

STADT NIENBURG (SAALE)

**AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 2 „GEWERBE GEBIET AN DER
NIENBURGER STRASSE“ IN GERBITZ**

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	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
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	11
3.2.3	Nebenanlagen	12
3.2.4	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	12
3.2.5	Pflanzgebot	12
4.	UMWELTBERICHT	13
4.1	Einleitung	13
4.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	13
4.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	15
4.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.3	Geprüfte Alternativen	23
4.4	Zusätzliche Angaben.....	23
4.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
4.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	23
4.4.3	Überwachung	23
4.4.4	Gesamtbewertung	23
4.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
4.4.6	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie	25
5.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	25
6.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	26
7.	FLÄCHENBILANZ.....	27
	LITERATURVERZEICHNIS.....	27

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. 2 „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ der ehemaligen Gemeinde Gerbitz ist als Satzung am 28.10.1999 in Kraft getreten.

1.2 Bisherige Entwicklung des Gebietes

Der Bebauungsplan wurde einst von der ehemaligen Gemeinde Gerbitz innerhalb ihres Geltungsbereiches aufgestellt. Deren Flächennutzungsplan und dessen Erläuterungsbericht wurden am 08.05.1992 wirksam. Zum Jahresbeginn 2010 wurde die Gemeinde Gerbitz im Zuge der Gemeindereform in die Stadt Nienburg (Saale) eingemeindet und ist seitdem eine Ortschaft der Stadt Nienburg (Saale).

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 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 allerdings 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 den Bedarf der Gemeinde gedeckt, ist der Flächennutzungsplan nicht gesetzeskonform. Zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg (Saale) soll der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ in Gerbitz aufgehoben werden.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ in Gerbitz verfolgte städtebauliche Zielstellung, Planungsrecht für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf bislang unversiegelten Flächen zu schaffen, kann aus gegenwärtiger Sicht nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Ziel der Aufhebung ist es, das mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ in Gerbitz geschaffene Baurecht zurückzunehmen und die bisher unbebauten Flächen wieder in den baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu führen. Das Plangebiet wird gegenwärtig im südlichen Teilbereich als Lagerplatz genutzt, weist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings keine Aufschüttungen o. ä. auf, der nördliche Teilbereich ist keiner spezifischen Nutzung zuzuordnen und infolge von Sukzession bereits gehölzbestanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen deshalb ersatzlos aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der aufzuhebende Bebauungsplan soll nicht durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Obwohl der Bebauungsplan bereits im Jahr 1999 in Kraft getreten ist, wurde das Baurecht im Plangebiet noch nicht umgesetzt. Es wird nicht erwartet, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet in einem überschaubaren Zeitraum bebaut wird. Die Stadtverwaltung Nienburg (Saale) verzeichnet keine Nachfrage nach Bauplätzen im Plangebiet.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird eine Konzentration von Gewerbeflächen innerhalb von 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 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 5. Januar 2017 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht.

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

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Deshalb ist für die Aufhebung des Bebauungsplans das Normalverfahren 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 ist in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 7 BauGB enthalten. 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.

Der Stadt Nienburg (Saale) sind keine Vorhabensträger bekannt, die zeitnah den Erwerb und die eine Nutzung einer Gewerbefläche im Gebiet des Bebauungsplans vorsehen.

Ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 und 42 BauGB durch die Aufhebung 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 01 April 1993 in Kraft getreten ist und gegenwärtig keine baulichen Nutzungen im Plangebiet ausgeübt werden, entstehen durch die Aufhebung 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 Übergeordnete Planungen

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 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 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 innerhalb der Ortschaft Gerbitz der Stadt Nienburg (Saale) 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. Gerbitz 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 Verwaltungseinheit 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 durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Gerbitz kann keinem der in Ziel 56 genannten Standorte zugeordnet werden.

Gemäß dem Ziel 26 ist die städtebauliche Entwicklung von Ortschaften wie Gerbitz, die kein Zentraler Ort sind, auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, der Ansprüche der

örtlichen Bevölkerung an ortsansässige Gewerbebetriebe und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

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.

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

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

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. 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 vorgrenzter Brachflächen geprüft werden.

Die Aufhebung des noch nicht umgesetzten Bebauungsplans trägt zur Nutzung potenzieller von Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz in den vorhandenen Siedlungsgebieten bei und führt eine unbebaute Fläche wieder dem Außenbereich zu, wodurch dem Grundsatz 13 sowie dem Ziel 129 LEP 2010 Rechnung getragen wird. Zudem führt die verbindliche Rücknahme von Gewerbefläche zu einer Vereinbarkeit mit dem Ziel 26 des LEP 2010, weil damit der Eigenbedarf der Ortschaft Gerbitz an ausgewiesenen Bauflächen, gemessen an der Bevölkerungsentwicklung, ihrem Anspruch an örtliche Gewerbebetriebe und dessen Lage im Raum, nicht mehr überschritten wird.

Damit ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan

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 und dessen Karte, sowie die für das Plangebiet relevanten Ziele des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg und dessen Karte hier aufgezeigt.

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 dem REP A-B-W geht hervor, dass das Plangebietes innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ liegt. Nach dem Ziel 5.5.1.1 ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft 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

Im Entwurf des REP Magdeburg wird das Plangebiet im Ländlichen Raum mit sowohl günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft innerhalb des Köthener Ackerlandes als auch mit besonderen Entwicklungsaufgaben als Ortschaft der Gemeinde Nienburg (Saale) dargestellt. Die besonderen Entwicklungsaufgaben ergeben sich anhand der guten natürlichen Bedingungen für die Landwirtschaft gekoppelt mit qualitativ günstigen Potenzialen im Tourismus sowie eines wirtschaftlichen Strukturwandels.

Aus der Planzeichnung des Entwurfs REP Magdeburg geht hervor, dass das Plangebietes innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ liegt.

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 Gewerbeflächen ist der Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden als Grundlage heranzuziehen.

Die Wirtschaft außerhalb Zentraler Orte stellt einen wichtigen Haltefaktor dar. Bei einem konkreten Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Unternehmen sind entsprechende Entwicklungsoptionen auszuschöpfen und ggf. zu entwickeln. Neuansiedlungen sind nur dann zulässig, wenn diese in einem engen standortgebundenem Zusammenhang stehen. Die Erstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nienburger Straße“ sollte ursprünglich die Attraktivität der Gemeinde Gerbitz stärken und deren wirtschaftliche Entwicklung fördern.

Das Plangebiet liegt nördlich direkt angrenzend an der „Nienburger Straße“ im Abschnitt zwischen Gerbitz und Nienburg (Saale). Der Entwurf des REP Magdeburg stellt die Nienburger Straße als einen geplanten Abschnitt der L 73 mit regionaler Bedeutung dar. Das Ziel 64 zählt die L 73 als für die Entwicklung der Region bedeutsame Straßenverbindung auf, insbesondere zur regionalen Wirtschaftsförderung sowie zur Erreichbarkeit und Entlastung der Zentralen Orte und sonstigen Siedlungsbereichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten keine weiteren Ziele oder Grundsätze aus dem REP Magdeburg.

Entwurf des Flächennutzungsplans

Infolge der Gemeindereform im Jahre 2010 steht Gerbitz nicht mehr als eigenständige Gemeinde, sondern gehört zur Verwaltungseinheit der Stadt Nienburg (Saale).

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Um für den durch die Gemeindereform neu definierten Geltungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen, wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem Gebietsstand seit Jahresbeginn 2010 gefasst, der 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 ist das Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch die umgebende Landschaft ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende „Nienburger Straße“ wird als Überörtliche Hauptverkehrsstraße im Bestand dargestellt.

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

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.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Hauptgraben, der von Gerbitz in geradlinigen Abschnitten in Richtung Westen bis zum „Rosenburger Weg“ führt, wo der Graben blind endet. Mit seinem regelmäßigen Trapezprofil mit Böschungen bis zu 2 m Höhe ist der Graben naturfern ausgebaut. Es besteht ein Nutzungskonflikt mit der umliegenden Landnutzung in Form eines fehlenden Gewässerrandstreifens als naturnaher Ufer begleitender Lebensraum mit u. a. Pufferfunktion gegenüber Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln aus angrenzender Landwirtschaft.

Der Graben wird im Landschaftsplan als lokal bedeutsamer Lebensraum für einzelne in Sachsen-Anhalt gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten und Vögel textlich aufgeführt und kartografisch in der Karte 13 dargestellt.

Der Landschaftsplan schlägt eine Reihe von Maßnahmen vor, die auch einen Teilbereich im nördlichen Plangebiet betreffen, wie aus der Karte 14 zu entnehmen ist. Diese sind zum einen die Schaffung und naturnahe Nutzung von Gewässerschonstreifen und die Aufwertung einer vorhandenen Baumreihe.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine weiteren Maßnahmenvorschläge oder Anforderungen an die Nutzung.

3. Bestehender Bebauungsplan

3.1 Abgrenzung und Beschreibung

Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gerbitz der Flur 3, Flurstücke 11, 10, 9, 8/2, 8/1, 7/2 und 7/1 und wird nördlich von der südlichen Grenze des Grabenflurstücks 13 des Hauptgrabens definiert. Die östliche Baugebietsgrenze wird durch die westliche Grenze des Grundstücks 2a sowie der westlichen Grenze des Flurstücks der Straße "Ringweg" gebildet. Südlich reicht das Plangebiet bis an die nördliche Flurstücksgrenze 1 der „Nienburger Straße“ und westlich ist der Bebauungsplan von der östlichen Grenze der Flurstücke 6/5 und 6/6 begrenzt.

Beschreibung

Das ca. 1,86 ha große Plangebiet liegt direkt am Ortsausgang der Ortschaft Gerbitz in Richtung Nienburg (Saale) an der L 73 „Nienburger Straße“. Der südliche Teilbereich wurde ehemals als Lagerstätte für ein Bauunternehmen genutzt, ist mittlerweile allerdings brach gefallen.

Die nördliche Teilfläche weist keine Nutzung auf und ist infolge von Sukzession bereits stark mit Gehölzen bestanden. Östlich grenzen teilweise die Straße „Am Ring“ sowie wohnbaulich genutzte Grundstücke an das Plangebiet an. Westlich grenzt landwirtschaftliche Nutzung an das Baugebiet an. Nördlich des Plangebietes verläuft der „Hauptgraben“ in Richtung Nienburg (Saale).

Das Gelände ist nahezu eben, steigt in Richtung Südwesten allerdings leicht an. Die nächstgelegenen Festpunkte liegen nahe der nordöstlichen Plangebietsgrenze mit 63,5 m ü. NHN und westlich des Plangebietes an der „Nienburger Straße“ mit 67,2 m ü. NHN.

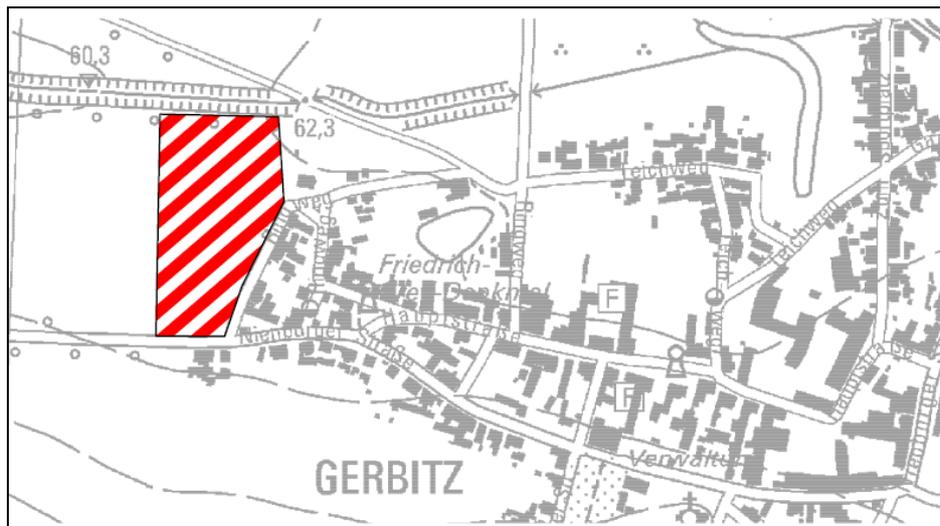


Abbildung 1: Übersichtskarte über das Aufhebungsgebiet
Auszug aus der Topographischen Karte (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Topographische Karte 1:10.000), Erlaubnis-Nr. A18-158-2010-7

Aufzuhebende Fläche

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet an der Nienburger Straße" erfolgt für das gesamte Plangebiet.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient (textliche Festsetzung 1.1). Auf zwei Teilflächen gelten unterschiedliche Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung.

Im GE 1 gelten als zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich stören sowie geschlossene Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Maschinen, wenn diese keine Störwirkung auf Wohnbebauung ausüben durch weitere bauliche Anlagen mit abschirmender Wirkung. Als nicht zulässig werden Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerflächen für staubende Güter und Betriebe und Anlagen mit Betriebszeit zwischen 22-6 Uhr festgesetzt (textliche Festsetzung 1.1). Im GE 2 gilt der § 8 BauNVO uneingeschränkt (textliche Festsetzung 1.2).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen, welche sich auf die Fahrbahnkante der K 2100 bezieht, gemessen an der Zufahrt zum Plangebiet (textliche Festsetzung 2.1).

Die Höchstzahl der Vollgeschosse, die im betreffenden Gebiet gültig ist, wird durch die römische Zahl in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegeben (textliche Festsetzung 2.2).

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unterscheiden sich im Plangebiet in ihrer Lage zum Ort und zur L 50 und sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen (textliche Festsetzung 2.3).

Im Teilbereich GE 1 werden eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9 m festgelegt. Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse beträgt II.

Die zulässige Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen des Bereiches GE 2 sind analog dem GE 1. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt hier III.

3.2.3 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Fläche im Plangebiet sind nur untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, sprich die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden, sind hingegen unzulässig (textliche Festsetzung 3).

3.2.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG wird im Bebauungsplan ein 20 m breiter Schutzstreifen parallel zur L 73 festgesetzt, innerhalb dessen baulichen Anlagen unzulässig sind (textliche Festsetzung 4).

Im Bereich des Sichtdreiecks im Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist ein Mindestsichtfeld in einer Höhe von 0,7 m bis 2,5 m über Straßenoberkante freizuhalten. Zulässig sind die Sicht von Kraftfahrzeugführern auf die vorfahrtberechtigte L 73 nicht blockierende Nutzungen (Bäume, Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen, u. ä.). Zulässig sind alle diese Bedingungen berücksichtigenden Nutzungen, z.B. Zäune (textliche Festsetzung 4).

3.2.5 Pflanzgebot

Der Bebauungsplan legt die Begrünung der Fläche des Plangebietes fest, die nicht bebaut werden soll. Nach der textlichen Festsetzung 5.1 sollen innerhalb eines 10 m breiten Streifens parallel zur L 50 auf je 200 m² mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum sowie mind. 10 heimische Sträucher gepflanzt werden. Es werden dazu folgenden Gehölze festgelegt:

Bäume: *Tilia cordata* (Winterlinde) und *Acer campestre* (Feldahorn)

Sträucher: *Syringa vulgaris* (Flieder), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere) und *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Die Festsetzung 5.2 des Bebauungsplans legt einen 10 m breiten Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes zur Ortslage fest, innerhalb dessen auf je 15 m mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder zwei mittelkronige Bäume sowie mind. 12 heimische Sträucher gepflanzt werden sollen. Es werden dazu folgenden Gehölze festgelegt:

Bäume: *Tilia cordata* (Winterlinde), *Populus nigra* (Schwarzpappel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Betulus pendula* (Hängebirke), *Prunus padus* (Traubenkirsche) und *Corylus avellana* (Haselnuss)

Sträucher: *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche) und *Prunus spinosa* (Schlehe)

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird außerdem durch die textliche Festsetzung 5.3 ein 5 m breiter Streifen festgesetzt, auf dem in 15 m langen Abständen mindestens ein heimischer Laubbaum und mindestens 8 heimische Sträucher zu pflanzen sind. Es werden dazu folgenden Gehölze festgelegt:

Bäume: *Tilia cordata* (Winterlinde), *Populus nigra* (Schwarzpappel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) und *Prunus avium* (Vogelkirsche)

Sträucher: *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche) und *Prunus spinosa* (Schlehe), *Salix aurita* (Ohrweide), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose) und *Viburnum opulus* (Gemeine Schneeball)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen begrünt werden, zur Hälfte mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend des festgesetzten Pflanzenangebots und die Restfläche als Wiesenflächen (textliche Festsetzung 5.4).

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 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 Prüfmethode 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 Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (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 des aufzuhebenden Bebauungsplans
Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale)

Pflanzen:

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

Boden:

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

Wasser:

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

Luft:

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

Klima:

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

Landschaft:

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

Mensch und seine Gesundheit:

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

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans
Detaillierungsgrad: Beschreibung und Bewertung der bekannten Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge

4.1.2 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.

4.1.3 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.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Aufhebung

Nr.: 2		Name: Gewerbegebiet an der Nienburger Straße		
Dargestellte Nutzung: Gewerbegebiet		Bisherige Nutzung: Lagerplatz, Brachflächen		
Lage: Östlich der Georg-Müller-Straße		Größe in ha: Ca. 1,9		
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 Festsetzungen B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen und Gehölzpflanzung mit heimischen Laubbaumarten <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „VPE“ (Lagerplatz) - „URA“ (Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten) einschließlich vereinzelter Gehölze 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Freiflächen und Gehölzstrukturen 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 - Bestand an Baumreihen ist zu Erhalten und naturnah zu pflegen 	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die 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.)	<ul style="list-style-type: none"> - „HYB“ (Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)) - „HRB“ (Baumreihen aus überwiegend heimischen Gehölzen) - westlich angrenzende Grünlandnutzung - nördlich angrenzender Graben mit Ufergehölzen - östlich angrenzender Siedlungsbereich - südlich angrenzende Straße <p>keine Vorkommen von gefährdeten oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt</p> <p>Lagerplatz wenig geeignet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</p> <p>Brachflächen mit Gehölzstrukturen geeignet als Lebensraum, Nahrungs-/ Nisthabitat für Tiere</p>			nicht erheblich
Boden	<p>Bodenart: Sandlöß</p> <p>Bodentyp: Schwarzerde</p> <p>Bodenwert: sL 2 LÖAI 76/78</p> <p>Erosionsgefährdung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Gefährdung durch Wasser und mittlere Gefährdung durch Wind laut LRP Landkreis Bernburg <p>Naturnähe: sehr gering</p> <p>Ertragsfähigkeit: sehr gut</p> <p>Wasserhaushaltspotenzial: mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 durch die Aufhebung (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Boden (Forts.)	Geschätzte Gesamtbewertung Bodenfunktion: hoch Plangebiet unversiegelt, stellenweise verdichtet		Landschaftsplan: - Anlage von Gehölzstrukturen zwecks Erosionsminderung	
Wasser	Oberflächengewässer: nicht vorhanden Grundwasser: - Grundwasserflurabstand etwa 2 bis 5 m Schutz-/Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden Hochwasserrisikogebiet: nicht betroffen - Beeinflussung des Grundwassereinflusses im Plangebiet durch angrenzenden Graben - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt - bei Versickerung von Regenwasser keine Verringerung der Grundwasserneubildung	- 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	Fachgesetze: - Vermeidung nachteiliger Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 WHG) Landschaftsplan: - Förderung der Grundwasserneubildung durch geeignete Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagwassers und der Verwendung versickerungsfähiger Materialien	nicht erheblich
Luft	- Messstation Bernburg: Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV wurden für Feinstaub und NO ₂ 2015 nicht oder nur unerheblich überschritten (Landesamt für Umweltschutz 2016), keine Angaben zu weiteren Luftschadstoffen vorhanden - östlich angrenzende Siedlungsflächen mit Hausbrand als Flächenquelle von Immissionen	- Vermeidung weiterer zulässiger betriebsbedingter Luftemissionen - durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Schutzgut Luft nicht mehr zulässig	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) Landschaftsplan: - Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die 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"> - Brachfläche im Plangebiet sowie nördlich, westlich und südlich angrenzende Freiflächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion - Luftqualität nicht mangelhaft - betriebsbedingte Staubemissionen durch Lagerstättennutzung möglich - Geruchsemissionen: nicht zu erwarten - temporär betriebsbedingte Lärmemissionen möglich, als nicht erheblich zu bewerten <p>Windfelder: hauptsächlich Westwind; mikroklimatische Beeinflussung durch vorhandene Gehölze im Plangebiet und Baumreihen nordöstlich vom Plangebiet; Beeinflussung als unerheblich für Plangebiet geschätzt</p>			
Klima	<p>Kleinklima:</p> <p>Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - unversiegelt - kein Teilbereich eines Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiets - relevante Frischluftproduktion für östlich angrenzendes Siedlungsgebiet - keine Überwärmung tagsüber, bioklimatisch nicht belastend <p>Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine nahe gelegenen Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Verringerung der Frischluftentstehung - keine Beeinträchtigungen der als 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 durch die Aufhebung (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft (Forts.)	Ventilationsbahnen: Graben als nächstgelegene Ventilationsbahn keine Beeinträchtigung nahe gelegener Ventilationsbahnen			
Landschaftsbild	Vielfalt: - Plangebiet strukturreich, bestanden mit Gehölzstrukturen, Offenlandflächen und vegetationslosen Bodenstellen - Nutzungsvielfalt durch Lagerplatz und Brachfläche, Lagerstätte nicht landschaftsgerecht - Umgebung östlich durch Sielungsstrukturen geprägt - Umgebung westlich strukturarm, hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung Eigenart - angrenzend am strukturbereichernden Hauptgraben - keine intensive Nutzungsform vorhanden - Brachfläche mit sukzessiver Vegetationsentwicklung - Charakter der Kulturlandschaft im Plangebiet und Umgebung nur wenig vorhanden Naturnähe: - visuelle Vorbelastung durch östlich gelegenen Siedlungsbereich und Lagerplatznutzung sowie südlich angrenzende	- keine Strukturbereicherung durch festgesetzte Gehölzpflanzungen - durch Aufhebung des Bebauungsplans Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Errichtung von baulichen Anlagen - Erhalt der vorhandenen Bedeutung des Landschaftsbildes	Fachgesetze: - 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) Landschaftsplan: - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geringe Einsehbarkeit	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaftsbild (Forts.)	Straßenbebauung - anthropogene Nutzung teilweise vorhanden - Brachfläche mit eingeschränkt natürlicher Entwicklung mäßige Bedeutung für das Landschaftsbild			
Mensch und seine Gesundheit	Wohnen: - im Plangebiet keine Wohngebäude vorhanden östlich gelegener Siedlungsbereich mit Wohnbebauung Lärm: Vorbelastung durch Verkehrslärm der „Nienburger Straße“ und durch Aktivitäten der Lagerstätte Gerüche: keine Emissionen vorhanden Erholung: - Brachfläche aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen und Größe mit vorhandener Aufenthaltsqualität - eingeschränkte Erholungsfunktion durch Lagerbetrieb	- Aufhebung des Bebauungsplans vermeidet weitere zulässige Emissionen von Luftschadstoffen in Gewerbegebieten	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - 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) Landschaftsplan: keine Angaben <i>(Ziele erfüllt, da Aufhebung des Bebauungsplans nicht vorhandene, aber zulässige Umwelteinwirkungen vermeidet)</i>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Kulturdenkmale: nicht bekannt Sachgüter: nicht bekannt	- durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Auswirkungen auf Kulturdenkmale oder Sachgüter nicht mehr zulässig	Fachgesetze: - Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart (§ 1 Abs. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- durch Beibehaltung vorhandener Lager- nutzung und Freifläche keine Verände- rungen des derzeitigen Zustands von Boden, Wasser, Luft, Mikroklima - gegenwärtiger Lagerbetrieb auf Teilflä- che des Plangebietes schränkt natürliche Entwicklung des Standortes, Potenzial an Lebensraum für Tiere und Pflanzen so- wie Erholungsfunktion ein	- durch Aufhebung von Baurecht erhebliche negative Umwelt- auswirkungen im Plangebiet nicht mehr zulässig	-	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

4.3 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.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 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.

4.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 4.2 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.

4.4.3 Überwachung

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

4.4.4 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.

Gewerbliche Nutzung findet im Plangebiet nur mit untergeordneter Bedeutung statt, der bioklimatische Zustand des Plangebietes bleibt 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 mäßiger Bedeutsamkeit als potenziell erheblich beeinträchtigt durch Bebauung im geplanten Gewerbegebiet. 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.

4.4.5 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 Aufhebung 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 Aufhebung 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), des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden.

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

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

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit der 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.

4.4.6 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.

5. 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 Bebauungsplan ist verkehrstechnisch sowie durch Ver- und Entsorgungsanlagen bereits erschlossen und enthält keine weiteren Festsetzungen bezüglich seiner Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Für die bereits verwirklichten Baumaßnahmen gilt der § 1a BauGB, nach dem für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

6. 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 Gewerbegebiet GE 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 gewerbliche Nutzung.

Verkehr

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist mit keiner Erhöhung oder Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der „Nienburger Straße“ zu rechnen.

Wirtschaft

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

Städtischer Haushalt

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

7. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen	
	in ha	in %
Gewerbegebiet	1,4731	79
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,0775	4
Grünfläche mit Pflanzgebot	0,3142	17
Summe	1,8648	100

Literaturverzeichnis

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (1999):

Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet an der Nienburger Straße" der Gemeinde Gerbitz vom 12.04.1999. 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)