Städtebauförderung gefördert werden sollen. Das Entwicklungskonzept wird aus dem Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGE) aus dem Jahr 2014 fortgeschrieben.

So stellt das Konzept beispielsweise die „Nachnutzung von leer stehenden Gebäuden“, „Abriss oder Umnutzung leer stehender Gebäude mit Begrünung der Brachflächen“, „Baulückenmobilisierung z.B. durch Restriktionen für Grundstückseigentümer“, „keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den Außenbereichen“, „Beschränkung der Wohnbautätigkeit auf die Schließung von Baulücken und im Bestand“ sowie „Nutzen der potenziellen Wohnbauflächen im Innenbereich der jeweiligen Ortsteile“ als wesentliche Ziele zur Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnsituation dar.

Der Vorhabensträger Herr Wolter lebt bereits im Ortsteil Neugattersleben der Stadt Nienburg (Saale), sodass für das Vorhaben ausschließlich dieser Ortsteil als Bezugsraum in Betracht kommt. Im Ortsteil Neugattersleben sind keine leerstehenden Gebäude bekannt, die durch einen Abriss oder eine Umnutzung für das Vorhaben geeignet wären.

Des Weiteren sieht das ISEK vor, dass keine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich stattfinden soll, die Wohnbautätigkeit soll auf die Schließung von Baulücken im Bestand beschränkt werden und potenzielle Wohnbauflächen im Innenbereich der jeweiligen Orte sollen genutzt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Es handelt sich um einen „Ortsrandbereich“. Das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB kann auch bezüglich der Überplanung von Ortsrandbereichen bzw. Übergangszonen vom Innen- zum Außenbereich zur Anwendung kommen (vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 11.10.2012, Az. 2 B 272/12).

Somit handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung auf einer bislang unbebauten Fläche, die östlich, südlich und westlich vom Innenbereich gemäß § 34 BauGB umgeben ist, nach der Darstellung im Flächennutzungsplan Neugattersleben und nach der Verkehrsauffassung, ausgedrückt durch die Lage in einem Bereich mit Bodenrichtwert für Bauland, als potentielle Wohnbaufläche aufgefasst werden kann.

Das erste definierte Oberziel des ISEK ist die „Förderung lokaler Wirtschaft“. Unterziel 1.1 benennt die „Bestandspflege und Bereitstellung von Entwicklungsperspektiven für ortsansässige Betriebe“. Der in Neugattersleben ansässige Vorhabensträger betreibt in Neugattersleben eine Tischlerei. Zum jetzigen Zeitpunkt findet auf dem bisher von ihm genutzten Grundstück eine Doppelnutzung von Wohnen und Handwerk unter beengten Bedingungen statt. Zur Weiterentwicklung seines Betriebes sowie zur Herstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse plant der Bauherr die Errichtung neuer Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplans. Er beabsichtigt, in einem der beiden geplanten Wohnhäuser im Plangebiet ansässig zu werden und seine Tischlerei am alten Standort zu erweitern. Die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht somit andernorts in Neugattersleben die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebs.

### **Bedarfsnachweis**

Die Stadt Nienburg (Saale) und all ihre Ortsteile werden im Landesentwicklungsplan nicht als Zentraler Ort definiert, daher ist gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplans die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. Unter Eigenentwicklung ist dabei die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen.

Neben der Ausweisung neuer Bauflächen, die auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung benötigt werden, kann nach der Begründung zu Ziel 26 des Landesentwicklungsplans auch der Anspruch der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse den Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen begründen.

Der in Neugattersleben ansässige Vorhabensträger betreibt in Neugattersleben eine Tischlerei. Zum jetzigen Zeitpunkt findet auf dem bisher von ihm genutzten Grundstück eine Doppelnutzung von Wohnen und Handwerk unter beengten Bedingungen statt. Zur Weiterentwicklung seines Betriebes sowie zur Herstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse plant der Bauherr die Errichtung neuer baulicher Anlagen im Plangebiet des Bebauungsplans. Er beabsichtigt in einem der beiden geplanten Wohnhäuser im Plangebiet ansässig zu werden und seine Tischlerei am alten Standort zu erweitern. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird der Anspruch der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit der städtebaulichen Eigenentwicklung des Ortsteils Neugattersleben vereinbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich daher aus den Ansprüchen des Vorhabensträgers (örtliche Bevölkerung; ortsansässiger Gewerbebetrieb) an zeitgemäße Wohnverhältnisse.

## **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.

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 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 Festlegung der räumlichen Lage der Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Bauherrn. Zudem erscheint die Festsetzung von drei Baufenstern aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll, um zu vermeiden, dass deutlich mehr als drei Gebäude innerhalb des Plangebiets errichtet werden. Dadurch wird verhindert, dass der ermittelte Bedarf der Gemeinde Neugattersleben überschritten wird.

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 BauO LSA). 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 Bebauungsplan 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 Arbeitsblattes 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-Ziethen". In der Nienburger Straße ist eine Trennkanalstation bestehend aus einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal vorhanden. Der Schmutzwasserkanal endet bereits westlich des Häuserblocks 6a bis d. Die Entfernung zur westlichen Grenze des Plangebiets 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.

In seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 17.02.2023 verweist der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" darauf, dass der Zweckverband im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt, die zentrale Trink- und Abwassererschließung zu erweitern. Somit werden alle Grundstücke der Nienburger Straße mit Trinkwasser ab Hausnummer 12 und mit Schmutzwasser ab 6a bis zum Motorrad-Handel- und Werkstattbetrieb zentral erschlossen.

Das Grundstück des Wohnhauses Nienburger Straße 12 grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an und befindet sich innerhalb des Flurstückes 1057 der Flur 8 der Gemarkung Neugattersleben. Der Motorrad-Handel- und Werkstattbetrieb befindet sich überwiegend innerhalb des Flurstückes 1058, welches ebenfalls unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt. Westlich des Plangebiets grenzt das Flurstück 1007 und folgend das Flurstück 1008 an, welche das Grundstück für das Reihenhaus Nienburger Straße 6a bis 6d bilden.

Die dezentralen Abwasseranlagen werden mit der zentralen Erschließung abgelöst. Eine entsprechende Satzungsänderung für die zentrale Erweiterung wird der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" mit der Billigung des Bebauungsplans veranlassen.

Der Bauherr ist somit nicht weiter verpflichtet, auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 2 fest, dass das anfallende Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist. Die Möglichkeit der Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gutachterlich belegt. Somit ist der Vorhabensträger berechtigt und verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser durch eine zu errichtende Versickerungsanlage auf dem Grundstück zu versickern. Die Ableitung des innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets anfallenden Niederschlagswassers in die Abwasserkanalisation ist somit nicht zulässig.

Der Anschluss des Wohngebietes an die Abwasserkanalisation soll lediglich für das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser erfolgen. Ein Entwässerungsantrag ist nur für Schmutzwasser zu stellen.

## **Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Abfallsammelbehälter sollen an den Abfuhrtagen an die Erschließungsstraße (Nienburger Straße) transportiert werden.

## 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>12</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 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche für Wohnhäuser die näher als 35 m zur Mitte des südlichen Fahrstreifens der Nienburger Straße liegen die Verwendung von Schallschutzfenstern festgesetzt (Textliche Festsetzung 2).

---

<sup>12</sup> <http://laermkontor.de/laermberechnungen/>

## 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.

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 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.

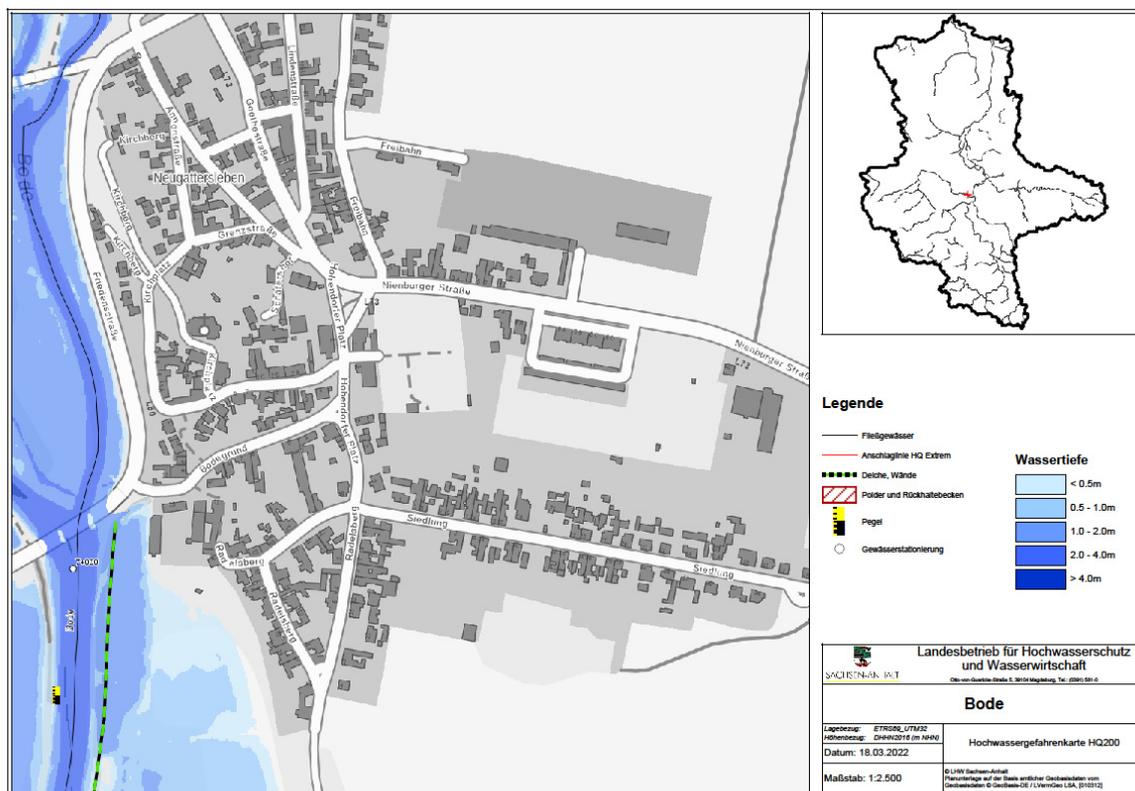


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit<sup>13</sup>

<sup>13</sup> <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

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.

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.

## **7. Kennzeichnungen**

### **Altlasten**

Der Salzlandkreis äußert in seiner Stellungnahme vom 16.02.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans, dass es sich bei dem Plangebiet um eine kampfmittelbelastete Fläche (Kampfmittelverdachtsfläche Luftangriffe, bombardierte Fläche) handelt. Ein Antrag auf Prüfung der betroffenen Flächen muss bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) gestellt werden.

Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen liegen nicht vor, es besteht lediglich der Verdacht, dass das Plangebiet eine kampfmittelbelastete Fläche ist. In Kenntnis der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 16.02.2023 hat der Bauherr einen Antrag auf Prüfung des Verdachts über eine kampfmittelbelastete Fläche beim Salzlandkreis, Fachdienst 41 gestellt. Eine Warnfunktion durch eine Kennzeichnung in der Planzeichnung ist nicht mehr notwendig.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

## **8. Hinweise**

### **Abfall**

Bei geplanten Baumaßnahmen anfallender Bauschutt bzw. Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (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.

## **Artenschutz**

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes im Sinne des § 39 BNatSchG zu beachten. Bei der Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## **Boden**

Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

## **Denkmalschutz**

Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 9 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind sie so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. 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 DenkmSchG LSA 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 DenkmSchG LSA, 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 DenkmSchG LSA 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 DenkmSchG LSA 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.

## **Erschließung**

Durch die Teilung der Baugrundstücke dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen alle Baugrundstücke eine gesicherte verkehrliche Erschließung vorweisen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Neugattersleben im Zuge der L 73.

## **Grenzmarken**

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 25.01.2023 darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Wer Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Eine Pflicht zur Mitteilung besteht auch, wenn den Eigentümern und den Nutzungsberechtigten bekannt wird, dass Vermessungsmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind (§ 5 Abs. 4 VermGeoG LSA).

## **Versickerung**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen regt in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) bzw. DIN EN 1997 (Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), Teil 2 (Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) an.

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Mittleren Keupers gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Inhalt der Baugrunduntersuchung sollen deshalb mögliche Subrosionsauswirkungen des Mittleren Keupers sowie die mögliche Beeinträchtigung des Gesteins durch die geplante Versickerung sein. Das im August 2022 durchgeführte hydrologisches Gutachten hat bestätigt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann (Bornemann 2022), die Baugrunduntersuchung soll ermitteln, ob die Versickerung schadfrei erfolgen kann oder ob auf Grund des tieferen geologischen Untergrunds mit Subrosionseffekten zu erwarten sind.

# **9. 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 Durch-

führungsbeschluss 2023/238/EU der Kommission vom 26.01.2023 zur Verabschiedung einer sechszehnten 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 Schutzerklärung 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*), Franzenfledermaus (*Myotis nattereri*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhautfledermaus (*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* (Ulmenion 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.

## **10. 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 Bebauungs-

plans 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 Bebauungsplan 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“).

## **11. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Besonders und streng geschützte Arten unterliegen den Zugriffsverboten, Besitzverboten und Vermarktungsverboten gemäß § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (spezieller Artenschutz). Besteht die Annahme, dass besonders oder streng geschützte Arten durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, ist auf Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro durchzuführen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises fordert im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 16.02.2023 die Durchführung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Nach erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises soll das Vorkommen folgender Arten (-gruppen) erhoben werden:

- Zauneidechsen
- Bodenbrüter
- Freibrüter und Höhlenbrüter
- Fledermäuse

Der Bauherr soll über eine Regelung im Erschließungsvertrag mit der Stadt Nienburg (Saale) zu Untersuchungen zum Artenschutz und zur Umsetzung der sich daraus ggf. ergebenden Empfehlungen verpflichtet werden.

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 und einem Nebengebäude. Insgesamt handelt es sich um drei überbaubare Grundstücksflächen.

### **Wirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung von drei überbaubaren Grundstücksflächen. 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.

## **12. Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 7: Flächenbilanz

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

## **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 2023/238/EU der Kommission vom 26.01.2023 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer sechszehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Abl. EG Nr. L 158 S. 193)

### **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

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 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

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 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

### **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA. S. 174)

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 vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (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

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

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