

STADT NIENBURG (SAALE)

**2. ÄNDERUNG DER
INNENBEREICHSSATZUNG DER
STADT NIENBURG (SAALE) /
OT LATDORF**

BEGRÜNDUNG

2. ENTWURF

STAND: 05/2019

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | VERANLASSUNG | 2 |
| 1.1 | Ursprüngliche Planung..... | 2 |
| 1.2 | Bisherige Entwicklung des Gebietes..... | 3 |
| 1.3 | Gründe für die 2. Änderung der Innenbereichssatzung | 3 |
| 2. | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES | 6 |
| 2.1 | Abgrenzung | 6 |
| 2.2 | Beschreibung..... | 6 |
| 3. | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN..... | 7 |
| 3.1 | Flächennutzungsplan..... | 8 |
| 3.2 | Landschaftsplan..... | 9 |
| 4. | FESTSETZUNGEN..... | 9 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 4.3 | Bauweise | 11 |
| 5. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN..... | 11 |
| 6. | UMWELTVERTRÄGLICHKEIT..... | 12 |
| 7. | GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG..... | 12 |
| 8. | EINGRIFFSREGELUNG..... | 12 |
| 9. | MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | 13 |
| 10. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 13 |
| 11. | FLÄCHENBILANZ | 14 |
| | LITERATURVERZEICHNIS | 14 |

1. Veranlassung

1.1 Ursprüngliche Planung

Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Latdorf hat das Ziel, durch die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung bestimmter Außenbereichsgrundstücke einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen und somit klarzustellen, welche Grundstücke Baulandqualität besitzen.

Die Innenbereichssatzung wurde erstmals am 28. März 1994 vom Gemeinderat Latdorf auf der Grundlage der § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und am 26. Juli 1994 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt. Die erste Änderung der Innenbereichssatzung von Latdorf wurde im Jahre 2007 rechtskräftig.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden als Klarstellungssatzungen bezeichnet, da sie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und somit klarstellen. Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden als Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzungen bezeichnet, da sie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen und die im Zusammenhang bebauten Ortsteile dadurch ergänzen. Die Verbindung der Klarstellungssatzung mit der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung wird nachfolgend als Innenbereichssatzung bezeichnet.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB ist nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird, und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert, dass die Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB ergeben, erfüllt sind. Dies bedeutet insbesondere, dass bei der Aufstellung der Änderung der Innenbereichssatzung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in diesen Satzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Somit ist es möglich, in die Satzungen einzelne Festsetzungen aufzunehmen. In Betracht kommen hierbei Festsetzungen zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist für diese Satzungen § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend anzuwenden. Danach sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nachrichtlich übernommen werden.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus folgt, dass die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), die Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) und die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) auf die Änderung der Innenbereichssatzung anzuwenden sind.

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Danach sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung der Satzung darzulegen.

1.2 Bisherige Entwicklung des Gebietes

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Latdorf wurde am 12. Juni 2006 wirksam.

Zum Jahresbeginn 2010 wurde die Gemeinde Latdorf im Zuge der Gemeindereform in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindet und ist seitdem eine Ortschaft der Stadt Nienburg (Saale).

Nördlich der Schulstraße wurden bereits teilweise Baugrundstücke gebildet, für deren Bebauung bereits Baugenehmigungen erteilt bzw. Bauvoranfragen gestellt wurden. Für diese Baugrundstücke soll die Innenbereichssatzung im Zuge der 2. Änderung nicht verändert werden. Dies betrifft eine Fläche von ca. 6.070 m², die auf der nördlichen Seite der Schulstraße direkt an das Grundstück Schulstraße 14 und damit an den bisherigen Innenbereich angrenzt.

Nördlich der Schulstraße wurden im Jahr 2015, 2016 und 2017 Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt. Daher besteht offensichtlich durchaus Nachfrage auf dieser Abrundungsfläche.

Angesichts der in den Jahren 2015 bis 2017 bereits erteilten Baugenehmigungen für Grundstücke an der nördlichen Seite der Schulstraße wird der Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf so geändert, dass die Grundstücksflächen an der nördlichen Seite der Schulstraße, für die in einem absehbaren Zeitraum eine Bebauung zu erwarten ist, innerhalb der Innenbereichssatzung verbleiben und nicht aus ihr herausgelöst werden.

Zwischenzeitlich ist auch für die Bebauung der bisher im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gelegenen Teilfläche des Flurstücks 141 der Flur 1 der Gemarkung Latdorf ein Vorbescheid erteilt worden. Dadurch besteht auch für diese Teilfläche der Wohnbaufläche an der nordöstlichen Seite der Schulstraße eine Nachfrage. Dieser nachgewiesenen Nachfrage entsprechend wird auch diese Teilfläche des Flurstücks 141 der Flur 1 im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung belassen. Damit wird erfolgt als ursprünglich beabsichtigt mit der 2. Änderung der Satzung an der Schulstraße keine Änderung.

1.3 Gründe für die 2. Änderung der Innenbereichssatzung

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Um für den gegenwärtigen Gebietsstand der Stadt Nienburg (Saale), der durch die Gemeindereform zum Jahresbeginn 2010 entstanden ist, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, wurde der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand gefasst. Der Vorentwurf wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 30. Juni 2015 gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) enthält neben der Prognose der Einwohnerzahlen auch eine Prognose zur Entwicklung des Wohnflächenbedarfs. Für die Deckung des Bedarfs ist im entsprechenden Umfang eine neue Wohnbaufläche im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich zwischen der Georg-Müller-Straße und der Bahnstrecke innerhalb der Ortslage der Kernstadt Nienburg befindet. Die neue Wohnbaufläche liegt vollständig außerhalb von Schutzgebieten. Diese Wohnbaufläche zeichnet sich durch ihre günstige Verkehrslage und eine kurze Entfernung zum Stadtkern aus. Die äußere verkehrliche Erschließung kann über die Georg-Müller-Straße im Westen und die Straße „Am alten Wasserwerk“ im Osten erfolgen. Am Standort der geplanten Wohnbaufläche bestehen keine raumordnerischen oder sonstigen rechtlichen Restriktionen. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nienburg (Saale).

Das Ergebnis der Wohnbauflächenermittlung und der gewählte Standort der geplanten Wohnbaufläche setzen voraus, dass bestehende und bisher nicht ausgenutzte Baurechte für Wohngebiete und Mischgebiete angepasst werden. Das bedeutet, dass unter anderem folgende Anpassung erfolgt:

- Änderung der Innenbereichssatzung Latdorf, Herauslösung der unbebauten Flächen an der nördlichen Seite der Schulstraße sowie zwischen der Bernburger Straße und Pobziger Weg in Latdorf

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Innenbereichssatzung Latdorf verfolgte städtebauliche Zielstellung, Planungsrecht für Ansiedlung des Wohnungsbaus auf bislang unversiegelten Flächen zu schaffen, kann aus gegenwärtiger Sicht für die Flächen zwischen Bernburger Straße und Pobziger Weg nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Ziel der Planung ist es, das mit der Innenbereichssatzung Latdorf geschaffene Baurecht in den aus der Satzung heraus zu lösenden Flächen zurückzunehmen, um die bisher unbebauten Flächen baurechtlich wieder in den Außenbereich zu führen. Die Teilflächen werden hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und sollen deshalb zum Teil aus der Innenbereichssatzung herausgelöst werden. Die Teilfläche 2 "Poleyer Straße" liegt brach.

Für die Baugrundstücke an der nördlichen Seite der Schulstraße westlich der Schulstraße Nr. 14 sind bereits bauliche Nutzung bzw. vorhandene oder beantragte Baugenehmigungen nachweisbar. Für die Fläche „Nördliche Schulstraße“ wurden in den Jahren 2015 bis 2017 Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) ist die beabsichtigte Änderung der Innenbereichssatzung bis zum Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens durchzuführen.

Die Baurechte in dem aus der Satzung herauszulösenden Gebiet wurden baulich nicht genutzt. Die Stadtverwaltung Nienburg (Saale) verzeichnet keine Nachfrage nach Bauplätzen in dem herauszulösenden Gebiet. Von daher wird es nicht erwartet, dass die durch die Satzung festgesetzten Baurechte in einem überschaubaren Zeitraum baulich ausgelastet werden.

Des Weiteren besteht kein Bedarf, den Wohnungsbau in städtebaulich nicht integrierten Lagen bzw. außerhalb von bereits bisher im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zu fördern. Durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird es ermöglicht, die Errichtung von Wohngebäuden besser entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Nienburg (Saale), wie sie im Flächennutzungsplan formuliert sind, zu steuern.

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung der Innenbereichssatzung gefasst. Dieser Auf-

stellungsbeschluss wurde am 5. Januar 2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht.

Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert, dass die Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB ergeben, erfüllt sind. Dies bedeutet insbesondere, dass bei der Änderung der Innenbereichssatzung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Das Interesse der Grundstückseigentümer an in der 2. Änderung der Innenbereichssatzung heraus zu lösenden Gebiete ist im Rahmen der Abwägung insoweit von Belang, als dass ihre Grundstücke in Folge der 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht mehr innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern im Außenbereich liegen. Die darin liegende Herabstufung der zulässigen Nutzung der Grundstücke der Antragsteller berührt private, abwägungserhebliche Belange der Grundstückseigentümer.

Ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 und 42 BauGB durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung besteht nicht.

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen Vorbereitungen für die Verwirklichung von zulässigen Vorhaben getroffen, die sich aus den Anforderungen des § 34 BauGB ergeben, können sie gemäß § 39 Satz 1 BauGB angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung an Wert verlieren. Entsprechende Vorbereitungen durch die Eigentümer sind der Stadt Nienburg (Saale) nicht bekannt. Wären solche Vorbereitungen bereits getroffen worden, hätte die Stadt Nienburg (Saale) hiervon Kenntnis erlangt.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Da die 2. Änderung der Innenbereichssatzung bereits 2007 in Kraft getreten ist und gegenwärtig in deren zu ändernden Geltungsbereichen keine baulichen Nutzungen ausgeübt werden, die den Anforderungen des § 34 BauGB entsprechen, entstehen durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung und der in ihr festgesetzten Baugebiete keine Entschädigungsansprüche.

Der Stadt Nienburg (Saale) sind keine Vorhabensträger bekannt, die zeitnah den Erwerb und die eine Nutzung des Baurechtes in den aus der Satzung heraus zu lösenden Gebiete beabsichtigen. Damit sind keine privaten und abwägungsrelevanten Belange von Grundstückseigentümer von der 2. Änderung der Innenbereichssatzung betroffen.

Im Bereich der Teilfläche 2 an der Poleyer Straße gibt es einen konkreten Bauwunsch für ein Gebäude. Da der Ortsteil Latdorf geschlossen bebaut ist und kaum Baulücken bietet, wird zum Entwurf der 2. Änderung diese Teilfläche 2 ergänzt. Mit dieser Teilfläche 2 werden zwei Flurstücke aus dem bisherigen Außenbereich in die Innenbereichssatzung einbezogen. Diese Einbeziehung der beiden Flurstücke aus dem bisherigen Außenbereich erscheint wegen des Mangels an Baulücken im Ortsteil Latdorf und der gleichzeitig erfolgenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 "Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße" vertretbar.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird die Planzeichnung der bisher rechtskräftigen Fassung der Innenbereichssatzung verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung besteht aus den folgenden zwei Teilflächen:

1. zwischen Bernburger Straße und Pobziger Weg
2. Poleyer Straße

Teilfläche 1 "Bernburger Straße / Pobziger Weg"

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Latdorf, Flur 2, Flurstücke 69/2, 69/3, 67 und 1000. Die nördliche Grenze des Plangebietes wird von der südlichen Grenze des Flurstücks 69/1 gebildet. Östlich begrenzen die westlichen Grenzen der Flurstücke 2/1 und 3/1 den Geltungsbereich des heraus zu lösenden Gebietes. Die östlichen Grenzen der Flurstücke 19, 20/2, 20/1 und 22 definieren die westliche Grenze des betrachteten Gebietes. Die südliche Begrenzung wird in einem Teilabschnitt von der nördlichen Grenze des Flurstücks 68 gebildet. Ein weiterer Teilabschnitt der südlichen Begrenzung des aus der Satzung heraus zu lösenden Gebietes wird durch Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 68 jeweils in östliche Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 2/1 und in westliche Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 19 definiert.

Teilfläche 2 "Poleyer Straße"

In den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung werden die beiden Flurstücke 179 und 180 der Flur 3 der Gemarkung Latdorf (östlich dem Grundstück Poleyer Straße 40) einbezogen.

Teilfläche "Nördliche Schulstraße"

Diese ursprünglich in der 2. Änderung der Innenbereichssatzung zur Aufhebung vorgesehene Teilfläche ist mit dem 2. Entwurf nicht mehr Gegenstand der 2. Änderung der Satzung.

2.2 Beschreibung

Die betrachteten Teilflächen liegen jeweils am Rand der bestehenden Ortslage und sind relativ eben. Die Gesamtgröße der Änderung der Innenbereichssatzung beträgt etwa 0,72 ha.

Teilfläche 1 "Bernburger Straße / Pobziger Weg"

Diese Teilfläche mit einer Flächengröße von 5.739 m² wird derzeit als Gartenanlage genutzt. Die innerhalb der Teilfläche gelegene Fahrbahnfläche der Bernburger Straße ist bituminös befestigt, die des Pobziger Weges ist wassergebunden befestigt.



Abbildung 1: Übersichtskarte über das Aufhebungsgebiet
Auszug aus der Topographischen Karte (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Topographische Karte 1:10.000), Erlaubnis-Nr. A18-158-2010-7

Teilfläche 2 "Poleyer Straße"

Diese Teilfläche mit einer Flächengröße von 1.434 m² liegt derzeit brach und ist auch nicht Teil eines landwirtschaftlichen Feldblocks. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden somit durch diese Teilfläche nicht in Anspruch genommen. Südlich grenzen an die Teilfläche 3 landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Bereich dieser Teilfläche kann es somit zu Immissionen aus der benachbarten Ackernutzung kommen. Wegen der räumlichen Lage unmittelbar an der Poleyer Straße und in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung ist sowohl verkehrlich als auch leitungsmäßig eine gesicherte Erschließung vorhanden bzw. mit geringem Aufwand herzustellen.

3. Übergeordnete Planungen

Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Das bedeutet, dass die Flächen, die in den Geltungsbereich einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung einbezogen werden, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein müssen. Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung in den Grundzügen dar. Das bedeutet, dass die Änderung der Innenbereichs-

satzung insoweit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, wenn die Flächen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch, dass die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten sind. Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss diese Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, d.h. die Satzung muss mit den Grundsätzen der Bauleitplanung in § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB vereinbar sein. Somit gilt das Gebot der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung auch für Änderung der Innenbereichssatzung. Werden die Satzung und deren Änderung wie ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, kann grundsätzlich von einer Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der Raumordnung ausgegangen werden.

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Latdorf wurde mit Datum vom 12. Juni 2006 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Flächennutzungsplans am 13. Juli 2006 im Amts- und Informationsblatt der Verwaltungsgemeinschaft "Nienburg (Saale)" ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Zum Jahresbeginn 2010 wurde die Gemeinde Latdorf im Zuge der Gemeindereform in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindet und ist seitdem eine Ortschaft der Stadt Nienburg (Saale). Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand wurde gefasst und der Vorentwurf vom Stadtrat in dessen Sitzung am 30. Juni 2015 gebilligt.

Die Teilfläche der 2. Änderung der Innenbereichssatzung, die aus dem Geltungsbereich der Satzung heraus gelöst werden, ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Teilfläche 2 ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung kann somit für die Teilflächen 1 als aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Für die Teilfläche 2 soll der künftige Entwurf des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst werden, so auch die Teilfläche 2 der 2. Änderung spätestens mit dessen Wirksamwerden ebenso aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Im Bereich der Teilfläche 1 "Bernburger Straße / Pobziger Weg" liegt laut der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 10.10.2016 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans ein Kleindenkmal (Bauernstein). Da es sich bei Kleindenkmalen nicht um bauliche Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB handelt, wurde das Kleindenkmal im Entwurf des Flächennutzungsplans nicht als nachrichtlich übernommenes archäologisches Flächendenkmal dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Latdorf gilt nach § 204 Abs. 2 BauGB fort. Im Flächennutzungsplan Latdorf sind die Teilfläche 1 als Gemischte Bauflächen und die Teilfläche 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit folgt daraus, dass die Teilfläche 1 der Satzung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans Latdorf entwickelt sind.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB ergeben, müssen bei der Änderung der Innenbereichssatzung erfüllt sein, um die Vereinbarkeit der Änderung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind sie gemäß § 12 Satz 4 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) als Abwägungsgrundsatz zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“ liegt seit März 2002 vor (BAUMEISTER INGENIEURBÜRO). Der Landschaftsplan enthält in seinem Entwicklungskonzept Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen (Karte 14 des Landschaftsplans). Weiterhin enthält der Landschaftsplan allgemeine Hinweise für die Bauleitplanung, gegliedert in Hinweisen zur Flächennutzungsplanung und zur Bebauungsplanung.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung der Innenbereichssatzung enthält der Landschaftsplan keine Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilflächen 1 und 2 im Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mischgebiete sind durch ein gleichwertiges Nebeneinander der zwei Hauptnutzungen Wohnen sowie Gewerbe gekennzeichnet. Im Mischgebiet stehen somit das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. In den Mischgebieten sind entsprechend § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Nutzungen und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind alle Bestandteil der Teilflächen 2 und 3 der 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Der Ausschluss einer oder mehrerer der in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen wird als nicht erforderlich angesehen.

Somit sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile der Gebiete zugelassen werden.

Der Bereich an der nördlichen Seite der Schulstraße bleibt auch mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung in deren Geltungsbereich. Dort setzt die Innenbereichssatzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind alle Bestandteil der Teilfläche 1 der 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Der Ausschluss einer oder mehrerer der in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen wird als nicht erforderlich angesehen.

Somit sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO an der nördlichen Seite der Schulstraße folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Somit sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO an der nördlichen Seite der Schulstraße folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Für die Teilfläche 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Für die Teilflächen 3 wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt, für diese Teilfläche gilt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in diesen Baugebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung ausgeschlossen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Teilfläche 3 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden innerhalb der bereits bebauten Bereiche, die an diese Teilfläche grenzen.

4.3 Bauweise

Bauweise

Innerhalb der Teilfläche der 2. Änderung der Innenbereichssatzung, die aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgelöst wird, ist durch die angrenzenden bereits bebauten Bereiche die jeweilige Bauweise hinreichend erkennbar. Es handelt sich jeweils um eine offene Bauweise. Mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung entfällt diese Festsetzung für die Teilfläche 2.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich für die Teilfläche 3 festgesetzt. In der Teilfläche 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen so festgesetzt, dass dem konkret vorhandenen Bauwunsch entsprochen werden kann. Gleichzeitig sollen sich dort die überbaubaren Grundstücksflächen so wenig wie möglich in den bisherigen Außenbereich ausdehnen und nicht mehr als die Errichtung eines Gebäudes zulassen, so dass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten sind. Die festgesetzte Bautiefe entspricht den an der Poleyer Straße üblichen Maßen für die Bautiefe.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Objekte werden auf anderer gesetzlicher Grundlage als dem Baugesetzbuch festgesetzt und sind somit nachrichtlich zu übernehmen. Dies betrifft für den Bereich im Westen der Innenbereichssatzung die Schutzkategorie Naturparke (§ 36 NatSchG LSA). In der Änderung der Innenbereichssatzung wird der Naturpark „Unteres Saaletal“ nachrichtlich übernommen.

Teile des Unteren Saaletals wurden durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark „Unteres Saaletal“ erklärt. Die Festsetzung des Naturparks „Unteres Saaletal“ dient u. a. dem Zweck der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften und Lebensräume im Gebiet des Unteren Saaletals als Grundlage für die Erholung des Menschen sowie der Entwicklung des Gebietes zu einem Naturpark. Naturparke sind keine Schutzgebiete im eigentlichen Sinn, daher werden keine zusätzlichen Ge- oder Verbote erhoben. Unabhängig vom Naturpark gelten lediglich die Vorschriften für die kleinräumigeren Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, die im Naturpark liegen. Diese Gebiete erstrecken sich jedoch nicht auf den Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung.

6. Umweltverträglichkeit

Voraussetzung für die 2. Änderung der Innenbereichssatzung ist, dass sie keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Für die 2. Änderung der Innenbereichssatzung sind im Hinblick auf Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, die Bauvorhaben (Nr. 18) der Anlage 1 zum UVPG maßgeblich.

Nach den Inhalten der 2. Änderung der Innenbereichssatzung findet kein Vorhaben nach Anlage 1 der UVPG Anwendung. Damit besteht keine Verpflichtung zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit, womit festzustellen ist, dass die 2. Änderung der Innenbereichssatzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

7. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Voraussetzung für die Änderung der Innenbereichssatzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 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. In der Entscheidung 2004/798/EU der Kommission vom 7. Dezember 2004 zur Verabschiedung der Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region wurde eine erste Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung der kontinentalen biogeografischen Region festgelegt.

Mit dem Durchführungsbeschluss 2015/2369 der Kommission vom 26. November 2015 zur Annahme einer neunten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist u. a. das Nienburger- Auwald- Mosaik (Gebietsnummer 4136-301) aufgelistet.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Nienburger- Auwald- Mosaik) befindet sich mit etwa 1,8 km westlicher Entfernung am nächsten zu der heraus zu lösenden Teilbereiche 1 der 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Aufgrund dieser großen Entfernung werden Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die Verwirklichung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht erwartet. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ist deutlich weiter von den Geltungsbereichen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung entfernt als das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

8. Eingriffsregelung

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ergänzend § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus folgt, dass die Eingriffsregelung auf die 2. Änderung der Innenbereichssatzung anzuwenden ist.

Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung ist beim Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, maßgeblich. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In der 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird das Baurecht im Teilbereich 1 vollständig aufgehoben und damit auch die zulässig zu überbauende Grundfläche in diesen Gebieten. Somit werden durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert.

Es ist offensichtlich, dass durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung zumindest keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Deshalb muss keine Bilanzierung von Eingriffen erfolgen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Innerhalb der heraus zu lösenden Flächen des Teilbereichs 1 der 2. Änderung der Innenbereichssatzung und innerhalb der Teilfläche 3 sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der Änderung der Innenbereichssatzung werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst.

Erschließung

Für die Verwirklichung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind infolge der 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Verkehr

Durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung ist mit keiner wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens in der Ortschaft Latdorf zu rechnen.

Wirtschaft

Durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird Baurecht aufgehoben und somit die Errichtung von Wohngebäuden auf Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich gelenkt, so

dass die 2. Änderung der Innenbereichssatzung zu einer Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen im Siedlungsbereich beiträgt und diese Flächen wieder in Wert setzt. Insofern wird durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung die Wirtschaftskraft der Stadt Nienburg (Saale) gestärkt.

Städtischer Haushalt

Für die 2. Änderung der Innenbereichssatzung sind Haushaltsmittel der Stadt Nienburg (Saale) erforderlich, die die entsprechenden Kosten trägt.

11. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Nutzungsart | Flächen | |
|--|---------|------|
| | in ha | in % |
| Fläche für die Landwirtschaft (Teilfläche 1, Rückführung in den Außenbereich) | 0,5739 | 80 |
| Mischgebiet MI (Teilfläche 2) | 0,1433 | 20 |
| Summe | 0,7172 | 100 |

Literaturverzeichnis

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (2002):
Landschaftsplan der Stadt Nienburg (Saale). Bernburg (Saale).

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (2012):
Entwurf Flächennutzungsplan für die Stadt Nienburg (Saale) vom September 2016. Bernburg (Saale).

Rechtsvorschriften

Europäische Union

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), berichtigt am 29.03.2014 (ABl. EG Nr. L 95 S. 70)

Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 30.11.2009 (ABl. EG Nr. L 20 S. 7), 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)