

STADT NIENBURG (SAALE)

**TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN  
NR. 1/94 „WOHN- UND MISCHGEBIET  
AN DER BERNBURGER STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**2. ENTWURF**

STAND: 05 / 2019

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg (Saale)

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERANLASSUNG.....	2
1.1	Ursprüngliche Planung.....	2
1.2	Bisherige Entwicklung des Gebietes.....	2
1.3	Gründe für die Teilaufhebung des Bebauungsplans .....	2
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	6
2.1	Raumordnung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	9
2.3	Landschaftsplan .....	10
3.	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN .....	10
3.1	Abgrenzung und Beschreibung .....	10
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	12
3.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
3.2.4	Verkehrsflächen .....	13
3.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung .....	13
3.2.6	Grünflächen .....	14
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	15
5.	UMWELTBERICHT .....	16
5.1	Einleitung .....	16
5.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	16
5.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	18
5.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	18
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
5.3	Geprüfte Alternativen .....	25
5.4	Zusätzliche Angaben.....	25
5.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	25
5.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	25
5.4.3	Überwachung .....	25
5.4.4	Gesamtbewertung .....	25
5.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26
5.4.6	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz- Richtlinie .....	27
6.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	27
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	28
8.	FLÄCHENBILANZ.....	29
	LITERATURVERZEICHNIS.....	29

# **1. Veranlassung**

## **1.1 Ursprüngliche Planung**

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die genannten, für die Aufstellung von Bauleitplänen geltenden Vorschriften sind auch bei der Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen umzusetzen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB können im Parallelverfahren der Bebauungsplan und der übergeordnete Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1/94 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“ wurde am 23.11.1998 mit Beschluss vom Gemeinderat der Gemeinde Latdorf als Satzung beschlossen.

## **1.2 Bisherige Entwicklung des Gebietes**

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Latdorf wurde im Jahr 2007 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).

## **1.3 Gründe für die Teilaufhebung des Bebauungsplans**

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 nachgewiesenen Bedarfs ist im entsprechenden Umfang eine neue Wohnbaufläche im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich zwischen der Georg-Müller-Straße und der Bahnstrecke innerhalb 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 der 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).

Die Darstellung der neu geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan setzt voraus, dass entsprechend dem Ergebnis der Wohnbauflächenermittlung bestehende und bisher nicht ausgenutzte Baurechte für Wohngebiete und Mischgebiete angepasst werden. Grund hierfür ist, dass gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorsehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen ist. Werden Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht durch die Bedürfnisse der Gemeinde gedeckt, ist der Flächennutzungsplan nicht gesetzeskonform. Zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) ist die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplans bis zum Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Zum Zwecke dieser Anpassung soll der Bebauungsplan Nr. 1/94 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“ in Latdorf teilweise aufgehoben werden.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/94 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“ in Latdorf verfolgte städtebauliche Zielstellung, Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, kann gegenwärtig mangels Bedarf für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Ziel der Planung ist es, das mit dem Bebauungsplan Nr.1/94 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“ in Latdorf geschaffene Baurecht zurückzunehmen und die bisher unbebauten Flächen wieder in den baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu führen. Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt, eine Bebauung ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur in untergeordneten Teilen erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen deshalb für die unbebauten Flächen ersatzlos aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 beziehungsweise § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan soll nicht durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Obwohl der Bebauungsplan bereits im Jahr 1999 in Kraft getreten ist, wurde das Baurecht im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang genutzt. Es wird nicht erwartet, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete in einem überschaubaren Zeitraum vollständig bebaut werden. Die Stadtverwaltung Nienburg (Saale) verzeichnet keine Nachfrage nach Bauplätzen im Plangebiet.

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 Teilaufhebung des Bebauungsplans wird es möglich, die Errichtung von Wohnge-

bäuden besser entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Nienburg (Saale), wie sie im Flächennutzungsplan formuliert sind, zu steuern.

Nach der Stellungnahme des Salzlandkreises als unterer Bauaufsichtsbehörde zum 1. Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde für das Flurstück 348/1 der Flur 1 der Gemarkung Latdorf (rückwärtig Grundstück Am Sportplatz 4) ein positiver Bauvorbescheid mit Datum vom 17.04.2018 erlassen. Dieser Vorbescheid gilt gemäß § 74 Satz 2 BauO LSA 3 Jahre. Die Frist kann gemäß § 74 Satz 3 BauO LSA auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Dies kann ggf. auch mehrfach geschehen.

Durch den für das Flurstück 348/1 der Flur 1 erteilten positiven Bauvorbescheid besteht für dieses Grundstück eine nachgewiesene Nachfrage. Dieser nachgewiesenen Nachfrage entsprechend wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans mit dem Entwurf so geändert, dass das Flurstück 348/1 der Flur 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibt.

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 5. Januar 2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 und 4 BauGB nur für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen zulässig, nicht aber für deren Aufhebung. Auch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kommt für die Aufhebung von Bebauungsplänen nicht in Betracht, da dieses Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen und nur für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans zulässig ist.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Deshalb ist für die Aufhebung des Bebauungsplans das Normale Verfahren anzuwenden.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen sind deshalb die allgemein für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachtenden Anforderungen zu beachten, die sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung in §§ 1 und 1a BauGB sowie den Verfahrensvorschriften (§§ 2 bis 4c BauGB) ergeben. Dabei sind spezifische Anforderungen zu beachten, die sich aus der Aufhebung von Bebauungsplänen ergeben. So muss ein vorhandener Bebauungsplan oder dessen Festsetzungen mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Das Erfordernis der Planaufhebung muss städtebaulich begründet sein. Auch das Interesse und das Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand einer Planung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplans sind die sich daraus ergebenden Folgerungen für die Anwendung des dann maßgeblichen Planungsrechts zu berücksichtigen. Wird der aufzuhebende Bebauungsplan nicht durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt und führt dies zur Anwendung des § 34 oder § 35 BauGB, ist nach den Grundsätzen des § 1 BauGB insbesondere von Bedeutung, inwieweit durch die Anwendung des § 34 oder § 35 BauGB den Anforderungen an eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung entsprochen werden kann und welche Folgen dies für die betroffenen Grundstückseigentümer hat.

Nach dem Urteil des OVG NRW vom 08.04.2014 (Az. 2 D 43/13.NE, Randnr. 49 ff.) ist es im Allgemeinen unumgänglich, mit ihrer Aufhebung zugleich darüber zu entscheiden, welche städtebauliche Ordnung – die planersetzenen §§ 34, 35 BauGB oder ein neuer Bebauungsplan – an die Stelle der mit dem Plan vordem beabsichtigten Ordnung treten soll, da Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 1, Abs. 5, Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Der bloße Verweis der Gemeinde auf die Geltung der

Planersatzvorschriften der §§ 34, 35 BauGB reicht nicht in jeder Planungssituation aus, um der ersatzlosen Planaufhebung eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen.

Als positive Planungskonzeption anstelle des aufgehobenen Bebauungsplans sind die gesetzlichen Planersatzvorschriften nur dann im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB tragfähig, wenn ihre Steuerungskraft es nach Lage der Dinge absehbar vermag, im Gebiet des beseitigten Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ist dies ersichtlich nicht der Fall, darf die den Vorgängerbebauungsplan kassierende Gemeinde plankonzeptionell nicht allein auf sie setzen. Vielmehr kann dann schon aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans im Anschluss an die oder gleichzeitig mit der Aufhebung des alten Plans erforderlich werden. Dies ist wiederum der Fall, wenn ein Planungsbedürfnis fortbesteht, weil ansonsten die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet droht und/oder sich ungesicherte oder schwierige Erschließungsverhältnisse bzw. bewältigungsbedürftige Immissionskonflikte – mit anderen Worten bodenrechtlich relevante Spannungen – konkret abzeichnen.

Diese städtebaulichen Konfliktlagen würden im Innenbereich den Regelungsrahmen namentlich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB überschreiten, der maßgeblich mit dem Begriff des Einfügens markiert ist und der auch in faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung etc. anwendbar bleibt. Eine entsprechende Wertung für den Außenbereich und § 35 BauGB enthalten § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 7 BauGB. Schädliche Umwelteinwirkungen und vor allem auch siedlungsstrukturell zu missbilligende Zersiedlungstendenzen durch Splittersiedlungen oder Anschlussbebauungen sind hier unzulässig.

Es kann zwar andererseits auch städtebaulich geboten sein, einen Bebauungsplan aufzuheben, wenn eine Gemeinde seine Umsetzung nicht mehr beabsichtigt. Den Gemeinden ist unbenommen, sich auch noch nach dem Erlass eines Bebauungsplans für eine von ihm abweichende städtebauliche Entwicklung zu entscheiden. Will eine Gemeinde einen von ihr erlassenen Bebauungsplan nicht mehr ausführen, muss sie diesen Plan aufheben oder ändern und sich der daraus etwa folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen. Sie darf sich nicht darauf beschränken, ihn einfach nur „auf Eis zu legen“.

Nichts desto trotz bleibt es aber dabei, dass eine Gemeinde auch in der Konstellation einer an sich gebotenen Planaufhebung wegen fehlenden Realisierungswillens bzw. mangelnder Realisierungsperspektive erkennbare städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden und diesen eventuell durch eine Neuplanung begegnen muss.

Das Interesse der Grundstückseigentümer am Fortbestand des Bebauungsplans ist im Rahmen der Abwägung insoweit von Belang, als ihre Grundstücke in Folge der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht mehr im (beplanten) Allgemeinen Wohngebiet, 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans besteht nicht.

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie gemäß § 39 Satz 1 BauGB angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans 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 der Bebauungsplan am 22. Juli 1999 in Kraft getreten ist und gegenwärtig in dessen zur Aufhebung des Bebauungsplans vorgesehenen Geltungsbereich keine baulichen Nutzungen ausgeübt werden, entstehen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Baugebiete keine Entschädigungsansprüche.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die Planzeichnung der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans verwendet.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Raumordnung**

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen 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 und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußerer Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die für die Stadt Nienburg (Saale) relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten. Für das Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) sollen die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze des REP A-B-W durch den noch im Aufstellungsverfahren befindlichen REP Magdeburg ersetzt werden.

Nachfolgend wird auf für das Plangebiet wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen.

### **Landesentwicklungsplan**

Die Ortschaft Latdorf gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Latdorf gehört zu dem Grundtyp „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.

Aus dem LEP 2010 geht hervor, dass Latdorf als Ortschaft der Verwaltungseinheit Nienburg (Saale) auf einer überregionale Entwicklung Achse mit europäischer Bedeutung liegt, die ein Teilstück des transeuropäischen Verkehrsnetzes darstellt. Sie ist über die Osterweiterung der EU hinaus Bestandteil der paneuropäischen Verkehrskorridore. Zusätzlich ist das Plangebiet im Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben gelegen.

Die wesentliche Aufgabe der überregionalen Entwicklung Achse mit europäischer Bedeutung ist u.a. die peripher gelegenen Gebiete an die Verdichtungsräume anzuschließen. Durch die Regionalplanung können regionale Entwicklung Achsen festgelegt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden, u. a. vor dem Hintergrunde der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt sowie dem unvermehrbar Charakter von Grund und Boden. Zudem trägt eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet Investitionskosten für neue Baugebiete.

Gemäß dem Ziel 26 ist die städtebauliche Entwicklung von Ortschaften wie Latdorf, die kein Zentraler Ort sind, auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Nach dem LEP 2010 ist Latdorf innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft gelegen. Vorbehaltsgebiete werden zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Nach dem Ziel 129 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderung an eine ausreichende Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Zusammenhang mit der Zunahme der Weltbevölkerung, der Veränderung der Ernährungsgewohnheiten, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch, der Verknappung und Verteuerung der fossilen Energieträger sowie dem erwarteten bzw. bereits stattfindenden Klimawandel und der sich ständig verschärfenden Konkurrenz

zwischen Flächen für Futter- und Nahrungsmittelproduktion, für nachwachsende Rohstoffe sowie für Infrastruktur- oder Naturschutzmaßnahmen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans trägt zur Nutzung potenzieller Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Latdorf bei und führt unbebaute Flächen wieder dem Außenbereich zu, wodurch dem Grundsatz 13 sowie dem Ziel 129 des LEP 2010 Rechnung getragen wird. Zudem führt die verbindliche Rücknahme von Wohnbauflächen zu einer Vereinbarkeit des Flächennutzungsplans mit dem Ziel 26 des LEP 2010, weil damit der Eigenbedarf der Stadt Nienburg (Saale) an ausgewiesenen Bauflächen nicht mehr überschritten wird.

Damit ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 vereinbar.

### **Regionaler Entwicklungsplan**

Die Ortschaft Latdorf liegt gegenwärtig in der Planungsregion Magdeburg. Träger der Regionalplanung für den Salzlandkreis ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 LEntwG LSA die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Nach der bis zum 1. Januar 2008 geltenden Fassung des damaligen Landesplanungsgesetzes gehörte die Stadt Nienburg (Saale) zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 16.03.2010 ihren Beschluss bekannt gegeben, dass sie den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufstellt. Derzeit werden für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg die Abwägungsbeschlüsse für die Regionalversammlung erarbeitet.

Deshalb werden die bestehenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für das Plangebiet im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 sowie die für das Plangebiet relevanten Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg hier beschrieben.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

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

Nach Grundsatz 4.1 des REP A-B-W sind die weitere **Entwicklung der Siedlungsstruktur** und die **Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse** der Planungsregion den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

Nach Ziel 5.2 des REP A-B-W sind die **Zentralen Orte** als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung zu stärken. Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Die Stadt Nienburg (Saale) ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als **Grundzentrum** ausgewiesen. Die bestehenden Grundzentren der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg haben sich in den vergangenen Jahren gut etabliert und ihre Funktionsfähigkeit nachgewiesen. Mit dem gleichmäßig über die Region verteilten Netz der Zentralen Orte der unteren Stufe wird die Sicherung des Grundbedarfes der Bevölkerung gewährleistet.

Aus der kartographischen Darstellung des REP A-B-W geht hervor, dass das Plangebiet sich nicht innerhalb eines Vorranggebiets oder eines Vorbehaltsgebietes liegt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten keine weiteren Ziele oder Grundsätze aus dem REP A-B-W.

## **Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg**

Die Stadt Nienburg (Saale) wird gemäß Ziel 27 Nr. 14 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 02.06.2016 als Grundzentrum festgelegt. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums kann der Festlegungskarte 2.3.13 des Entwurfs entnommen werden. Das Grundzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Nienburg ohne die Ortschaften.

Nach dem Ziel 11 können auch mit entsprechenden Eigenbedarfsnachweis Bauflächen ausgewiesen werden unter Berücksichtigung potenzieller unbebauter Flächen. Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit maßgebend. Ebenso sind Angaben über die Nachfrage nach Bauland erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet „Teile des Saaletals“, speziell der Naturpark "Unteres Saaletal" zum Ausbau eines ökologischen Verbundsystems des Entwurfs des REP Magdeburg. Nach dem Ziel 110 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Die Erhaltung und Wiedervernetzung von Lebensräumen wild lebender Tiere und Pflanzen sollen den Austausch zwischen den Lebensräumen wandernder Arten langfristig sicherstellen und damit zum Erhalt dieser Arten beitragen. Diese Zielstellung des Vorbehaltsgebiet „Teile des Saaletals“ wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans unterstützt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Latdorf wurde im Jahr 2007 wirksam. Infolge der Gemeindereform im Jahre 2010 steht Latdorf nicht mehr als eigenständige Gemeinde, sondern gehört zur Verwaltungseinheit der Stadt Nienburg (Saale).

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Um für den durch die Gemeindereform neu definierten Geltungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen, wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem Gebietsstand seit Jahresbeginn 2010 gefasst, der Entwurf wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 20 September 2016 gebilligt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist das aufzuhebende Teilgebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gleiches gilt für die Fläche nördlich und westlich des Plangebietes. Der ebenfalls nördlich angrenzende Sportplatz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die nordöstlich direkt an das aufzuhebende Teilgebiet des Bebauungsplans angrenzenden bebauten Grundstücke sind als gemischte Baufläche im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt. Die L 64 „Bernburger Straße“ wird als Überörtliche Hauptverkehrsstraße im Bestand dargestellt.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Die Aufhebung des Bebauungsplans widerspricht nicht den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplans.

## **2.3 Landschaftsplan**

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung. Dementsprechend sind auch die Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB bei der Aufhebung des Bebauungsplans anzuwenden und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“, dessen Geltungsbereich die Ortschaft Latdorf und das Plangebiet mit einbezieht, liegt seit 03/2002 vor (INGENIEURBÜRO BAUMEISTER 2002). 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Maßnahmenvorschläge oder Anforderungen an die Nutzung.

Am nördlichen Straßenrand der Straße „Am Sportplatz“ in direkter Angrenzung zum Plangebiet sieht der Landschaftsplan die Pflanzung einer Baumreihe vor zum Zwecke des Biotopverbundes. Die ehemaligen Kalkteiche westlich des Plangebietes werden zudem als potenzielle Naturschutzgebiete im Landschaftsplan vorgeschlagen.

## **3. Bestehender Bebauungsplan**

### **3.1 Abgrenzung und Beschreibung**

#### **Abgrenzung**

In der aufzuhebenden Teilfläche des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 1/94 liegen die Flurstücke 349 (Teilfläche), 352, 353, 354/2, 354/3, 354/4, 380/1 (Teilfläche), 1018 und 1024 der Flur 1 der Gemarkung Latdorf. Die nördliche Grenze des Aufhebungsgebietes folgt dem nördlichen Straßenrand der Straße „Am Sportplatz“ von Höhe der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 354/1 bis auf Höhe der westlichen Grundstücksgrenze Am Sportplatz 7. Östlich bilden die südlichen Grenzen der Grundstücke Am Sportplatz 5, 6 und 7 und die westliche Grenze des Flurstücks 348/1 die Begrenzung des Aufhebungsgebietes. Der nördliche Straßenrand der „Bernburger Straße“ bildet bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 354/3 die südliche Grenze des Aufhebungsgebietes. Die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 354/3 definiert in nördliche Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 354/1 die westliche Grenze des Aufhebungsgebietes.

#### **Beschreibung**

Das Aufhebungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortschaft Latdorf angrenzend an die L 64 „Bernburger Straße“ und die Straße „Am Sportplatz“. Östlich grenzen bebaute Wohngrundstücke an das Aufhebungsgebiet an. Auch nordöstlich befinden sich bebaute

Grundstücke mit Wohnnutzung in der Nähe des Aufhebungsgebiets. Im Norden schließt ein Sportplatz an das Aufhebungsgebiet an. Der Bereich des Aufhebungsgebiets wird analog der Umgebung von Latdorf hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Nur im als Mischgebiet festgesetzten und nicht aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplans befindet sich eine ehemals gewerblich genutzte Bebauung.

Das Aufhebungsgebiet umfasst eine Fläche von 2,84 ha. Das Gelände ist nahezu eben, steigt in südliche Richtung jedoch leicht an. Der nächst zum Plangebiet gelegene Festpunkt befindet sich an der Bernburger Straße östlich des Plangebietes am Ortsausgang von Latdorf in Richtung Bernburg und beträgt 76,0 m ü. NN.

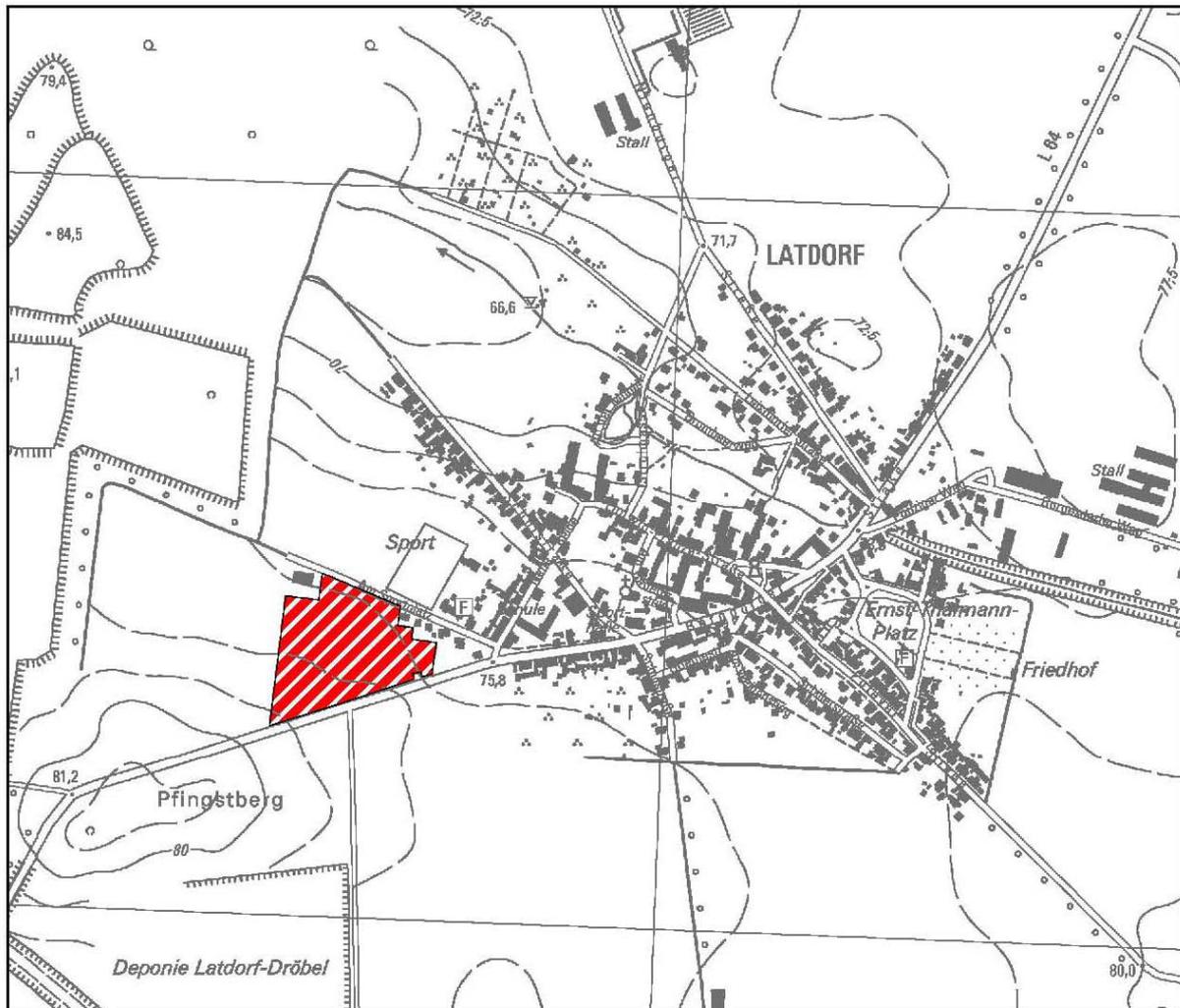


Abbildung 1: Übersichtskarte über das Aufhebungsgebiet  
Auszug aus der Topographischen Karte (Quelle: Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Topographische Karte 1:10.000), Er-  
laubnis-Nr. A18-158-2010-7

### Aufzuhebende Teilfläche

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 "Wohn -und Mischgebiet an der Bernburger Straße" in Latdorf betrifft den hauptsächlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich der unbebauten Grundstücke sowie das östliche der beiden als Mischgebiet festgesetzten Flurstücke.

Es sind folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Latdorf von der Teilaufhebung des Bebauungsplans betroffen: 349 (Teilfläche), 352, 353, 354/2, 354/3, 354/4, 380/1 (Teilfläche), 1018 und 1024.

Von der Teilaufhebung des Bebauungsplans ausgeschlossen sind damit die Flurstücke 348/1, 348/2, eine Teilfläche des Flurstücks 349 vom nördlichen Rand an der Straße „Am Sportplatz“ bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 348/2, 354/1, 1017 und 1023. Diese sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird ebenfalls auf dem Abschnitt der Straße „Am Sportplatz“ (Teilfläche des Flurstücks 380/1) zwischen der nördlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1017 und der nördlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 354/2 aufgehoben.

Im westlichen Bereich des bisherigen Plangebietes befinden sich die zwei als Mischgebiet festgesetzten Flurstücke 354/1 und 354/2, von denen bisher nur das Flurstück 354/1 baulich genutzt wurde und dort wird das Baurecht aufrecht erhalten. Auch die bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Am Sportplatz 4, 5, 6 und 7 werden von der Aufhebung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Nach der Teilaufhebung wird der Bebauungsplan dann noch auf einer Fläche von 5.723 m<sup>2</sup> rechtskräftig sein.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete des Aufhebungsgebiets sind hauptsächlich als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und in einem kleineren Teilbereich als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung § 1 Nr. 1 und 2).

Im Allgemeinen Wohngebiet, das vorwiegend der Wohnnutzung dient (textliche Festsetzung § 1 Nr. 1.1), sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig (textliche Festsetzung § 1 Nr. 1.2).

Nach der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 2.1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung § 1 Nr. 2.2).

Teil A des Bebauungsplans setzt entlang der westlichen Grenze des Plangebiets mit Ausnahme der als Mischgebiet festgesetzten Fläche einen 4,00 m breiter Streifen mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest. Außerdem wird ein 4,00 m breiter Streifen mit einer mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche vom südlichen Straßenrand entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 349 auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 348/2 festgesetzt.

Nach der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1 müssen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

Der Bebauungsplan schließt die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den mit Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen und „Private Grünflächen“ aus (textliche Festsetzung § 2 Nr. 2).

Nach der textlichen Festsetzung § 3 Nr. 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig. Auch Versorgungsanlagen können nach Festsetzung § 3 Nr. 2 als Ausnahme zugelassen werden.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird allgemein durch die Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt (textliche Festsetzung § 4). Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen, die im Bebauungsplan als Traufhöhe festgesetzt ist, bestimmt wird (textliche Festsetzung § 5). Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie jeweils eine maximale Traufhöhe der Gebäude von 4,2 m festgesetzt. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ein Vollgeschoss.

### **3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt (textliche Festsetzung § 6 Nr. 1). Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO (textliche Festsetzung § 6 Nr. 2).

Zudem sind für die Stellung und die Firstrichtung von Gebäuden deren Trauf- und Giebelstellung zur Straße als auch beide Stellungen kombiniert im Plangebiet zulässig (textliche Festsetzung § 6 Nr. 3).

Untergeordnete Gebäudeteile mit Ausnahme von Dachvorsprüngen dürfen auf Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen max. 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt, wobei die Einschränkung der Breite nicht für Dachvorsprünge gilt (textliche Festsetzung § 7 Nr. 1).

### **3.2.4 Verkehrsflächen**

Durch das Zentrum des Plangebiets wird eine Planstraße als Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8,50 m festgesetzt. Diese verläuft von der L 64 bis zur Straße „Am Sportplatz“. Von dieser Planstraße zweigen in westliche Richtung (Wohnweg I) und in östliche Richtung (Wohnweg II) im Plangebiet Planstraßen ab, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Straße „Am Sportplatz“ wird ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

### **3.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

Östlich der Straßenverkehrsfläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### 3.2.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind sowohl öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Verkehrsflächen und private Grünflächen mit Pflanzbindung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt (textliche Festsetzung § 8 Nr. 1).

Ein Teilbereich der öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verläuft entlang der gesamten südlichen Grenze des Gebiets des Bebauungsplans. Weiterhin wird eine öffentliche Grünfläche in einem Teilbereich der Flurstücke 1018 und 352 auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 1023 festgesetzt. An ca. 2/3 längs der westlichen Grenze des Plangebiets und östlich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche sowie entlang der südlichen Grenze des festgesetzten „Mischgebietes“ ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche einschließlich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Als Verkehrsbegleitgrün wird außerdem öffentliche Grünfläche entlang des Wohnweges II festgesetzt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist. Dabei sind hochwachsende, einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume aus der festgesetzten Auswahlliste von Bäumen und Sträuchern zu verwenden (textliche Festsetzung § 8 Nr. 2).

Die im Planteil A eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird (textliche Festsetzung § 8 Nr. 3).

Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind nach Festsetzung § 8 Nr. 4 durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zudem eine hochstämmige Stieleiche im Grünbeet innerhalb des Wendeanlagenbereiches des Wohnweges II zu pflanzen (textliche Festsetzung § 8 Nr. 6).

Nadelgehölze sind für flächen- oder linienförmige Pflanzungen nicht zulässig (textliche Festsetzung § 8 Nr. 7).

Der Bebauungsplan setzt folgende Auswahlliste für Bäume und Sträucher fest (textliche Festsetzung § 8 Nr. 5):

#### Bäume

- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Acer platanoides
- Acer campestre
- Fraxinus excelsior
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia

#### Hochstämmige Obstbäume

Apfelsorten: Roter Boskoop, Goldparmäne, Gloster, Schöner von Herrnhut

Birne: Gute Luise, Alexander Lucas, Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Kirsche: große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins frühe Herzkirsche, Sauerkirsche

#### Sträucher

- Corylus avellana
- Crataegus monogyna

- Euonymus europaeus
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Sambucus nigra
- Cornus sanguinea
- Rosa canina

## 4. Örtliche Bauvorschriften

### Gestaltung der Gebäude

Die Gesamthöhe von Gebäuden, gemessen von der OK der Straßenachse bis zum Außenwand-Unterkante Sparren, wird als Traufhöhe mit 4,20 m festgesetzt. Dieses Höchstmaß darf bei Gebäuderücksprüngen ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge geringer als die Hälfte der Gesamtwand ist (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 1).

Die Sockelhöhe der Gebäude, deren Bezugspunkt an der Straßenoberkante vor Gebäudemitte festgelegt ist, darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Für Entwässerungszwecke ist eine ausnahmsweise Überschreitung des Höchstmaßes um 0,50 m zulässig (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 2).

Soweit keine weitergehenden beschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan gefasst sind, beträgt die Dachneigung der Steildächer von Hauptgebäuden 28° bis 45° (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 3).

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig und ihre Summe darf 10% der einzelnen Dachfläche nicht unterschreiten. Zudem ist die Unterbrechung der Traufe durch Dachgauben zulässig. Zudem sind auch Dachaufbauten zulässig, deren Dachausschnittfläche nicht größer als 10% der einzelnen Dachfläche sind (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 4).

Als weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude gelten die Zulässigkeit von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit rötlich und nicht glänzenden Dachsteinen als Dachbedeckung (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 5 und 6).

Die Ruhebereiche der Grundstücke entlang der Straße „Am Sportplatz“ sind nach Süden auszurichten (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 7).

Nach der örtlichen Bauvorschrift § 9.1 Nr. 8 müssen Carports einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze einhalten.

Die Dachausbildung zusammengebaute Garagen zweier Grundstücke muss analog sein. Freistehende Garagen müssen mit Flach- oder Satteldach errichtet werden. Bei Flachdächern darf die Höhe der Garage ab OK Straßenachse in der Mitte der Garagenzufahrt bis OK Dachabschluss maximal 3,00 m betragen. Die Satteldachneigung von Garagen muss analog der Neigung des Daches des Hauptgebäudes sein. Bei der Gestaltung mit einem Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen an der OK Straßenachse in der Mitte der Garagenzufahrt bis Firstziegel, das Maß von 4,20 m nicht überschreiten (örtliche Bauvorschrift § 9.1 Nr. 9).

## **Einfriedungen**

Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind Heckenpflanzungen bis 1,5 m, Holzzäune bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung, Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung, Stahlgitter im Rahmen bis 0,80 m mit Heckenhinterpflanzung sowie Natursteinmauern bis 0,80 m zulässig.

Für Heckenpflanzungen ist ausnahmsweise eine Überschreitung um bis zu 0,50 m zulässig, sofern dies zum Schutz von Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsbereichen, die mit ihrer Oberkante mindestens 0,50 m über der OK der angrenzenden Erschließungskante liegen, vor direkter Einsichtnahme dient (örtliche Bauvorschrift § 9.2 Nr. 1).

An Straßeneinmündungen wird die Gesamthöhe der Einfriedungen auf 0,60 m beschränkt (örtliche Bauvorschrift § 9.2 Nr. 2).

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des teilweise aufzuhebenden Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der aufzuhebenden Festsetzungen.

Zu erheblichen Umweltauswirkungen kann es im Rahmen der Aufhebung von Bauleitplänen kommen, wenn eine Konversion der Baugebiete zu einer Beeinträchtigung vorhandener Schutzgüter führt im Hinblick auf etwaige vorhandene schutzwürdige Arten oder auch in Hinblick auf die Umweltauswirkungen durch die Änderung der Nutzungsart.

Wird hingegen auf baulich noch ungenutzten Flächen das Baurecht aufgehoben und werden vorhandene Nutzungen (Landwirtschaft etc.) beibehalten, sind in der Regel keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Umweltauswirkungen in Folge seiner Aufhebung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Die Tatsache, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplans für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) liegt, wirkt sich auch auf den Umfang des Ermitteln und Bewertens im Rahmen der Umweltprüfung aus.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

**Tiere:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

**Pflanzen:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

**Boden:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)  
Bodenfunktionsbewertungsverfahren LAU

**Wasser:**

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

**Luft:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: verbale Bewertung in Anlehnung an Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

**Klima:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der Bebauungsplanfläche  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

**Landschaft:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

**Mensch und seine Gesundheit:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: verbale Bewertung anhand Aspekte „Wohnen“ und „Erholung“

**Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) sowie Stellungnahmen der zuständigen Denkmal-schutzbehörden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Beschreibung und Bewertung der bekannten Wechselwirkungen  
bzw. Wirkungsgefüge

### **5.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplans und seiner bisherigen Festsetzungen können dem Kapitel 1.3 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 3 entnommen werden.

### **5.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufhebung berücksichtigt werden, kann Kapitel 5.2 entnommen werden.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans

Nr.: 1/94		Name: Wohn- und Mischgebietes an der Bernburger Straße		
Dargestellte Nutzung: Wohnbaufläche, Mischbaufläche		Bisherige Nutzung: Ackernutzung und geringfügigere baulicher Nutzung		
Lage: Nördlich der L 64 im westlichen Ortsbereich von Latdorf		Größe in ha: 2,92		
Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine gebietsrelevanten Angaben vorhanden</li> </ul> <p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine gefährdeten oder besonders geschützten Arten bekannt im Plangebiet</li> </ul> <p>Potenzielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald</li> </ul> <p>Schutzobjekte/-status:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Naturpark „Unteres Saaletal“</li> </ul> <p>Festsetzungen B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünflächen und Gehölzpflanzung mit heimischen Laub- und Obstarten</li> </ul> <p>Biototypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend „AL“ (Intensiv genutzter Acker)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Freiflächen als potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat</li> <li>- Wegfall von Eingrünungen am Ortsrand und Struktur fördernder Landschaftselemente</li> <li>- durch Teilaufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im aufzuhebenden Teilbereich nicht mehr zulässig</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG)</li> <li>- Schutz und Pflege bestimmter Tier- und Pflanzenarten (§§ 44 ff. BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung von Ortsrändern</li> <li>- Neupflanzung von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit dem langfristigen Ziel von 5 ha Gehölzfläche (Wälder, Feldgehölze, Hecken) je 100 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Schaffung eines ökologischen Verbundsystems</li> </ul>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilstück der Straße „Am Sportplatz“ als „VSA“ (Straße, teilversiegelt)</li> <li>- geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen laut Landschaftsplan, südlich angrenzendes graben und vereinzelte Gehölze ebenfalls mit geringer Bedeutung</li> </ul> <p>keine Vorkommen von gefährdeten oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt</p>			
Boden	<p>Bodenart: Decksandlöß                      Bodentyp: Schwarzerde                      Erosionsgefährdung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Gefährdung durch Wasser (ebene Fläche)</li> <li>- starke Gefährdung durch Wind laut Landschaftsplan</li> </ul> <p>Naturnähe: sehr gering                      Ertragsfähigkeit: sehr hoch                      Wasserhaushaltspotenzial: sehr gut geschätzt (keine genauen Angaben vorhanden)                      Geschätzte Gesamtbewertung Bodenfunktion: hoch</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt vorhandener Bodenfunktionen</li> <li>- durch Teilaufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Boden im aufzuhebenden Teilbereich nicht mehr zulässig</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von Flächen</li> <li>- Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</li> <li>- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB)</li> <li>- Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (BBodSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung Bodenfunktionen durch Beachtung Grundsätze der „Guten fachlichen Praxis“</li> <li>- Erhalt des Bodenhumus durch Reduzierung der Bewirtschaftungsintensität</li> <li>- Anlage von Gehölzstrukturen zwecks Erosionsminderung</li> </ul>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Boden (Forts.)	Plangebiet zu einem untergeordneten Flächenanteil versiegelt.		- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl im Bebauungsplan	
Wasser	<p>Oberflächengewässer: nicht vorhanden</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserflurabstand 5-10 m</li> <li>- Grundwasserleiter: Porengrundwasserleiter</li> </ul> <p>Schutz-/Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p> <p>Hochwasserrisikogebiet: nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, hohe Empfindlichkeit</li> <li>- uneingeschränkte Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einschränkung der Grundwasserneubildung</li> <li>- Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser durch Niederschlagsversickerung möglich</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung nachteiliger Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 WHG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Angaben</li> </ul>	nicht erheblich
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Messstation Bernburg: Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV wurden für Feinstaub und NO<sub>2</sub> 2017 nicht oder nur unerheblich überschritten (Landesamt für Umweltschutz 2018), keine Angaben zu weiteren Luftschadstoffen vorhanden</li> <li>- östlich angrenzende Siedlungsflächen mit Hausbrand als Flächenquelle von Immissionen</li> <li>- Fläche des Plangebietes und umgebenen Freiflächen mit lufthygienischer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Teilaufhebung von Bau-recht erhebliche negative Auswirkungen auf Schutzgut Luft im aufzuhebenden Teilbereich nicht mehr zulässig</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden</li> </ul>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft (Forts.)	<p>Ausgleichsfunktion</p> <p>Luftqualität nicht mangelhaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsemissionen: möglich durch Ackerbewirtschaftung; als unerheblich einzuschätzen</li> </ul> <p>Windfelder: hauptsächlich Westwind; mikro-klimatische Beeinflussung durch vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes; Beeinflussung als unerheblich für Plangebiet geschätzt</p>			
Klima	<p>Kleinklima:</p> <p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>- keine Überwärmung tagsüber, unwesentliche Behinderungen des Luftmassenaustauschs durch westliche Bebauung, bioklimatisch nicht belastend</li> </ul> <p>Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorrangig Freiflächen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>- westlich gelegene Saale und Waldstrukturen mit lufthygienischer Ausgleichfunktion</li> </ul> <p>Ventilationsbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung von Ventilationsbahnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Verringerung der Frischluftentstehung</li> <li>- keine Beeinträchtigungen der Fläche mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden</li> <li>- Erhaltung und die Verbesserung von Leitbahnen für den Luftaustausch sowie das Sichern von wichtigen Entstehungsgebieten von Frischluft und Kaltluft.</li> </ul>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaft	<p>Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet und direkte Umgebung strukturarm</li> <li>- keine Nutzungsvielfalt</li> <li>- Struktur bereichernde ehemalige Kalkteiche im Westen sowie Pfingstberg südwestlich</li> </ul> <p>Eigenart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ursprünglicher Charakter der Kulturlandschaft nur wenig erhalten</li> </ul> <p>Naturnähe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- visuelle Vorbelastung durch östlich gelegenen Siedlungsbereich, westliche Bebauung, südlich angrenzende L 64</li> <li>- keine natürliche Vegetationsentwicklung</li> </ul> <p>geringe Bedeutung für das Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Strukturbereicherung durch festgesetzte Gehölzpflanzungen</li> <li>- durch Aufhebung des Bebauungsplans Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Errichtung von baulichen Anlagen</li> <li>- durch Aufhebung des Bebauungsplans Erhaltung des vorhandenen Kulturcharakters</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen, Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit</li> <li>- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft (§ 1 Nr. 4 BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturreichtum landwirtschaftlich geprägten Landschaftseinheiten durch Anlage Landschaftselementen erhöhen</li> </ul>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet keine Wohngebäude vorhanden</li> <li>- in Umgebung östlich Siedlungsbereich mit Wohnbebauung</li> </ul> <p>Lärm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung durch Verkehrslärm der L 64 und B 6n</li> </ul> <p>Gerüche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unerhebliches Aufkommen bei landwirtschaftlicher Tätigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des Bebauungsplans vermeidet nicht vorhandene, aber zulässige geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Wohngebieten</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> <li>- Erhaltung von unbebauten Bereichen (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)</li> </ul> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft, Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)</p>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch und seine Gesundheit (Forts.)	Erholung: - Fläche aufgrund der geringen Größe und der benachbarten Nutzungen von geringer Aufenthaltsqualität - nördlich angrenzende Straße „Am Sportplatz“ als Erholmöglichkeit		Landschaftsplan: keine Angaben <i>(Ziele erfüllt, da Aufhebung des Bebauungsplans nicht vorhandene, aber zulässige Umwelteinwirkungen vermeidet)</i>	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: nicht bekannt Sachgüter: - von Norden nach Süden verlaufende Ferngasleitung	- durch Teilaufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter im aufzuhebenden Teilbereich nicht mehr zulässig	Fachgesetze: - Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart (§ 1 Abs. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- durch Beibehaltung vorhandener Nutzung keine Veränderungen des derzeitigen Zustands von Boden, Wasser, Luft, Mikroklima - gegenwärtig intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der bisherigen Ackerfläche schränkt Vegetationsstruktur, Potenzial an Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie Erholungsfunktion ein	- durch Teilaufhebung von Baurecht erhebliche negative Umweltauswirkungen im Plangebiet nicht mehr zulässig	-	nicht erheblich
<b>Gesamtbewertung</b>			<b>nicht erheblich</b>	

## **5.3 Geprüfte Alternativen**

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen. Zur Aufhebung des Bebauungsplans gibt es keine Standortalternativen und auch keine Vorhabensalternativen.

## **5.4 Zusätzliche Angaben**

### **5.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts diente der Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) und die jeweils darin enthaltenen Angaben und Bewertungen als Grundlage. Die zur Bewertung angewandten Verfahren sind dort enthalten.

Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

### **5.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 5.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind. Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

### **5.4.3 Überwachung**

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nicht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.4.4 Gesamtbewertung**

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Ein bloßes Aneinanderreihen einzelner medialer Bewertungen der Umweltauswirkungen reicht nicht aus. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplans die gesetzlichen Umweltaanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die Gesamtbeurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt grundsätzlich als „erheblich“ oder als „nicht erheblich“. Es werden durch die Aufhebung des Baurechts im Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Generell lassen sich für die untersuchten Flächen folgende Aussagen treffen:

Direkte Verluste von bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten für Tiere und Pflanzen entstehen keine. Auch erfolgt kein Verlust wertvollen Bodens durch Zerstörung, Versiegelung oder Verdichtung

Die bestehende Grundwasserneubildungsrate bleibt – soweit schadlos möglich – durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin gewährleistet.

Durch die ausbleibende wohnbauliche Hauptnutzung des Plangebietes bleibt der bioklimatische Zustand der Freifläche erhalten und die Emission von Luftschadstoffen infolge wohnbaulicher Nutzung bleibt aus. Damit sind Umweltauswirkungen sowohl auf das Klima und die Luft, als auch auf den Menschen und seine Gesundheit auszuschließen.

Durch das Baurecht galt das Landschaftsbild trotz nur geringer Bedeutsamkeit als potenziell erheblich beeinträchtigt durch Bebauung im geplanten Wohn- und Mischgebiet. Durch Aufhebung des Baurechts bleibt das Landschaftsbild in seinem derzeitigen Zustand erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind nicht festzustellen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausreichen, wurden nicht festgestellt.

Damit ist anzunehmen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 „Wohn- und Mischfläche an der Bernburger Straße“ mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen werden kann.

#### **5.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht muss gemäß Nr. 3c der Anlage 1 zum Baugesetzbuch eine allgemein verständliche Zusammenfassung der nach dieser Anlage erforderlichen Angaben des Umweltberichts enthalten. Die allgemein verständliche Zusammenfassung muss der Öffentlichkeit eine Einschätzung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans betroffen sein kann.

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung, in der u. a. der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans sowie der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Schutzgüter in der Umweltprüfung enthalten sind. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Ziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne und die Einschätzung der Erheblichkeit.

Darauf folgende zusätzliche Angaben sind die geprüften Planungsalternativen, die Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und der Gesamtbewertung.

Die Gründe für die Teilaufhebung des Bebauungsplans und die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans können dem Kapitel 1.3 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 3 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele, entnommen aus relevanten Fachgesetzen und dem geltenden Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale), des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden.

Für die Aufhebung des Bebauungsplans werden in Tabelle 1 auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, kann auf eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umwelanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Darüber hinaus verbessert sich der Umweltzustand gegenüber den bisher im Geltungsbereich nicht vorhandenen, aber zulässigen Vorhaben.

#### **5.4.6 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie**

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).

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans der Umweltzustand gegenüber den bisher im Geltungsbereich nicht vorhandenen, aber zulässigen Vorhaben verbessert. Deshalb wird für die Teilaufhebung des Bebauungsplans von einer Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung abgesehen.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Zur Teilaufhebung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

### **Entschädigungen**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB.

### **Erschließung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die festgesetzte Erschließung des Geltungsbereichs durch Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ entbeh-

lich. Die Bereiche, die von der Aufhebung des Bebauungsplans ausgeschlossen sind, sind bereits vollkommen erschlossen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan basiert auf der Fassung des BauGB aus dem Jahre 1986, die keine Vorschriften zu Ausgleichsmaßnahmen enthält. Dementsprechend sind keine geplanten Ausgleichsmaßnahmen von der Teilaufhebung des Bebauungsplans betroffen. Das festgesetzte Pflanzgebot, welches noch nicht umgesetzt wurde, entfällt mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Aufgrund der unerheblichen Umweltauswirkungen sind in Folge der Teilaufhebung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB notwendig. Für die bereits verwirklichten Baumaßnahmen gilt der § 1a BauGB, nach dem für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

## **7. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind infolge der Teilaufhebung des Baurechts für das im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA und Mischgebiet MI nicht zu erwarten.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Vielmehr vermeidet die Teilaufhebung des Bebauungsplans die Nutzung von Flächen im bisherigen Außenbereich für eine hauptsächlich künftige Wohnbebauung.

### **Verkehr**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird das ansonsten durch die Bebauung zu erwartende geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen vermieden.

### **Wirtschaft**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die Errichtung von Wohngebäuden auf Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich gelenkt, so dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans zu einer Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen im Siedlungsbereich beiträgt und diese Flächen wieder in Wert setzt. Insofern wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans die Wirtschaftskraft der Stadt Nienburg (Saale) gestärkt.

### **Städtischer Haushalt**

Die Stadt Nienburg (Saale) trägt die Kosten für die Teilaufhebung des Bebauungsplans.

## 8. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Aufhebungsfläche

Nutzungsart	Flächen	
	in ha	in %
Allgemeines Wohngebiet WA	1,8290	64,3
Mischgebiet MI	0,1383	4,9
Straßenverkehrsflächen	0,1352	4,8
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	0,2612	9,2
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	0,0027	0,1
Öffentliche Grünfläche „in Verbindung mit Verkehrsflächen“	0,0028	0,1
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	0,4023	14,1
Mit Leitungsrechten oder mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	0,0710	2,5
Summe	2,8425	100,0

## Literaturverzeichnis

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (1999):

Bebauungsplan Nr. 1 „Wohn- und Mischgebiet an der Bernburger Straße“ der Gemeinde Latdorf vom 19.05.1991. Bernburg

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).

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2013):

Bodenfunktionsbewertungsverfahren. Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2018):

Immissionsschutzbericht 2017. Halle (Saale).

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1999):

Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 04/99. Hildesheim

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (2005):

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Köthen.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG (2016):

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Entwurf vom 02.06.2016. Magdeburg.

## **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)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

### **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)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

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)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt  
(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Runderlass vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), zu-  
letzt geändert durch Runderlass vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 250)

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