

STADT NIENBURG (SAALE)

**AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 1/94 „AM SIEDLERWEG“
WEDLITZ**

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 Aufhebung des Bebauungsplans	2
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Raumordnung	6
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	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
3.2.4	Verkehrsflächen	13
3.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen	13
3.2.5	Grünflächen	14
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Gestaltung der Gebäude.....	14
4.2	Garagen.....	15
4.3	Einfriedungen.....	15
4.4	Pflanzgebot	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	26
5.4	Zusätzliche Angaben.....	26
5.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
5.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	26
5.4.3	Überwachung	26
5.4.4	Gesamtbewertung	26
5.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
5.4.6	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie	28
6.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	28
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	29
8.	FLÄCHENBILANZ.....	30
	LITERATURVERZEICHNIS.....	30

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 „Am Siedlerweg“ Wedlitz trat mit der Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“ am 23. Oktober 1997 in Kraft.

1.2 Bisherige Entwicklung des Gebietes

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Wedlitz trat 1996 in Kraft. Der Bebauungsplan berücksichtigte die Vorgaben des Flächennutzungsplans. Zum Jahresbeginn 2010 wurde die Gemeinde Wedlitz im Zuge der Gemeindereform in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindet und ist seitdem eine Ortschaft der Stadt Nienburg (Saale). Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Wedlitz soll durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Nienburg (Saale) abgelöst werden.

1.3 Gründe für die Aufhebung 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 vorausehbaren 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 Aufhebung des Bebauungsplans bis zum Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Zum Zwecke dieser Anpassung soll der Bebauungsplan Nr. 1/94 „Am Siedlerweg“ in Wedlitz aufgehoben werden.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/94 „Am Siedlerweg“ in Wedlitz verfolgte städtebauliche Zielstellung, Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, kann gegenwärtig mangels Bedarf im Plangebiet nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Ziel der Planung ist es, das mit dem Bebauungsplan Nr.1/94 „Am Siedlerweg“ 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 ersatzlos aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 beziehungsweise § 35 BauGB. Der aufzuhebende Bebauungsplan soll nicht durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Obwohl der Bebauungsplan bereits im Jahr 1997 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. Im Sinne des § 14 GG gilt für die bereits vorhandenen Wohngebäude der Grundstücke Siedlerweg 4 und 7 Bestandsschutz.

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 Aufhebung des Bebauungsplans wird es möglich, die Errichtung von Wohngebäu-

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

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 „Am Siedlerweg“ 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 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 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“.

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.

Das Interesse der Grundstückseigentümer am Fortbestand des Bebauungsplans ist im Rahmen der Abwägung insoweit von Belang, als ihre Grundstücke in Folge der Aufhebung 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 Aufhebung 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 Aufhebung 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 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. 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 Wedlitz 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. Wedlitz 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 Wedlitz als Ortschaft der Einheitsgemeinde 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.

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 unvermehrten 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 Wedlitz, 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 das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ 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 Aufhebung des Bebauungsplans trägt zur Förderung der Nutzung potenzieller Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wedlitz 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 Wohnbaufläche zu einer Vereinbarkeit mit dem Ziel 26 des LEP 2010, weil damit der Eigenbedarf des Ortsteils Wedlitz an ausgewiesenen Bauflächen, gemessen an der Bevölkerungsentwicklung und dessen Lage im Raum, nicht mehr überschritten wird.

Damit ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 „Am Siedlerweg“ mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan

Die Ortschaft Wedlitz 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.

Südlich liegt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Unteres Saaletal“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

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 in allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, 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 Ziel 119 legt fest, dass Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschonende Erholung zu erhalten sind. Die kartografische Darstellung verdeutlicht die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Saale“. Entsprechend dem Ziel 120 sind die bestehenden Bebauungen im Rahmen von Sanierungsarbeiten an das Gefährdungspotenzial anzupassen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten keine weiteren Ziele oder Grundsätze aus dem REP A-B-W.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Wedlitz wurde am 26.07.1996 rechtskräftig. Zum Jahresbeginn 2010 wurde die Gemeinde Wedlitz im Zuge der Gemeindereform in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindet und ist seitdem eine Ortschaft der Einheitsgemeinde 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 Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und im Bereich der wohnbaulich genutzten Grundstücke Siedlerweg 4 und 7 als bestehende Wohnbaufläche 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 das Plangebiet mit einbezieht, liegt seit 03/2002 vor (BAUMEISTER INGENIEUR-BÜRO 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.

In unmittelbarer Nähe südlich des Bebauungsplans liegt das Landschaftsschutzgebiet „Saale“, an dessen nördlicher Grenze in Richtung des Plangebietes der Landschaftsplan die Pflanzung einer Hecke vorsieht. Eine Heckenpflanzung wird auch nördlich angrenzend zum Plangebiet entlang des Wirtschaftswegs zwischen Wedlitz und Gerbitz vorgeschlagen.

3. Bestehender Bebauungsplan

3.1 Abgrenzung und Beschreibung

Abgrenzung

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10, 92/11, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/17, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/23, 96/24, 96/25, 96/26, 96/27, 96/28, 96/29, 96/30 und 96/31 in der Flur 6 der Gemarkung Wedlitz. Die nördliche Grenze des Plangebietes folgt dem südlichen Rand des Flurstücks des Wirtschaftswegs Wedlitz – Gerbitz. Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der angrenzenden Ackerfläche und wird von einem Teilabschnitt der westlichen Grenze des Flurstücks 97 definiert. Die nördliche Grenze des Flurstücks 95 setzt die südliche Grenze des Plangebiets fest. Westlich ist das Plangebiet durch den westlichen Rand des Siedlerwegs und in nördliche Richtung an den Siedlerweg anschließenden Wirtschaftsweg definiert.

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Wedlitz. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich verläuft direkt an das Plangebiet angrenzend ein Wirtschaftsweg. Westlich liegen weitere und hauptsächlich wohnbaulich genutzte Grundstücke in direkter Angrenzung zum Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits aus der Ackernutzung herausgenommen und wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

Die Flurstücke 96/9 und 96/20 der Flur 6 in der Gemarkung Wedlitz werden bereits wohnbaulich genutzt.

Das Aufhebungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Das Gelände ist nahezu eben, fällt in Richtung Norden jedoch leicht ab. Der am nächsten zum Plangebiet gelegene Festpunkt mit 54,7 m ü. NHN liegt südöstlich des Plangebietes auf einem Wirtschaftsweg, der südlich vom Baugebiet verläuft.

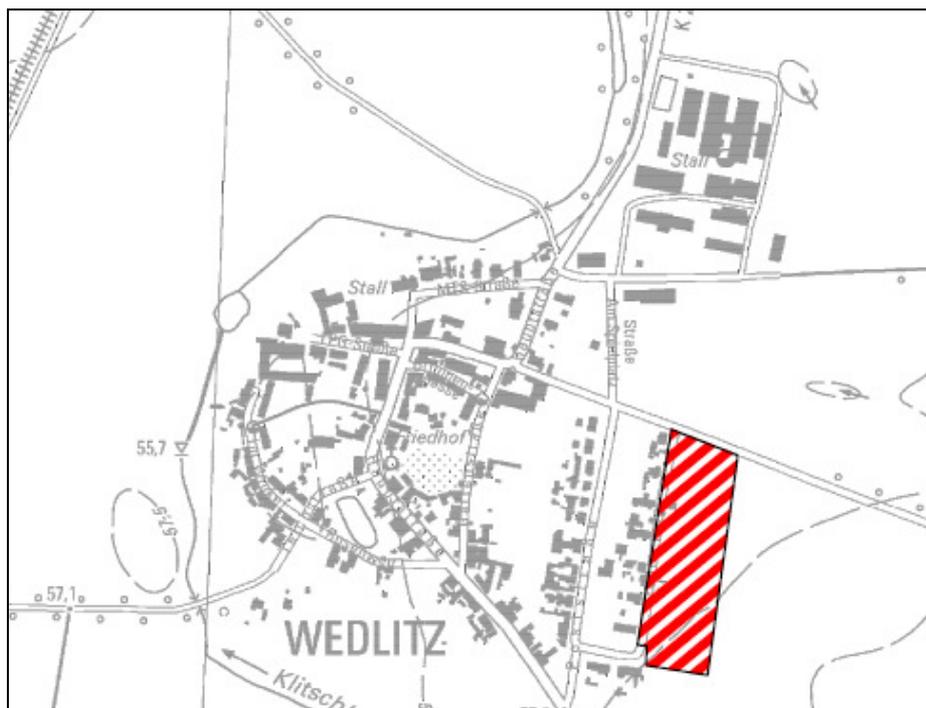


Abbildung 1: Übersichtskarte über das Aufhebungsgebiet
Auszug aus der Topographischen Karte (Quelle: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Topographische Karte 1:10.000), Er-
laubnis-Nr. A18-158-2010-7

Aufzuhebende Fläche

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/94 "Am Siedlerweg" Wedlitz erfolgt für das gesamte Plangebiet.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Aufhebungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung § 1). Diese dienen vorwiegend dem Wohnen (textliche Festsetzung 1.1). Als zulässig werden Wohngebäude sowie der Versorgung der Gebiete dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke festgelegt (textliche Festsetzung 1.2).

Als unzulässig gelten hingegen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen der Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (textliche Festsetzung § 2.1). Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Anlagen für sportliche Zwecke“ ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung § 2.2).

Einschränkende Festsetzungen (textliche Festsetzung 3)

Mit Leitungsrecht belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen (textliche Festsetzung § 3.1). Diese liegen innerhalb der jeweils am äußersten Rand des

Plangebietes geplanten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den mit Leitungsrecht belasteten Grundstücksflächen auf den als „Private Grünflächen“ ausgewiesenen Grundstücksteilen nicht zulässig (textliche Festsetzung § 3.2).

Neben- und Versorgungsanlagen (textliche Festsetzung 4)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet zulässig (textliche Festsetzung 4.1), die Zulässigkeit von Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sprich die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden, gilt hingegen nur ausnahmsweise (textliche Festsetzung 4.2). Weitere Festsetzungen sind im § 12 Abs. 3 BauNVO getroffen (textliche Festsetzung 4.3). Demnach gelten Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten als unzulässig. Gleiches entspricht für Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (textliche Festsetzung 5).

Im Bebauungsplan wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt (textliche Festsetzung 6).

Im Plangebiet sind die allgemeinen Wohngebiete mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen WA mit I und die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 4,20 m festgelegt.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans ist eine offene Bauweise vorgeschrieben (textliche Festsetzung 7.1).

Die Festsetzungen lassen zudem für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete WA sowohl nur Doppelhäuser als auch Einzel- und /oder Doppelhäuser zu. Soweit im Bebauungsplan Einzel- und /oder Doppelhäuser eingetragen sind, gelten diese Eintragungen als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (textliche Festsetzung 7.2).

Zudem sind für die Stellung und die Firstrichtung von Gebäuden deren Trauf- und Giebelstellung zur Straße als auch beide Stellungen kombiniert im Plangebiet zulässig. Ausnahmen bilden die Grundstücke am Nord- und Südrand des Plangebietes. Für die hier vorgeschriebenen Doppelhäuser hat die Firstrichtung mit Traufstellung zur Straße zu erfolgen (textliche Festsetzung 7.3).

Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fensterbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge (textliche Festsetzung 8.1).

Weitere Festsetzungen sind im § 12 Abs. 3 BauNVO getroffen (textliche Festsetzung 8.2).

Auf den im Bebauungsplan als Private Grünflächen festgesetzten Bereichen sind keine Nebenanlagen und bauliche Anlagen zulässig. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie in § 8 Abs. 1 BauNVO angeführt, auch innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten (textliche Festsetzung 8.3).

3.2.4 Verkehrsflächen

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ist von Norden nach Süden verlaufend eine geplante Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in einer Breite von 5,5 m und mit Anbindung an den Siedlerweg festgesetzt. Am nördlichen und südlichen Ende der Planstraße befindet sich jeweils ein Wendehammer mit einer als Verkehrsinsel geplanten öffentlichen Grünfläche als Verkehrsgrünfläche im Zentrum.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Siedlerweg ist als bestehende Straßenverkehrsfläche und der Abschnitt eines nördlich am Siedlerweg anschließenden Wirtschaftsweges als vorhandener Wirtschaftsweg festgesetzt.

3.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Trinkwasser und Löschwasser

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist der Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung im Siedlerweg vorgesehen. Zusätzlich wird im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgelegt, auf der ein Regenrückhaltebecken angelegt werden soll, um zusätzlich den Löschwasserbedarf zu decken.

Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Für das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist dessen Einleitung in die örtliche Kanalisation im Siedlerweg vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zentral im südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt und in einen östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet werden.

Elektroenergie

Der Bebauungsplan setzt zum Zwecke der netztechnischen Gebietsversorgung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Trafo) umweit nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens fest.

Leitungsrecht

Im südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft jeweils eine 3 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zwischen der geplanten Verkehrsfläche bis zu jeweils den vorhandenen Verkehrsflächen Siedlerweg und Wirtschaftsweg.

3.2.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Bei den Wohnhöfen im Zentrum des jeweiligen Wendehammers ist eine jeweils 5 m breite und ca. 20 – 30 m lange „Öffentliche Grünfläche in Verbindung mit Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Private Grünflächen

Entlang der Grenze des Plangebiets ist eine in ihrer Breite variierende „Private Grünfläche“ mit Pflanzgebot ausgewiesen, die mit Ausnahme von Teilabschnitten entlang der westlichen Begrenzung durchgehend ist. Auch ist dem Verlauf des Plangebiets folgend zwischen Siedlerweg und Planstraße innerhalb einiger Grundstücke „Private Grünflächen“ festgesetzt.

Zusätzlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Gestaltung der Gebäude

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab Oberkante (OK) Straßenachse, wird auf max. 9,20 m festgesetzt (textliche Festsetzung 9.1).

Die Gesamthöhe von Gebäuden, gemessen von der OK der Straßenachse bis zum Außenwand-Unterkante Sparren, wird als Traufhöhe mit 4,20 m festgesetzt (textliche Festsetzung 9.2). Dieses Höchstmaß darf bei Gebäuderücksprüngen ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge geringer als die Hälfte der Gesamtwand ist (textliche Festsetzung 9.2).

Die Sockelhöhe der Gebäude, deren Bezugspunkt an der Straßenoberkante vor Gebäudemitte festgelegt ist, darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die OK des Erdgeschossrohbodens ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen. Für Entwässerungszwecke ist eine ausnahmsweise Überschreitung des Höchstmaßes um 0,50 m zulässig (textliche Festsetzung 9.3).

Soweit keine weitergehenden beschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan gefasst sind, muss die Dachneigung der Steildächer von Hauptgebäuden 28° bis 45° betragen (textliche Festsetzung 9.4).

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig und ihre Summe darf 10% der einzelnen Dachfläche nicht überschreiten. Zudem ist die Unterbrechung der Traufe durch Dachgauben zulässig. Auch sind Dachaufbauten zulässig, deren Dachausschnittfläche nicht größer als 10% der einzelnen Dachfläche sind (textliche Festsetzung 9.5).

Als weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind die zulässigen Dachformen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach (textliche Festsetzung 9.6) mit nicht glänzenden Dachsteinen (Ziegel- oder Betondachstein) ähnlich den Farben RAL 2001, 2002 oder 2010 zu verwenden. Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein (textliche Festsetzung 9.7).

4.2 Garagen

Garagen und Stellplätze sowie Carports sind auf Flächen, die als Private Grünflächen ausgewiesen sind, unzulässig. Zusätzlich müssen Carports einen Mindestabstand von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze einhalten (textliche Festsetzung 10.1).

Die Dachausbildung zusammengebauter Garagen zweier Grundstücke muss analog sein. Freistehende Garagen müssen mit Flach- oder Satteldach, mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude, errichtet werden. Bei Flachdächern darf die Höhe der Garage ab OK Straßenachse bis OK Abschluss Flachdach höchstens 3,00 m betragen. Bei der Gestaltung mit einem Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen an der OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten (textliche Festsetzung 10.2).

4.3 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 gestattet.

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 (textliche Festsetzung 11).

4.4 Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind so genannte „Private Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen, innerhalb derer eine Pflanzbindung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (textliche Festsetzung 13.1).

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Hochwachsende, einheimische Laubbäume der nachfolgend unter Punkt 5 genannten Auswahlliste sind zu bevorzugen (textliche Festsetzung 13.2).

Die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird (textliche Festsetzung 13.3).

Nach textlicher Festsetzung 13.4 sind Bäume und Sträucher zu pflegen und zu unterhalten sowie evtl. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Der Bebauungsplan setzt folgende Auswahlliste für Bäume und Sträucher fest (textliche Festsetzung § 13.5):

Bäume

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

Sträucher

- Corylus avellana
- Crataegus monogyna/ Crataegus oxyacantha
- Euonymus europaeus
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Sambucus nigra
- Cornus sanguinea
- Rosa canina

Im Bereich öffentlicher Grünflächen sind mind. 3 hochstämmige Sommerlinden (Tilia platyphyllos) je Grünbeet innerhalb der „Wohnhöfe“ (Wendeanlagenbereiche der Stichstraßen) zu pflanzen (textliche Festsetzung 13.6).

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 Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

Pflanzen:

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

Boden:

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

Wasser:

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

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 Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)
verbale Bewertung

Landschaft:

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

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 Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) sowie Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden 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

Nr.: 1/94		Name: „Am Siedlerweg“ Wedlitz		
Dargestellte Nutzung: Wohnbaufläche		Bisherige Nutzung: Ackernutzung und geringfügigere baulicher Nutzung		
Lage: Östlicher Ortsrand von Wedlitz		Größe in ha: 2,12		
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"> - im Plangebiet keine gefährdeten oder besonders geschützten Arten bekannt <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 und Gehölzpflanzung mit heimischen Laubbaumarten - Regenrückhaltebecken mit Teichfunktion <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „URB“ (Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten) - „VWC“ (Ausgebauter Weg) <p>Fläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Freiflächen als potenziellen Lebensraum - Wegfall von Eingrünungen am Ortsrand und Struktur fördernder Landschaftselemente (Gehölze) - 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) Landschaftsplan: <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung von Ortsrändern - 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 	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung (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.)	keine Angaben vorhanden keine Vorkommen von gefährdeten oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt			
Boden	Bodenart: Decksandlöß Bodentyp: Schwarzerde Erosionsgefährdung: - sehr geringe Gefährdung durch Wasser laut Landschaftsrahmenplan - keine Gefährdung durch Wind laut Landschaftsrahmenplan Bodenwerte: Hauptsächlich L 2 LÖAI 86/89 Außerdem L 1 LÖAI 94/98 sL 3 LÖAI 69/69 Naturnähe: sehr gering Ertragsfähigkeit: gut bis sehr gut Wasserhaushaltspotenzial: gering bis mittel Geschätzte Gesamtbewertung Bodenfunktion: hoch Plangebiet zu einem untergeordneten Flächenanteil versiegelt Laut Flächennutzungsplan kein Altlaststandort	- Erhalt vorhandener Bodenfunktionen - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden nicht mehr zulässig	Fachgesetze: - 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) Landschaftsplan: - Erhaltung Bodenfunktionen durch Beachtung Grundsätze der „Guten fachlichen Praxis“ - Erhalt des Bodenhumus durch Reduzierung der Bewirtschaftungsintensität - Anlage von Gehölzstrukturen zwecks Erosionsminderung - Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl im Bebauungsplan	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser	<p>Oberflächengewässer: nicht vorhanden</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserflurabstand 2-5 m - Grundwasserleiter: Porengrundwasserleiter <p>Schutz-/Überschwemmungsgebiete: nicht betroffen</p> <p>Hochwasserrisikogebiet: nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, hohe Empfindlichkeit <p>Laut Flächennutzungsplan kein Altlaststandort und keine Gefährdung durch umgebene Altlaststandorte</p> <p>uneingeschränkte Grundwasserneubildung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einschränkung der Grundwasserneubildung - Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser durch Niederschlagsversickerung 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"> - keine Angaben 	nicht erheblich
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Messstation Bernburg: Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV wurden für Feinstaub und NO₂ 2015 nicht oder nur unerheblich überschritten (Landesamt für Umweltschutz 2016), keine Angaben zu weiteren Luftschadstoffen vorhanden - westlich angrenzende Siedlungsflächen mit Hausbrand als Flächenquelle von Immissionen - Lärmemission durch Landwirtschaftsbetrieb in Umgebung und angrenzender Straße möglich, als unerheblich eingeschätzt 	<ul style="list-style-type: none"> - 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden 	nicht erheblich

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

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

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Klima (Forts.)	mit lufthygienischer Ausgleichfunktion Ventilationsbahnen: keine Beeinträchtigung von Ventilationsbahnen			
Landschaft	<p>Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet und direkte Umgebung strukturarm - keine Nutzungsvielfalt im Plangebiet - nördlich, östlich und südlich hauptsächlich Ackernutzung, westlich Siedlungsbereich - östlich vorhandener Entwässerungsgraben, temporär wasserführend <p>Eigenart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ursprünglicher Charakter der Kulturlandschaft nur wenig erhalten <p>Naturnähe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visuelle Vorbelastung durch westlich gelegenen Siedlungsbereich und östlich gelegene Lagerstätte - stark eingeschränkt natürliche Vegetationsentwicklung <p>geringe Bedeutung für das Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Strukturbereicherung durch festgesetzte Gehölzpflanzungen - durch Aufhebung des Bebauungsplans Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Errichtung von baulichen Anlagen - durch Aufhebung des Bebauungsplans Erhaltung des vorhandenen Kulturcharakters 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen, Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft (§ 1 Nr. 4 BNatSchG) <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strukturreichtum landwirtschaftlich geprägten Landschaftseinheiten durch Anlage Landschaftselementen erhöhen 	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet bereits zwei Wohngebäude vorhanden - in Umgebung östlich Siedlungsbereich mit Wohnbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung des Bebauungsplans vermeidet nicht vorhandene, aber zulässige geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Wohngebieten 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) 	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Aufhebung (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.)	<p>Lärm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Verkehrslärm des nördlich gelegenen Verbindungswegs Wedlitz – Gerbitz und Stallanlagen <p>Gerüche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mögliche Beeinträchtigung ausgehend von nördlichen Stallanlagen - unerhebliches Aufkommen bei landwirtschaftlicher Tätigkeit <p>Erholung:</p> <p>Fläche aufgrund fehlender Naherholungsstrukturen (z.B. Feldwege) und vorhandener Nutzung keine Aufenthaltsqualität</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von unbebauten Bereichen (§ 1 Abs. 5 BNatSchG) - 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>Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt, da Aufhebung des Bebauungsplans nicht vorhandene, aber zulässige Umwelteinwirkungen vermeidet)</i></p>	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale: nicht bekannt</p> <p>Sachgüter: Versorgungsanlagen in Siedlerweg</p>	<ul style="list-style-type: none"> - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Kulturdenkmale oder Sachgüter nicht mehr zulässig 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart (§ 1 Abs. 4 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - durch Beibehaltung vorhandener Nutzung keine Veränderungen des derzeitigen Zustands von Boden, Wasser, Luft, Mikroklima - gegenwärtig intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Grünland schränkt Vegetationsstruktur, Potenzial an Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie Erholungsfunktion ein 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Umweltauswirkungen im Plangebiet nicht mehr zulässig 	-	nicht erheblich

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

Wirkungs- gefüge und Wechsel- wirkungen (Forts.)	- Privatgärten im Plangebiet mit Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie Nist- und Nahrungshabitat			
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 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 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. 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 Aufhebung 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 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 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.

Wohnnutzung findet im Plangebiet bisher nur mit untergeordneter Bedeutung statt, der bioklimatische Zustand des Plangebietes bleibt erhalten und die Emission von Luftschadstoffen auf unerheblich geringem Niveau. 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 mittelmäßiger Bedeutsamkeit als potenziell erheblich beeinträchtigt durch Bebauung im geplanten Wohngebiet. 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 Aufhebung des Bebauungsplans 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 Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) zum Umweltschutz 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 Aufhebung 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 Aufhebung des Bebauungsplans der Umweltzustand gegenüber den bisher im Geltungsbereich nicht vorhandenen, aber zulässigen Vorhaben verbessert. Deshalb wird für die Aufhebung des Bebauungsplans von einer Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung abgesehen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Aufhebung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

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

Erschließung

Der bereits wohnbaulich genutzte Bereich des Bebauungsplans ist bereits verkehrstechnisch erschlossen. Die im Bebauungsplan als Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehenen

Anlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser wurden noch nicht umgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan basiert auf der Fassung des BauGB aus dem Jahre 1986, die keine Vorschriften zu Ausgleichsmaßnahmen enthält. Infolge der geplanten Versiegelung von Flächen (Straßenverkehrsflächen, Wohnbauflächen) wurden innerhalb der Wohngrundstücke Grünflächen einschließlich Pflanzgebot festgesetzt (textliche Festsetzung 13). Das festgesetzte Pflanzgebot entfällt mit der Aufhebung des Bebauungsplans.

Ein Teil der festgesetzten Grünflächen sind Bestandteil der von Versiegelung freizuhaltenen Fläche innerhalb der bereits bebauten Grundstücke und werden als Gartenfläche genutzt. Die Aufhebung des festgesetzten Pflanzgebotes führt daher zu keiner erheblichen Umweltbeeinträchtigung.

Aufgrund der unerheblichen Umweltauswirkungen sind in Folge der Aufhebung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB notwendig.

7. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind infolge der Aufhebung des Baurechts für das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ WA nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Vielmehr vermeidet die Aufhebung des Bebauungsplans die Nutzung von Flächen im bisherigen Außenbereich für eine wohnbauliche Nutzung.

Verkehr

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist mit keiner Erhöhung oder Rückgang des Verkehrsaufkommens des „Siedlerwegs“ zu rechnen.

Wirtschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Errichtung von Wohngebieten auf vorhandene Flächen im Siedlungsbereich gelenkt, so dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans zu einer Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen im Siedlungsbereich beiträgt.

Städtischer Haushalt

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

8. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen	
	in ha	in %
Allgemeine Wohngebiet	1,2357	57
Straßenverkehrsfläche	0,1108	5
Wirtschaftsweg	0,0424	2
Verkehrsflächen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	0,2102	10
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	0,0148	1
Öffentliche und Private Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung	0,5630	25
Summe	2,1760	100

Literaturverzeichnis

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (1997):

Bebauungsplan Nr. 1/94 „Am Siedlerweg“ Wedlitz vom 20.11.1997. Bernburg (Saale).

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 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)