

STADT NIENBURG (SAALE)

**TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 1/91 „GEWERBEGEBIET
SCHLOSSFELD AM STEINBRUCH“
NIENBURG**

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 03/2018

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	5
2.1	Übergeordnete Planung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Landschaftsplan.....	9
3.	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN	10
3.1	Abgrenzung und Beschreibung.....	10
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.3	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	12
3.2.3	Nicht überbaubare Flächen	13
3.2.4	Verkehrsflächen	13
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
5.	UMWELTBERICHT	14
5.1	Einleitung	14
5.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	14
5.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	17
5.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
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. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ der Stadt Nienburg (Saale) wurde am 09.12.1994 als Satzung beschlossen.

1.2 Bisherige Entwicklung des Gebietes

Der Bebauungsplan wurde einst von der Stadt Nienburg (Saale) des ehemaligen Landkreis Bernburg innerhalb ihres Geltungsbereiches aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) erstellt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans befand sich der Flächennutzungsplan noch im Aufstellungsverfahren.

Zum Jahresbeginn 2010 wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform die Stadt Nienburg (Saale) zur Einheitsgemeinde.

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 Entwurf wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 20. September 2016 gebilligt.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) wurde der Gewerbeflächenbedarf ermittelt. Für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind bereits potenzielle Flächen planungsrechtlich durch folgende Bebauungspläne vorhanden:

- Bebauungsplan Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ in Nienburg (Saale),
- Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet am Sportplatz“ in Neugattersleben

Das vorhandene Gewerbeflächenpotential im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans überschreitet den Bedarf an Gewerbeflächen.

Das Ergebnis der Gewerbeflächenermittlung und die gewählten Standorte der geplanten Gewerbeflächen setzen voraus, dass bestehende und bisher nicht ausgenutzte Baurechte für Gewerbegebiete 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 voraussehbaren 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) soll der Bebauungsplan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ teilweise aufgehoben werden.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“) verfolgte städtebauliche Zielstellung, Planungsrecht auf bislang unversiegelten Flächen zu schaffen, kann aus gegenwärtiger Sicht auf einem Teilbereich des Plangebietes nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Ziel der Teilaufhebung ist es, das mit dem Bebauungsplan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ geschaffene Baurecht für einen Teilbereich zurückzunehmen und die dort bisher un bebauten Flächen wieder in den baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu führen. Die aufzuhebende Teilfläche des Plangebietes wird im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Nienburg (Saale) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen deshalb für diesen Teilbereich ersatzlos aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach der Teilaufhebung 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 1994 in Kraft getreten ist, wurde das Baurecht im aufzuhebenden Teilgebiet noch nicht umgesetzt. Es wird nicht erwartet, dass das in der aufzuhebenden Teilfläche festgesetzte Baugebiet, welches für die Aufhebung vorgesehen ist, in einem überschaubaren Zeitraum bebaut wird. Die Stadtverwaltung Nienburg (Saale) verzeichnet keine Nachfrage nach Gewerbeflächen im betrachteten Plangebiet.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird eine Konzentration von Gewerbeflächen innerhalb städtebaulich integrierten Lagen gefördert und den städtebaulichen Zielen der Stadt Nienburg (Saale), wie im Flächennutzungsplan formuliert, entsprochen.

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 5. Januar 2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 und 4 BauGB nur für die Aufstellung, Änderung und Ergän-

zung 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans das Normalverfahren anzuwenden.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen sind deshalb die allgemein für die Aufstellung von Bebauungsplänen geltenden 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 Teilaufhebung 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 planersetzenden §§ 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 missbil-

liegende 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“.

Nichtsdestotrotz 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.

Der Stadt Nienburg (Saale) sind keine Vorhabensträger bekannt, die zeitnah den Erwerb und die eine Nutzung des Baurechtes des Bebauungsplans beabsichtigen.

Ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 und 42 BauGB durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist damit ebenfalls ausgeschlossen.

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 1. April 1993 in Kraft getreten ist und gegenwärtig keine baulichen Nutzungen im Plangebiet 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 Übergeordnete Planung

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 bestimmbar, 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. Äußeres 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. Der REP A-B-W soll durch den sich noch im Aufstellungsverfahren befindenden REP Magdeburg ersetzt werden.

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

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet ist nach dem Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum zuzuordnen. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Nienburg (Saale) 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 das Plangebiet als Teil der Stadt Nienburg (Saale) auf einer überregionalen Entwicklungsachse 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 Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung ist u.a. die peripher gelegenen Gebiete an die Verdichtungsräume anzuschließen. Durch die Regionalplanung können regionale Entwicklungsachsen festgelegt werden.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern u. a. durch die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Nach Ziel 56 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen, wobei nach Ziel 59 alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung

haben und entsprechend bedarfsgerecht zu entwickeln sind. Außerdem entspricht die Erweiterung dieser Gebiete dem öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60).

Der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010 LSA zufolge ist das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ 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 Anforderungen 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.

Das Plangebiet liegt laut der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010 LSA umweit südlich des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung „Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt“. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz) (Ziel 134).

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 Hintergrund 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.

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans unterstützt die künftige Nutzung von rechtskräftigen Gewerbeflächen im Hauptort Nienburg (Saale) und andere innerstädtische Baueignungsgebiete.

Die zeichnerische Darstellung zeigt östlich in unmittelbarer Nähe vom Plangebiet den Verlauf der Bahntrasse des Streckenabschnittes Bernburg-Strenzfeld und Nienburg (Saale) als Überregionale Schienenverbindung. Nach Ziel 72 ist für den Eisenbahnverkehr im nationalen Netz die Relation Magdeburg - Schönebeck - Bernburg/Köthen - Halle - Jena/Erfurt für den Personen- und Güterverkehr bedarfsgerecht auszubauen.

Die Aufhebung des noch nicht umgesetzten Teilfläche des Bebauungsplans trägt zur Nutzung potenzieller Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz im Siedlungskern der Stadt Nienburg (Saale) bei und führt eine unbebaute Fläche wieder dem Außenbereich zu, wodurch den Grundsätzen 13 und 49 sowie dem Ziel 129 LEP 2010 Rechnung getragen wird.

Damit ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 vereinbar.

Regionalplanung

Das Plangebiet 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 Entwurfes 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. 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. Mit dem gleichmäßig über die Region verteilten Netz der Zentralen Orte der unteren Stufe wird die Sicherung des Grundbedarfes der Bevölkerung gewährleistet.

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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten keine weiteren Ziele aus dem REP MD.

2.2 Flächennutzungsplan

Infolge der Gemeindegebietsreform im Jahre 2010 entstand durch die Eingliederung der Gemeinden aus der Verbandsgemeinde Nienburg (Saale) in die Stadt Nienburg (Saale) die Einheitsgemeinde Nienburg (Saale).

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Um für die Stadt Nienburg (Saale) in ihrem durch die Gemeindereform veränderten Gebietsstand einen Flächennutzungsplan aufzustellen, wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) gefasst, der Vorentwurf wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 30. Juni 2015 gebilligt. Der darauf folgende Entwurf des Flächennutzungsplans wurde am 20. September 2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden eine Teilfläche des Gebiets des Bebauungsplans und dessen nördliche Umgebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird eine Teilfläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Östlich des aufzuhebenden Teilbereiches ist ein Gewerbegebiet im Bestand dargestellt. Hier wurde bereits auf einer Teilfläche des Bebauungsplans das Baurecht umgesetzt. Südlich grenzt die Darstellung eines bestehenden gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG. Ein weiterer Teilbereich des Bebauungsplans, der nicht aufgehoben wird, ist im Flächennutzungsplan als bestehendes Mischgebiet dargestellt.

Die Teilaufhebung 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 der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) liegt seit 2002 vor (BAUMEISTER INGENIEURBÜRO). Der Landschaftsplan wurde für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft mit Ausnahme der Gemeinde Pobzig erstellt.

In der Karte 13 „Schutzgebiete und Konflikte“ werden westlich und nördlich vom Plangebiet Bereiche dargestellt, von denen Emissionen ausgehen, die auf das Plangebiet wirken können.

Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Maßnahmenvorschläge oder Nutzungen. Südlich an das festgesetzte Gewerbegebiet angrenzend sieht der Landschaftsplan den Erhalt und die Entwicklung einer Freifläche mit lufthygienischer Ausgleichfunktion vor, die im Flächennutzungsplan bereits als gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG dargestellt wird.

3. Bestehender Bebauungsplan

3.1 Abgrenzung und Beschreibung

Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung, Nienburg, Flur 14, Flurstück 2/10. Nördlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der südlichen Grenze des Flurstücks 1/2 definiert. Die westliche Grenze des Flurstücks 2/1 bildet einen Teilabschnitt der östlichen Gebietsgrenze. Westlich wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 1004 und 1005 begrenzt. Südlich grenzen die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1017 und 1018 das Plangebiet ab. Eine linienhafte Verlängerung der nördlichen Spitze des Flurstücks 1006 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 2/1 bildet einen weiteren Abschnitt der östlichen Grenze des Plangebietes.

Beschreibung

Die insgesamt ca. 2,5 ha große Fläche des Bebauungsplans, die aufgehoben werden soll, liegt im Außenbereich nordwestlich von Nienburg (Saale) und umfasst drei Gewerbegebiete (GE), die sich durch verschiedene Festsetzungen unterscheiden und als GE 1, GE 2 und GE 3 bezeichnet werden. Im GE 1 befand sich bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens ein Gewerbebetrieb, der durch den Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt wurde. Die verbleibende Teilfläche ist Freifläche, der keiner spezifischen Nutzung zu unterliegen scheint und von der ein untergeordneter Teilbereich als Lagerstätte genutzt wird. Diese Fläche weist bereits einen Gehölzbestand infolge fortgeschrittener Sukzession auf. Entlang der nördlichen und östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen lückenhaft Heckenstrukturen. Von der Straße „Am Alten Wasserwerk“ bis zur Straße „Am Steinbruch“ quert ein unbefestigter Weg den aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans.

Nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt ebenfalls eine Freifläche an, die zum Teil als Lagerstätte für Sanderzeugnisse genutzt wird. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße „Am Steinbruch“ und östlich durch ein bestehendes Gewerbegebiet begrenzt. Südlich vom aufzuhebenden Teilbereich befinden sich vereinzelt Wohnbebauungen und ein Abschnitt der Straße „Am Steinbruch“ sowie ein Teilbereich einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Das Gelände ist nahezu eben, entlang der südlichen Begrenzung befindet sich ein absteigender Hangbereich. Der nächstgelegene Festpunkt zum Plangebiet befindet sich an der Straße „Am Steinbruch“ westlich vom Plangebiet mit 74,1 m ü. NHN.

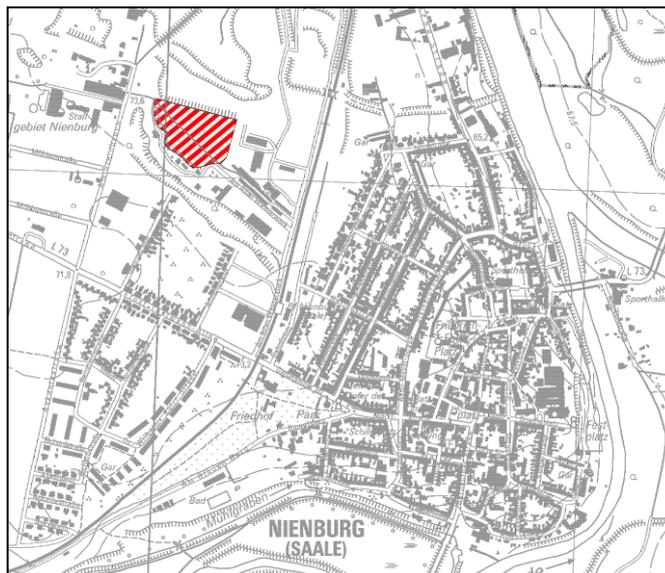


Abbildung 1: Übersichtskarte über das Aufhebungsgebiet
Auszug aus der Topographischen Karte (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Topographische Karte 1:10.000), Erlaubnis-Nr. A18-158-2010-7

Aufzuhebende Fläche

Insgesamt sollen rund 2,5 ha Fläche baurechtlich aufgehoben werden.
Die Teilaufhebung des Bebauungsplans betrifft hauptsächlich die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 deren Baurecht noch nicht umgesetzt wurde. Es ist eine Teilfläche des Flurstücks 2/10 der Flur 14 von der Teilaufhebung des Bebauungsplans betroffen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (textliche Festsetzung 2).

Gewerbegebiet (textliche Festsetzung 2.2)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Als ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, festgesetzt. Als unzulässig gelten Einzelhandelsbetriebe aller Art und großflächiger Einzelhandel, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und öffentliche Betriebe.

Nebenanlagen (textliche Festsetzung 2.3)

Im Bebauungsplan sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen solche für Kleintierhaltung, zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen (textliche Festsetzung 2.4)

Basierend auf § 13 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze zwischen Baugrenzen und öffentlichen Flächen nicht zulässig.

In allen Baugebieten sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück nicht überschreiten. Nach max. 8 Stellplätzen hat eine mind. 2,00 m breite gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO), hier die Traufhöhe, bestimmt.

Im Gewerbegebiet wird als Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Es gilt die zulässige Überschreitung dieser Grundflächenzahl bis zu 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Gewerbegebiet mit Ausnahme von GE 3 mit II festgesetzt. Im GE 3 ist eine Vollgeschoszahl von I festgesetzt.

Für das GE 1 und GE 2 ist eine Traufhöhe von 0,6 m zulässig.

(textliche Festsetzung 2.7)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenmitte genommen.

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fußbodens nicht höher als 0,60 m über den Bezugspunkt liegen.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind turmartige Aufbauten von max. 10 m² Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge bis höchstens 4,0 m über die festgesetzte Höhe.

3.2.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Allgemein (textliche Festsetzung 2.5.1)

Der Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft ist durch Zuordnung öffentlicher und Privater Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angemessen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Als externe Ausgleichsfläche wird der stillgelegte Steinbruch vorgesehen. Die zu treffenden Maßnahmen sind in einem Pflege- und Entwicklungskonzept zusätzlich darzustellen. Die Realisierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu einem späteren Zeitpunkt.

In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen (öffentliches und privates Grün) sind nur folgende standortgerechte heimische Baum- und Straucharten (Laubgehölze) zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Eberesche, Hasel, Pfaffenhüttchen, Mirabelle, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Schwarzdorn, wolliger Schneeball, Flie-der, Liguster.

Die Pflege aller Gehölze ist zu regeln.

Straßenbegrünung (textliche Festsetzung 2.5.2)

Ausgenommen von der Bepflanzung sind Flächen, die für die Ein- und Ausfahrten von Straßen und Grundstücken notwendig sind, und bei den Grundstücken 8,0 m Breite nicht überschreiten. Dies gilt auch für Grundstücke, die durch Pflanzstreifen geteilt sind.

Straßenbegleitende Bäume sind zusätzlich bei Pflanzstreifen im Straßenbereich anzuordnen und mit bodendeckenden Sträuchern und Gräsern zu unterpflanzen.

Die Anlage von Hochbeeten ist untersagt.

Private Grünflächen (textliche Festsetzung 2.5.3)

Für die Gewerbegebietsflächen des Plangebietes sind zusätzlich zu den festgelegten privaten Pflanzstreifen und Grünflächen Flächen auf den Baugrundstücken mit heimischen standortgerechten Gehölzen der genannten Liste aus der textlichen Festsetzung 2.5.1 zu bepflanzen.

Das Maß der Begründung, einschließlich für seitliche Grundstücksbegrenzungen nach Aufteilung der Flächen (mind. 2 m Pflanzstreifen) soll bei einer GRZ von 0,6 50 % der nicht bebauten Fläche nicht unterschreiten.

Auf eine dichte Bepflanzung ist insbesondere bei Grundstücken zu achten, die mit ihrer Rückseite an die geplante Wohnbebauung östlich des Mischgebietes bzw. an den Steinbruchbereich anschließen (Sicht- und Lärmschutz).

Öffentliche Grünflächen (textliche Festsetzung 2.5.4)

Hier gilt die textliche Festsetzung 2.5.1 sinngemäß.

3.2.3 Nicht überbaubare Flächen

In den als nicht überschaubar festgesetzten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme mit einem Kronenansatz von über 2,0 m Höhe anzusehen sind.

3.2.4 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung wird zur verkehrstechnischen Erschließung der Gewerbegebiete eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die von der Straße „Am Steinbruch“ bis zur Straße „Am Alten Wasserwerk“ im Bereich 3 verläuft. Zudem wird im Bereich 3 nördlich der Straße „Am Alten Wasserwerk“ eine Parkfläche ausgewiesen.

4. Örtliche Bauvorschriften

(textliche Festsetzung 3)

Die Anwendung geltender örtlicher Bauvorschriften gilt unter Beachtung vorausgehender verbindlicher Rechtsvorschriften für diesen Bebauungsplan als festgesetzt.

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind nur Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau ist nur dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften oder besondere betriebliche Belange es erfordern.

Pflanzgebot: Fassadenbegrünung sind für Flächen ohne Fensterteilung bei > 910 m² vorzunehmen. Zu verwenden ist Efeu, Wilder Wein (Selbstklimmer).

Einfriedungen sind im Bereich der Planstraße als offene Zäune bis max. 1,50 m Höhe sowie im Bereich der Erschließungsstraße und im gesamten übrigen Bereich bei 1,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze als offene Zäune bis max. 2,00 m Höhe und mit Hinterpflanzungen zulässig.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verlangt im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Entsprechendes gilt auch nach § 1 Abs. 8 BauGB für die Aufhebung von Bauleitplänen.

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.

Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

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 vorhandene Nutzungen (Landwirtschaft, etc.) beibehalten, so sind in der Regel keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans bezieht sich in erster Linie auf den Standort des Plangebietes und 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 Landschaftsrahmenplans für den ehemaligen Landkreis Bernburg (Saale) liegt, wirkt sich auch auf den Umfang des Ermitteln und Bewertens im Rahmen der Umweltprüfung aus.

Für die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde kein Scoping-Termin durchgeführt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden für die einzelnen Schutzgüter wie folgt festgelegt:

Tiere:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Bodenkarten
Bodenfunktionsbewertungsverfahren LAU

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)
Gewässerkarten

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

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

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)
verbale Bewertung

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)
verbale Bewertung

Mensch und seine Gesundheit:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: verbale Bewertung anhand Aspekte „Wohnen“ und „Erholung“

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: verbale Bewertung sowie Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans Nienburg (Saale)

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplans

Detaillierungsgrad: Beschreibung und Bewertung der bekannten Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge

5.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gründe für die Teilaufhebung 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 festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetzen und des Landschaftsplans, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Teilaufhebung berücksichtigt werden, kann Kapitel 5.2 entnommen werden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nr.: 1/91		Name: Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“		
Festgesetzte Nutzung: Gewerbegebiet		Bisherige Nutzung: Freifläche		
Lage: Außenbereich westlich Nienburg an der Straße „Am Steinbruch“		Größe in ha: 4,92		
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"> - keine gebietsrelevanten Angaben vorhanden - keine gefährdeten oder besonders geschützten Arten bekannt im Plangebiet - vermutbares Vorkommen von Wiesenbrutarten und Reptilien <p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine gefährdeten oder besonders geschützten Arten bekannt im Plangebiet <p>Potenzielle natürliche. Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald <p>Schutzobjekte/-status: keine</p> <p>Festsetzungen B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen einschl. Gehölzanpflanzung mit heimischen Arten <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „VPE“ (Lagerplatz) 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Freiflächen als potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat - Wegfall von Grünflächen und strukturfördernder Landschaftselemente - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nicht mehr zulässig 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG) - Schutz und Pflege bestimmter Tier- und Pflanzenarten (§§ 44 ff. BNatSchG) <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung von Ortsrändern <p>Bestand an Baumreihen ist zu Erhalten und naturnah zu pflegen</p>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (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"> - „URA“ (Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten) einschließlich vereinzelter Gehölze - „HYB“ (Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)) - Plangebiet von lückenhaften Hecken und Gehölzen eingegrenzt - südlich angrenzend Wohnnutzung mit Gartenflächen, nördlich angrenzende Freifläche <p>Freifläche mit Gehölzstrukturen geeignet als Lebensraum, Nahrungs-/ Nisthabitat für Tiere</p> <p>vorhandener und nicht mehr genutzter Steinbruch in direkter Umgebung südlich zum Plangebiet ökologisch wertvoll, gesetzliche geschützter Biotop nach § 30 NatSchG LSA</p>			
Boden	<p>Bodenart: Löß</p> <p>Bodentyp: Schwarzerde</p> <p>Erosionsgefährdung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Gefährdung durch Wasser laut Landschaftsrahmenplan - keine Gefährdung durch Wind laut Landschaftsrahmenplan <p>Bodenwert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich 2: L 1 Lö 96/100 	<ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensation entfallen - Erhalt vorhandener Bodenfunktionen - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden nicht mehr zulässig 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Wiedernutzbarmachung von Flächen - Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung - Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB) - Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (BBodSchG) 	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Boden (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich 3: L 1 LÖ 95/99 Naturnähe: sehr gering Ertragsfähigkeit: sehr gut Wasserhaushaltspotenzial: mittel Geschätzte Gesamtbewertung Bodenfunktion: hoch Plangebiet unversiegelt 		<p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Gehölzstrukturen zwecks Erosionsminderung 	
Wasser	<p>Oberflächengewässer: nicht vorhanden</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserflurabstand: 5-10 m - Grundwasserleiter: Porengrundwasserleiter <p>Schutz-/Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p> <p>Hochwasserrisikogebiet: nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt - uneingeschränkte Grundwasserneubildung - mögliche negative Beeinflussung des Grundwasserstands durch südlich gelegene Senke und nördlich gelegenen Tagebau - mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Altlastverdachtsfläche „Altes Zementwerk“ nordöstlich des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einschränkung der Grundwasserneubildung - Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser durch Niederschlagsversickerung innerhalb und außerhalb sowie durch belastete Böden außerhalb des Plangebietes möglich - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Schutzgut Wasser nicht mehr zulässig 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung nachteiliger Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 WHG) <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung der Grundwasserneubildung durch geeignete Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Verwendung versickerungsfähiger Materialien 	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Messstation Bernburg: Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV wurden für Feinstaub und NO₂ im Zeitraum 2011-2015 nicht oder nur unerheblich überschritten (Landesamt für Umweltschutz 2016), keine Angaben zu weiteren Luftschadstoffen vorhanden - südlich und nördlich angrenzende Siedlungsflächen mit Hausbrand als Flächenquelle von Immissionen <p>Lärmemission durch östlich und westlich nahe gelegene Gewerbebetriebe und direkte Lage an Straße „Am Steinbruch“ möglich</p> <p>Fläche des Plangebietes und umgebenen Freiflächen sowie südliche Senke mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion</p> <p>Luftqualität: lufthygienische Belastung durch nördlichen Tagebau und westlichen landwirtschaftlichen Betrieb laut Landschaftsrahmenplan</p> <p>Geruchsemissionen: möglich durch östlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb (Schweinemastanlage)</p> <p>Windfelder: hauptsächlich Westwind; mögliche mikroklimatische Beeinflussung durch dichten Gehölzbestand auf Teilfläche</p> <p>Belastungen als beeinträchtigend für das Plangebiet zu bewerten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung zulässiger betriebsbedingter Luft- und Lärmemissionen - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Schutzgut Luft nicht mehr zulässig 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden</p>	nicht erheblich
Klima	<p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauptsächlich unversiegelt <p>vegetationsbestandene Freifläche als</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Verringerung der Frischluftentstehung 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) 	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Klima (Forts.)	<p>Frischluffproduzent</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Teilbereich eines Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiets <p>Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete <p>Ventilationsbahnen:</p> <p>keine Beeinträchtigung von Ventilationsbahnen</p>		<p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden <p>Erhaltung und die Verbesserung von Leitbahnen für den Luftaustausch sowie das Sichern von wichtigen Entstehungsgebieten von Frischluft und Kaltluft</p>	
Landschaftsbild	<p>Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet strukturreich, bestanden mit Gehölzstrukturen und Offenlandbereichen - Nutzungsvielfalt durch Lagerplatz und Freifläche, Lagerstätte untergeordnete Rolle - direkte Umgebung östlich, westlich und südlich durch Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt - südlich nahe gelegene ehemaliger Steinbruch wirkt strukturbereichernd - nördlich grenzt eine gehölzbestandene Freifläche mit einer weiteren Lagerstätte an <p>Eigenart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ursprünglicher Charakter der Kulturlandschaft im Naturraum „Magdeburger Börde“ nur wenig erhalten <p>Verbuschung zeugt von fehlender</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Strukturbereicherung durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Grünflächen durch Teilaufhebung des Bebauungsplans - Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Errichtung von baulichen Anlagen - Möglichkeit der Vermüllung ohne sichtbare Nutzung der Fläche - durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Erhaltung des vorhandenen Kulturcharakters 	<p>Fachgesetze:</p> <p>Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen, Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit</p> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft (§ 1 Nr. 4 BNatSchG)</p> <p>Landschaftsplan:</p> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geringe Einsehbarkeit</p>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaftsbild (Forts.)	<p>landwirtschaftlicher Flächennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hecken im Plangebiet als landschaftsprägende Elemente - Lagerstättennutzung im und nahe vom Plangebiet keine landschaftstypische Nutzform <p>Naturnähe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visuelle Vorbelastung durch östlich, westlich und südlich gelegenen Siedlungsbe- reich und Gewerbebetriebe, westlich an- grenzende Straßenbebauung nördliche liegende Lagerstätte und vorhandenen Weg im Plangebiet - anthropogene Nutzung nur durch Lager- stätte im Plangebiet und vorhandenen Weg - Freifläche mit eingeschränkt natürlicher Vegetationsentwicklung - südlich gelegene Senke mit natürlicher Vegetationsentwicklung stark aufwertend <p>mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild</p>			
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet keine Wohngebäude vor- handen <p>westlich und südlich gelegener Siedlungsbe- reich mit Wohnbebauung</p> <p>Lärm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Verkehrslärm der Straße „Am Steinbruch“ und anliegender 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilaufhebung des Bebauungs- plans vermeidet nicht vorhan- dene, aber zulässige geringe Emissionen von Luftschadstof- fen in Gewerbegebieten 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwir- kungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - Erhaltung von unbebauten Bereichen (§ 1 Abs. 5 BNatSchG) - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der 	nicht erheblich

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.)	<p>Gewerbegebiete im Westen (Schweinemastanlage), Osten (Gewerbebetrieb) und Norden (Lagerstätte, Tagebau)</p> <p>Gerüche: Belastung durch Schweinemastbetrieb westlich vom Plangebiet</p> <p>Erholung: Plangebiet aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen, vorhandnen Weg und Größe mit Aufenthaltsqualität, als aufgrund stark gewerblich geprägter Umgebung gering zu bewerten</p>		<p>Landschaft, Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)</p> <p>Landschaftsplan: keine Angaben</p>	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale: nicht bekannt</p> <p>Sachgüter: nicht bekannt</p>	<p>- durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Kulturdenkmale oder Sachgüter nicht mehr zulässig</p>	<p>Fachgesetze: - Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)</p> <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<p>- durch Beibehaltung vorhandener Nutzung keine Veränderungen des derzeitigen Zustands von Boden, Wasser, Luft, Mikroklima</p> <p>- infolge regelmäßig ausbleibender anthropogener Nutzung ist fortlaufende Verbuschung der Fläche des Plangebietes absehbar sowie dessen Vermüllung möglich</p>	<p>- durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Umweltauswirkungen im Plangebiet nicht mehr zulässig</p>	-	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

5.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen. Zur Teilaufhebung 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 sowie das Heft „Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie und die vorläufige Handlungsempfehlung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt zum Bodenfunktionsbewertungsverfahrens 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 durch die Teilaufhebung 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/96 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ die gesetzlichen Umweltanfor-

derungen 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 Teilaufhebung 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 nicht. 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 gewerbliche Hauptnutzung des Plangebietes bleibt der bioklimatische Zustand der Freifläche erhalten und die Emission von Luftschadstoffen 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. Infolge der Teilaufhebung 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 mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen als 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 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 Teilaufhebung 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 Teilaufhebung 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 das Plangebiet verläuft bereits eine vorhandene Versorgungsleitung für Elektrizität. Durch Anschlüsse an extern vorhandene Trinkwasserleitungen soll die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser gewährleistet werden. Zur Wärmeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung einer vorhandenen externen Gasleitung vorgesehen. Geplante Entsorgungsanlagen für Schmutzwasser befinden sich außerhalb des Plangebietes, an die das Plangebiet zwecks der Entsorgung von Schmutzwasser angeschlossen werden soll. Eine verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wurde durch die Planstraße A festgesetzt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die festgesetzte verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs durch die Planstraße A in dem Abschnitt, der noch nicht dauerhaft ausgebaut ist, sowie im Aufhebungsgebiet die geplante ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes entbehrlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan basiert auf der Fassung des BauGB aus dem Jahre 1986, die keine Vorschriften zu Ausgleichsmaßnahmen enthält. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes festgesetzt, die laut Begründung zum Bebauungsplan innerhalb eines Grünordnungsplans erarbeitet werden sollen. Ein solcher Grünordnungsplan liegt nicht vor. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans entfallen die Erstellung eines entsprechenden Grünordnungsplans und die Umsetzungspflicht von Kompensationsmaßnahmen für noch nicht umgesetztes Baurecht.

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 Abs. 3 Satz 5 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 für das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet 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 Gewerbenutzung.

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 Gewerbebetrieben 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

Nutzungsart	Flächen	
	in ha	in %
Gewerbegebiet	2,48	100
Summe	2,48	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).

HOESCH & LEDER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (1991):

Bebauungsplan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ vom 23.03.1993. Dessau-Roßlau.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2013):

Bodenfunktionsbewertungsverfahren. Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens.

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.04. 1994 (GVBl. LSA S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

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), zuletzt 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)