

Stadt Bernburg (Saale)

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2

Kennwort: „Am Grönaer Weg“ in Peißen

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.08.2018

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 659-300



Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	1
2.	PLANUNGSVORGABEN	2
2.1	Raumordnung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan.....	5
2.4	Strategie- und Handlungskonzept für die Ortsteile	5
3.	BISHERIGE ENTWICKLUNG DES GEBIETS	6
3.1	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	6
3.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
4.	ZIEL UND ZWECK DER AUFHEBUNG	8
5.	PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG NACH DER AUFHEBUNG	8
6.	HINWEISE.....	9
7.	UMWELTBERICHT	9
7.1	Einleitung.....	9
7.1.1	Inhalt und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans	10
7.1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	10
7.1.3	Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	10
7.1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern	11
7.1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	11
7.1.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	11
7.1.7	Auswirkungen auf das Klima	11
7.1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	11
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
7.2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung	12
7.2.2	Schutzgut Fläche.....	12
7.2.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	12
7.2.4	Schutzgut Boden	12
7.2.5	Schutzgut Wasser.....	13
7.2.6	Schutzgut Klima / Luft	13
7.2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	13
7.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	13
7.2.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
7.2.10	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	14
7.2.11	Gesamtbewertung.....	14
7.3	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	14
7.4	Besonderer Artenschutz.....	15
7.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“)	15
7.6	Geprüfte Alternativen	15

7.7	Hinweise auf Schwierigkeiten	15
7.8	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	16
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
7.10	Referenzliste der Quellen.....	16
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	17
9.	FLÄCHENBILANZ	17
	LITERATURVERZEICHNIS	18

1. Veranlassung

Mit den Eingemeindungen der Ortschaften in die Stadt Bernburg (Saale) im Januar 2010 kamen auch deren ausgewiesene Baugebiete in die Wohnbauflächenbilanz der Stadt Bernburg (Saale) hinzu. Einige der ausgewiesenen Baugebiete sind inzwischen vollständig bebaut. In den Ortsteilen Peißen und Poley wurden in den 1990iger Jahren große Baugebiete ausgewiesen, die weit über den Bedarf an Wohngrundstücken hinausgehen.

Auch der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ wurde nach der politischen Wende aufgestellt, um den damals prognostizierten Bedarf an Eigenheimen in Peißen abzudecken. Die Realität zeigte, dass die demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt nicht mit der damaligen Prognose übereinstimmte.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 verfolgte städtebauliche Zielstellung, Planungsrecht für Ansiedlungen des Wohnungsbaues auf bislang unversiegelten Flächen zu schaffen, kann aus gegenwärtiger Sicht nicht weiter aufrecht erhalten werden.

Des Weiteren besteht kein Bedarf, den Wohnungsbau in nicht integrierten Lagen bzw. außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zu fördern. Durch die Planaufhebung wird es möglich, die Ansiedlung von Wohnen besser entsprechend den nunmehrigen Zielen der Stadtentwicklung zu steuern.

Nachdem im Jahr 2001 sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ noch Potential für Wohnbauland gesehen wurde, gab es wenige Jahre später bereits Überplanungen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans, genehmigt durch das Landesverwaltungsamt am 05.10.2007, stellte eben diese Fläche als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen dar. Der Bebauungsplan Nr. 2 entsprach somit nicht mehr dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Am 27.03.2008 trat der Bebauungsplan Nr. 1/2005 „An der Feuerwehr“ in Kraft und überdeckte mit seinen Festsetzungen den östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2, wurde aber aus dem Flächennutzungsplan (der 1. Änderung) entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der (ehemaligen) Gemeinde Peißen gefasst. Mit der 4. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und drückt die hier dauerhaft gewollte städtebauliche Nutzung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verletzen derzeit noch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Mit Aufhebung des Bebauungsplans wird der bestehende Konflikt zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gelöst.

Der westliche Teil des Bebauungsplans Nr. 2 ist bisher nicht vollzogen worden. Erschließungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht beabsichtigt. Ohne konkrete Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, der VGB Vermietungs- und Gewerbebau GmbH aus München, und der Kommune kann ein Bebauungsplan gemäß § 42 BauGB nach Ablauf von 7 Jahren entschädigungsfrei aufgehoben werden.

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.

Ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 und 42 BauGB durch die Aufhebung des Bebauungsplans besteht nicht.

Haben Eigentümer oder 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 den Eigentümer sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt. Wären solche Vorbereitungen bereits getroffen worden, hätte die Stadt Bernburg (Saale) 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 28.09.2001 rechtsverbindlich wurde und gegenwärtig im Geltungsbereich keine baulichen Nutzungen ausgeübt werden, entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Baugebiete keine Entschädigungsansprüche.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (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. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp der Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben.

Nach Grundsatz 13 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Regionaler Entwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Bis dieser aufgestellt ist, gilt für den Altkreis Bernburg weiterhin der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der direkt für den Geltungsbereich und die Ortschaft Peißen keine Aussagen enthält.

Mit Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur öffentlichen Auslegung vom 11.07. bis 11.10.2016 bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gemäß § 3 ROG die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen.

Der 1. Entwurf stuft die Stadt Bernburg (Saale) aufgrund ihrer landesbedeutsamen Funktion als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe durch ihre günstige Infrastrukturanbindung als Mittelzentrum ein, Peißen besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB) (Ziel 123). Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte oder erschlossene Flächen genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind daher vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich und insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung (Grundsatz 82).

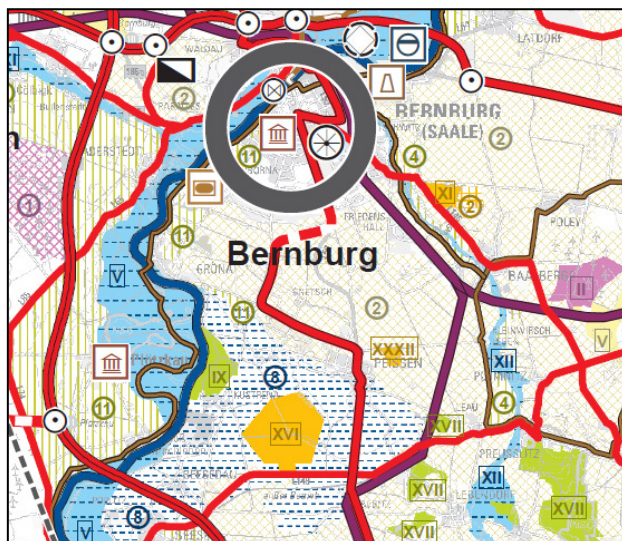


Abb. 1: Auszug aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Umgeben wird der Geltungsbereich bzw. Peißen vom festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 128 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 ist frei von Darstellungen im Regionalen Entwicklungsplan. Negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Peißen wurde am 11. Mai 2001 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und am 8. Juni 2001 öffentlich bekannt gemacht. In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Peißen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) und im Osten als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Westlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an, während nördlich des Grönaer Weges ein Gewerbegebiet angrenzt. Im Süden schließt sich das Wohngebiet Am Mühlberg sowie die gewachsene Ortsbebauung an.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wird überlagert von einer „Fläche mit möglichen archäologisch wertvollen Siedlungsresten“.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Peißen

Im Jahr 2007 gab es eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Peißen, damals noch Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale), die mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.10.2007 genehmigt wurde.

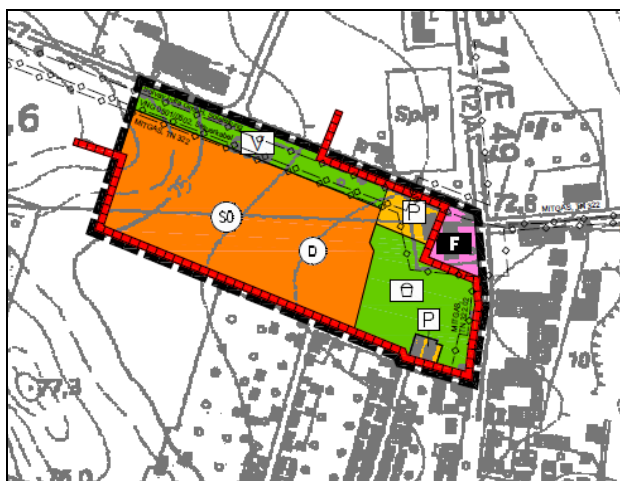


Abb. 3: 1. Änderung des Flächennutzungsplans der (ehemaligen) Gemeinde Peißen

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkplatzes und der Anlage einer Grünfläche. Die bisher geplante Wohnbaufläche Nr. 2 wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarenergieanlagen (Flächengröße ca. 6,4 ha) dargestellt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Peißen und südlich davon eine Rasenfläche, die mit einigen Bäumen bestanden ist, hier wurde zwischenzeitlich ein Kinderspielfeld errichtet.

Auch im Bereich der Feuerwehr wurde der Flächennutzungsplan an die bauliche Entwicklung angepasst. Der Bereich der Freiwilligen Feuerwehr war im Ursprungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt und wird mit der 1. Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurden dadurch berücksichtigt, dass entsprechend des inzwischen geringeren Wohnungsbedarfs der Bevölkerung bisherige Bauflächen bzw. Baugebiete aufgegeben wurden.

Jedoch widerspricht nun der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 2 dem Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB wird verletzt.

Aktuell erfolgt eine 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Ziel dieser Änderung ist die Streichung der geplanten Sonderbaufläche südlich des Grönaer Weges. Künftig soll die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Mit vollständiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 wird auch das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB wieder hergestellt.

2.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. Für den südlichen Teil der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg wurde im Jahr 2007 ein Landschaftsplan erstellt (WEGA INTERPLAN), der auch die Gemarkung Peißen einschließt.

Für den Bereich des Bebauungsplans sieht der Landschaftsplan längs der südlichen Seite der K 2104 die Pflanzung von Hecken zur Herstellung eines ökologischen Flächenverbundsystems und entlang der Straße Am Mühlberg eine landschaftstypische Durchgrünung und Eingrünung geplanter und bestehender Siedlungsflächen vor.

2.4 Strategie- und Handlungskonzept für die Ortsteile

Für die Ortsteile Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Crüchern, Gröna, Kleinwirschleben, Leau, Peißen, Plömnitz, Poley, Preußnitz, Weddegast und Wohlsdorf hat der Stadtrat Bernburg (Saale) ein Strategie- und Handlungskonzept (DR. SCHWERDT 2013) beschlossen. Das Konzept enthält die demografischen und raumordnerischen Rahmenbedingungen für diese Ortsteile, fachliche Projektstudien, ein Strukturkonzept und Handlungsschwerpunkte für die einzelnen Ortsteile. In den fachlichen Projektstudien werden die wesentlichen Aufgabenbereiche hinsichtlich ihrer Ausgangssituation betrachtet und darauf aufbauend mögliche Entwicklungsansätze aufgezeigt.

Für alle Ortsteile werden auch die Handlungsschwerpunkte zum Planungsrecht bestimmt. Für den Ortsteil Peißen werden zum Planungsrecht Handlungsschwerpunkte benannt, u.a. wird auf die Klärung der Fläche für Photovoltaik westlich der Feuerwehr hingewiesen.

3. Bisherige Entwicklung des Gebiets

3.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Peißen, auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Grönaer Weg (K 2104) und im Osten durch die Hallesche Straße sowie das Gelände der Feuerwehr. Im Süden grenzt das Wohngebiet „Am Mühlberg“ an den Geltungsbereich während westlich an die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Am Mühlberg“ landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.



Abb. 4: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 5,73 ha. Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Peißen: 348/2, 359, 1026, 1027, 1028, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124 und 1125.

3.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ wurde am 28.09.2001 rechtsverbindlich.

Im östlichen Teilbereich wurden Mischgebiete festgesetzt, im übrigen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete. Zum damaligen Zeitpunkt entsprach der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

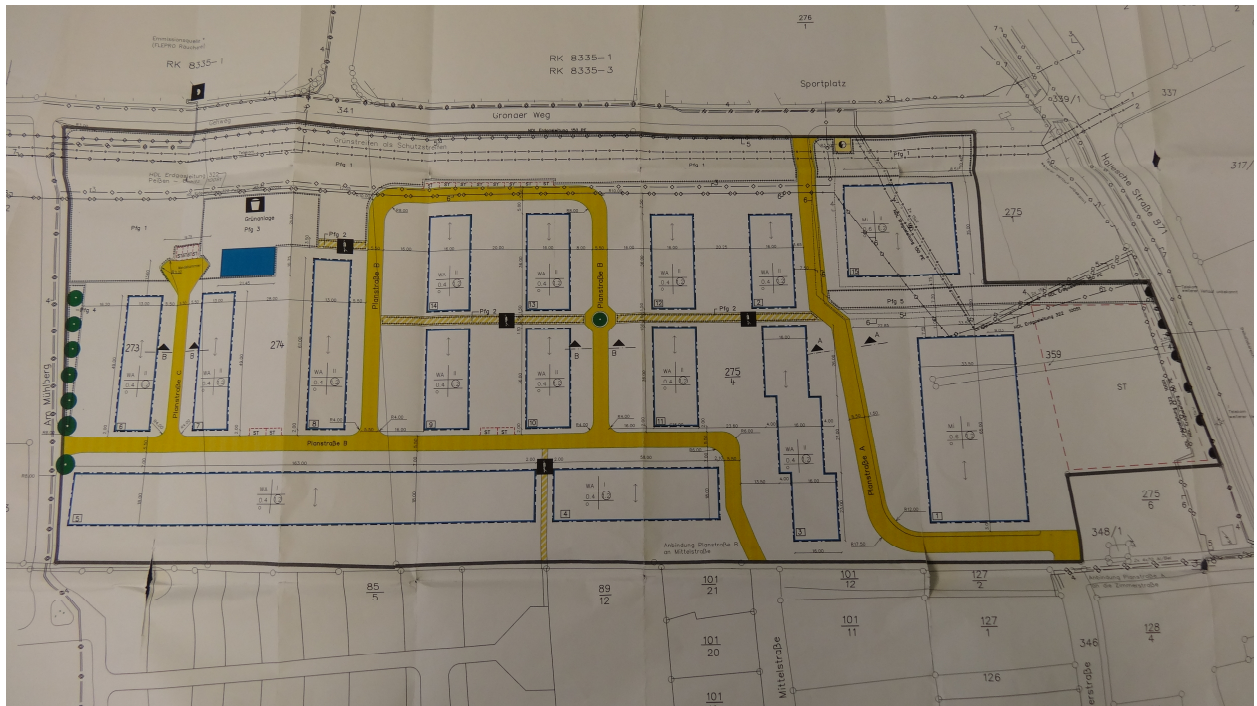


Abb. 5: Inhalt des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“

Im Jahr 2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 1/2005 „An der Feuerwehr“ aufgestellt, der den östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ überplant. Der Bebauungsplan 1/2005 „An der Feuerwehr“ wurde rechtsverbindlich am 27.03.2008 und liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“.



Abb. 6: Inhalt des Bebauungsplans 1/2005 „An der Feuerwehr“

Für die übrigen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ gelegenen Flächen bestand aus damaliger Sicht der Gemeinde Peißen planerisch kein Handlungsbedarf für die verbindliche Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan 1/2005 wurden die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, indem entsprechend des geringeren Wohnungsbedarfs der Bevölkerung bisherige Bauflächen bzw. Baugebiete aufgegeben wurden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde die 4. Flächennutzungsplanänderung, ebenfalls für dieses Plangebiet, erarbeitet (s. Kap. 2.2).

4. Ziel und Zweck der Aufhebung

Für die damalige Gemeinde Peißen wurde während der Aufstellung des Bebauungsplans Ende der 90iger Jahre ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 5 % für die folgenden Jahre prognostiziert. Bis zum Jahr 2010 wurde ein Bedarf von 109 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 2001 wurden keine Verfahrensschritte zu dessen Verwirklichung unternommen. Weder wurden Baugrundstücke gebildet noch wurde mit Erschließungsarbeiten begonnen. Insbesondere wurden keine Gebäude errichtet, es wurden auch keine Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Vielmehr stellt sich das Gebiet des Bebauungsplans gegenwärtig ebenso wie bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Plans nahezu vollständig als Ackerfläche dar. Lediglich der östliche Teilbereich wurde neu überplant und bebaut.

Mit der Eingemeindung der Gemeinde Peißen zur Stadt Bernburg (Saale) im Jahr 2010 wurden auch die bestehenden Baugebiete der Ortschaften in die Gesamtbilanz der Stadt Bernburg (Saale) einbezogen. Als Ergebnis der aktualisierten Wohnflächenbilanz, auf deren Grundlage im Flächennutzungsplan Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorgenommen wurden, soll nunmehr dieser Wohnbaustandort nicht weiter verfolgt werden. Auch das südlich angrenzende Wohngebiet „Am Mühlberg“ wird derzeit verkleinert.

Anlass für die Aufhebung ist außerdem der Konflikt zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Kennwort „Plangebiet südlich des Grönaer Weges“ gefasst. Ziel der 4. Änderung ist die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft.

In seiner Sitzung am 14.12.2017 fasste der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) den Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans. Ziel der Planung ist es, das mit dem Bebauungsplan Nr. 2 geschaffene Planungsrecht zurückzunehmen, um diese Flächen baurechtlich wieder in den Außenbereich zu führen. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, eine Bebauung ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

5. Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung

Mit der Aufhebung wird das Gebiet des Bebauungsplans je nach Teilfläche wieder Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/2005 „An der Feuerwehr“, der den östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ überlagert, wird planungsrechtlich nach § 30 BauGB bewertet.

Der übrige, weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans wieder planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt. Im Außenbereich ist eine Errichtung von Gebäuden nur unter sehr restriktiven Bedingungen möglich.

6. Hinweise

Archäologische Denkmale

In der Gemarkung Peißen gibt es reichhaltig ur- und frühgeschichtliche Fundplätze als Zeugen vergangener Siedlungsformen.

Das als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegende Denkmal ist ein archäologisches Flächendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Bei diesem Flächendenkmal handelt es sich um Siedlungsspuren, die aus luftbildarchäologischer Prospektion bekannt sind.

Die exakte Ausdehnung dieses Kulturdenkmals kann nach Auskunft der unteren Denkmal-schutzbehörde bei gegenwärtigem Kenntnisstand nicht angegeben werden. Es ist aber davon auszugehen, dass nahezu die gesamte Fläche des Geltungsbereichs betroffen ist.

Leitungen

Parallel zum Grönaer Weg verläuft eine Gashochdruckleitung TN 322.00 (DN 100/DP 16). Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m, jeweils 2,0m rechts und links der Trasse. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung TN 322.00 befindet sich eine außer Betrieb befindliche Gasleitung.

Die Anlagen genießen Bestandsschutz, bei Nichteinhaltung der Schutzstreifen ist zwingend Rücksprache mit der Mitnetz Gas mbH zu führen.

Im Geltungsbereich befinden sich außerdem Anlagen der ONTRAS (Steuerkabel Stk 0501+0502 mit 1 m Schutzstreifen), die vormals im Eigentum der VNG-Verbundnetz Gas AG, Leipzig („VNG“), standen.

Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden (parallel am Grönaer Weg). Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Die vorhandenen Anlagen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, weshalb auf eine Eintragung der Leitungen verzichtet wird.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren – auch bei Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB) – eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dazu legt die Gemeinde zunächst für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Der vorliegende Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Anlage 1 entspricht den aktuellen Vorgaben der BauGB-Novelle von 2017.

7.1.1 Inhalt und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ ist seit dem 28.09.2001 rechtskräftig. Im östlichen Teilbereich wurden Mischgebiete festgesetzt, im übrigen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete.

Vorrangiges Ziel dieser Planung ist es, das mit dem Bebauungsplan geschaffene Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebietes zurück zu nehmen und den bestehenden Konflikt zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung zu lösen. Die mit dem Bebauungsplan beplanten Flächen sollen in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich bzw. in Teilen in den beplanten Innenbereich zurück fallen. Alleiniger Inhalt der Planung ist dementsprechend die Aufhebung des Bebauungsplans.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird weiter das Ziel verfolgt, eine gesunde Siedlungsentwicklung zu stärken sowie die vorhandenen Frei- und landwirtschaftlichen Flächen in ihrem Bestand zu sichern.

7.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB festgelegt. Der Untersuchungsumfang erstreckt sich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für die Umweltprüfung werden die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg verwendet, hieraus ergibt sich der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Im Bereich des Plangebietes sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte vorhanden.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg aus dem Jahr 2007 sieht die Ausweisung an Wohnbauflächen in der Ortslage Peißen für ausreichend an.

Ziele mit Relevanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg nicht enthalten (WEGA Interplan, 2007).

7.1.3 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Aus der vorliegenden Planung resultiert kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine Baumaßnahmen mehr zulässig sind. Großflächige Flächenneuversiegelungen werden nicht vorbereitet, es wird nicht zu einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie zu einer Erhöhung der Temperatur innerhalb des Geltungsbereichs kommen.

7.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden im Bereich des Plangebietes nicht anfallen, da mit Aufhebung des Plans die bereits vorhandene landwirtschaftliche Fläche erhalten bleibt.

Entsprechend dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Grundstückseigentümer für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung verantwortlich. Niederschlagswasser ist gemäß § 150 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) weitestgehend vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten.

7.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

7.1.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme sowie Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

7.1.7 Auswirkungen auf das Klima

Hier werden Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen sowie die Anfälligkeit eines geplanten Vorhabens in Bezug zum Klimawandel betrachtet.

Auswirkungen auf das Klima erfolgen nicht, da mit der Aufhebung kein Vorhaben vorbereitet wird.

7.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Aufgrund der Aufhebung der Festsetzungen ist eine Bebauung nicht mehr zulässig. Die Anwendung bzw. der Einsatz von Techniken und Stoffe wird nicht erfolgen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen sind zum einen jene Auswirkungen zu betrachten, die sich aus der Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergeben, zum anderen sollen die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen der Vorhaben dargestellt werden (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB).

Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichts ist der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (WEGA Interplan, 2007). Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind dort enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Mensch, Boden, Wasser,

Klima/Luft, das Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung vorgenommen. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

7.2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,73 ha. Aktuell werden die im Nordwesten von Peißen liegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Grönaer Weg (K 2104) und im Osten durch die Hallesche Straße sowie das Gelände der Feuerwehr. Im Süden grenzt das Wohngebiet „Am Mühlberg“ an den Geltungsbereich während westlich an die Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Am Mühlberg“ landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

7.2.2 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorliegende Planung nimmt die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen zurück. Somit berücksichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

7.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Unter Schutz stehende oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Der Geltungsbereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Auch der bebaute östliche Teil hat keine große Bedeutung für das Schutzgut. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes kann durch die vorgesehene Aufhebung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Entwicklungsprognose

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleibt der Geltungsbereich unbebaut. Die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben erhalten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften positiv zu werten.

7.2.4 Schutzgut Boden

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die geplante Bodenversiegelung in Form von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen. Nach der Aufhebung ist nicht mit einer Bebauung und damit Versiegelung des Bodens zu rechnen.

Entwicklungsprognose

Die Aufhebung des Bebauungsplans verhindert den Eingriff in den Boden und ist damit positiv zu werten. Es wird damit dem § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Gemäß Baugrundgutachten zu einem benachbarten Bauvorhaben Einfamilienhaus in Peißen wurde ca. 3 m unter Gelände Staunässebildung innerhalb des gut wasserdurchlässigen Schmelzwassersandes auf der Oberfläche des gering wasserdurchlässigen Tonstein angetroffen. Witterungsbedingt kann sich auch in geringen Tiefen Staunässe ausbilden (Ingenieurbüro für Umwelt und Hydrogeologie GmbH).

Die durch die geplante Bebauung verursachte Bodenversiegelung würde die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden reduzieren sowie die Grundwasserneubildung verringern. Die Aufhebung des Bebauungsplans verhindert diese Auswirkungen.

Entwicklungsprognose

Der Verzicht auf eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Schutzgut Wasser positiv zu werten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich.

7.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft zuzuordnen und hat eine hohe klimatische Bedeutung.

Entwicklungsprognose

Der Verzicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Schutzgut Klima positiv zu werten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erheblich.

7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am Übergang der Siedlung in die unbebaute Landschaft, besteht größtenteils aus landwirtschaftlichen Flächen und hat somit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans bleibt das Landschaftsbild in seinem jetzigen Zustand erhalten.

Entwicklungsprognose

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist für das Landschaftsbild positiv zu werten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erheblich.

7.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Der Betrachtungsraum ist unbewohnt und stellt sich überwiegend als intensiv genutzte (wenig naturnahe), strukturarme Ackerfläche dar, die nicht zur Erholung genutzt wird. Der östliche Teil des Geltungsbereichs mit seinem Kinderspielplatz hat dagegen eine große Bedeutung für das Schutzgut.

Entwicklungsprognose

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat für das Schutzgut Mensch keine Relevanz. Die strukturarme Ackerfläche bleibt weiterhin bestehen, ebenso auch der Kinderspielplatz im Osten des Geltungsbereichs.

Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

7.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommenen Denkmal ist ein archäologisches Flächendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Bei diesem Flächendenkmal handelt es sich um Siedlungsspuren, die aus luftbildarchäologischer Prospektion bekannt sind.

Die vorhandenen Sachgüter (z.B. Kabel- und Leitungsbestand) sind zu erhalten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

7.2.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen und zu bewerten.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bietet der Geltungsbereich geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das Landschaftsbild und der Erholungswert besitzen keine hohe Attraktivität für die Anwohner (Schutzgut Mensch). Es sind keine bedeutungsvollen Wechselwirkungen vorhanden.

7.2.11 Gesamtbewertung

Bezogen auf die tatsächlich vorhandene Situation innerhalb des Geltungsbereichs ist mit wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu rechnen.

Ausgewiesene Schutzgebiete für Natur und Landschaft sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Besonders geschützte Biotope im Sinne von § 30 des BNatSchG wurden nicht kartiert. Gefährdete oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten und wurden vor Ort nicht nachgewiesen. Im Betrachtungsraum ist deshalb nicht mit dem Auftreten gefährdeter oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Gegenstand der Planung war die Entwicklung eines Wohngebietes. Nach Aufhebung der Festsetzungen sind bauplanungsrechtlich relevante Vorhaben mit Bedeutung für den Umweltzustand nur noch in dem nach § 35 BauGB, bzw. im östlichen Teil des Plangebietes in dem nach § 30 BauGB zulässigen Rahmen erlaubt.

7.3 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-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.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans der Umweltzustand gegenüber der aktuellen Situation nicht verändert. Deshalb wird für die Aufhebung des Bebauungsplans von einer Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung abgesehen.

7.4 Besonderer Artenschutz

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans einhergehende erhebliche Störungen wild lebender Tiere der streng geschützten Arten oder europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da sich am momentanen Zustand des Lebensraumes nichts ändert.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleibt die ökologische Funktionsfähigkeit von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

7.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“)

Mit der rechtskräftigen Aufhebung des Bebauungsplans entfällt das Baurecht für die im Bebauungsplan Nr. 2 zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass ab dem Zeitpunkt der Planaufhebung keine Ausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe mehr durchgeführt und gesichert werden müssen.

Da die dem Ausgleich dienenden Maßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden, hat die Aufhebung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 2.

7.6 Geprüfte Alternativen

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen. In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Aufhebung des Bebauungsplans zu verzichten (Nullvariante). Blicke der Bebauungsplan in Kraft bestünde weiterhin Baurecht für die festgesetzte Wohnbebauung und die geplanten Straßen. Jedoch müsste der Konflikt zur vorbereitenden Bauleitplanung gelöst werden.

Der Bebauungsplan ist 2001 in Kraft getreten, wurde seitdem aber nicht umgesetzt. Auch derzeit sind Bestrebungen zur Ansiedlung der dort ursprünglich gewollten Wohnnutzung nicht erkennbar. Zur Bereinigung des bestehenden Konfliktes gibt es zur Aufhebung des Bebauungsplans keine Alternativen.

7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan) sowie städtebaulichen Plänen (Flächennutzungsplan) aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb nicht notwendig.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der am 28.09.2001 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 2 „Am Grönaer Weg“ soll mit diesem Verfahren aufgehoben werden. Geplant waren Allgemeine Wohngebiete sowie im östlichen Teilbereich Mischgebiete.

Gründe für die Aufhebung ist der bestehende Konflikt zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll außerdem eine gesunde Siedlungsentwicklung gestärkt sowie die vorhandenen Frei- und landwirtschaftlichen Flächen in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Aufhebung lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Nach der Aufhebung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 und im östlichen Teilbereich nach §30 BauGB. Das bedeutet, dass der größte Teil der Flächen nach der Aufhebung im Außenbereich liegt und eine Bebauung nach den strengen Kriterien des §35 BauGB weitgehend ausgeschlossen ist und nur im Einzelfall für bestimmte Nutzungen, z.B. Landwirtschaft, Gartenbau möglich wäre. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, kann auf eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche südlich der K 2104 mit ihrem sehr hohen Ertragspotential für die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil, die wertvollen Ackerflächen werden sogar langfristig gesichert. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung erfolgt nicht. Bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans sind ungünstigere Wirkungen auf den Boden zu erwarten, da nach den bisherigen Festsetzungen Versiegelungen zulässig waren.

Der Planinhalt bereitet somit keine Änderungen des gegenwärtigen Zustands und auch keine Umweltauswirkungen vor. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche hat keine umweltbezogenen Auswirkungen.

Die geänderte Darstellung trägt wesentlich zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Schonung des Außenbereichs bei.

7.10 Referenzliste der Quellen

Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Einfamilienhaus in Peißen bei Bernburg (Saale), Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2015): Halle

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg, WEGA Interplan (2007): Könnern

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Aufhebung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

Ein Entschädigungsanspruch nach den §§ 39 und 42 BauGB durch die Aufhebung des Bebauungsplans besteht nicht.

Erschließung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die geplante verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs entbehrlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 sowie nach Aufhebung der Festsetzungen kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Nutzung nach Festsetzungen	Nutzung nach der Aufhebung
Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.400	-
Mischgebiet (MI)	10.200	-
Verkehrsfläche	5.800	590
davon Straße	5.150	292
davon Gehweg	650	298
Parkplatz	-	3.096
öffentliche Grünflächen	11.900	10.000
Gehölz	-	1.180
Fläche für die Landwirtschaft	-	42.434
Summe:	57.300	57.300

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DR.-ING. SCHWERDT, W. (2013):

Strategie- und Handlungskonzept für die Ortsteile Aderstedt Baalberge Biendorf Crüchern Gröna Kleinwirschleben Leau Peißen Plömnitz Poley Preußlitz Weddegast Wohlsdorf. Endfassung 2013. Alsleben.

WEGA INTERPLAN (2007):

Landschaftsplan für den südlichen Teil der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Nienburg. Könnern.

ARCHITEKTURBÜRO GRAUPNER (2000):

Bebauungsplan „Am Grönaer Weg“. Chemnitz.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Land Sachsen-Anhalt

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. S. 659,662)

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 1. Entwurf. Beschluss vom 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

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