

---

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.1.98 Wohngebiet Dorst  
für den Bereich östlich des Flurstücks 17 - Gemeinde Calvörde

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Calvörde vom 09.12.2021 auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100) die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.1.98 Wohngebiet Dorst für den Bereich östlich des Flurstücks 17 für den im nachfolgenden Plan verzeichneten Geltungsbereich erlassen.

Calvörde, den 14.12.2021

  
Der Bürgermeister



### **Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in den Ortsteilen der Gemeinden ermittelt. Hierbei war zu berücksichtigen, dass sich alle Ortsteile außer Calvörde und Flechtingen am Eigenbedarf zu orientieren haben, da nur Calvörde und Flechtingen als funktionsteiliges Grundzentrum vorgesehen sind. Dies legt Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt fest. Ziel Z 26 führt aus:

*"In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.*

...

*Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."*

Der Eigenbedarf der Wohnbauflächen für die Gemeinde Calvörde und die Ortschaften wurde für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 mit 73 Bauplätzen insgesamt für Calvörde und 3 Bauplätzen davon für Dorst ermittelt. Diese sollen gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes auf der Fläche der ehemaligen LPG entstehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde erkannt, dass es städtebaulich erforderlich ist, im Gegenzug den östlichen Teil des Wohngebietes Dorst aufzuheben. Das Gebiet ist nicht erschlossen. Die Verlegung der Medien der Ver- und Entsorgung und Herstellung der Straße sind für eine Bebauung erforderlich. Aufgrund des derzeitigen Grundstückspreisniveaus in Dorst sind die damit verbundenen Erschließungskosten nicht refinanzierbar. Die Gemeinde Calvörde strebt daher eine innerörtliche Verdichtung auf erschlossenen Flächen an. Dies erfordert die Aufstellung von Bebauungsplänen, die raumordnerisch nur zulässig sind, wenn der nicht erschlossene Teil des Wohngebietes Dorst aufgehoben wird.

Bei einer Beibehaltung der Wirksamkeit des Bebauungsplanes im vorliegenden Teilbereich erkennt die oberste Landesentwicklungsbehörde einen Konflikt mit dem Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt, da neben den Flächen, auf denen die Wohnbauentwicklung ersatzweise vollzogen werden soll, auch die Bauflächen des Gebietes weiter zur Verfügung stehen würden. Der gemäß Ziel Z 26 zu beachtende Eigenbedarf wird hierdurch überschritten. Voraussetzung für die bedarfsgerechte Darstellung von Wohnbaulandentwicklungsflächen in Dorst im Flächennutzungsplan ist daher die Rücknahme der Baurechte für die Teilflächen des Wohngebietes Dorst, die weiterhin als Grabeland oder Grünland genutzt werden sollen.

#### Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden Erschließungsarbeiten nicht erforderlich. Der betroffene Bereich ist noch nicht erschlossen. Insofern bestehen keine Anlagen, die bei Teilaufhebung des Bebauungsplanes rückgebaut werden müssen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen entschädigungsrechtlichen Ansprüchen nach § 42 BauGB. Nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes sieht der Gesetzgeber nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vor. Da der Bebauungsplan im Teilbereich bisher nicht umgesetzt wurde, wird keine im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ausgeübt, deren Zulässigkeit mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes erlischt.

#### Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hebt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke für eine bauliche Nutzung auf. Der Bebauungsplan ist vor über 20 Jahren rechtsverbindlich geworden. Insofern stand allen Grundstückseigentümern ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Umsetzung der Planfestlegungen durch eine Erschließung des Plangebietes einzuleiten. Da hieran aufgrund der geringen Nachfrage und der hohen Erschließungskosten kein Interesse bestand und besteht, ist ein Umsetzungshintergrund für die Planungen nicht erkennbar.

## Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

### 1. Inhalt und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

#### Ziel der Teilaufhebung

- Anpassung der Bauflächen an den im Entwurf des Flächennutzungsplanes ermittelten Bedarf
- Erhaltung der derzeitigen Nutzung des Gebietes als Grabeland und Grünland

#### Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

	Fläche	bisherige Festsetzung	Umsetzung der Planungsziele	zukünftiger Planungszustand	Untersuchungserfordernis
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr.1.98 Wohngebiet Dorst für den Bereich östlich des Flurstücks 17	0,5 ha	allgemeine Wohngebiete	nein	Flächen für die Landwirtschaft	nein, da Planinhalt im Aufhebungsbereich nicht umgesetzt

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund der bisher nicht erfolgten Umsetzung der Planinhalte durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine umweltprüfungspflichtigen Sachverhalte erkennbar sind, die eine Bewertung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfordern würde. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die im Plan zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzten Maßnahmen am Südrand des Gebietes ebenfalls nicht umgesetzt sind. Gleichwohl leistet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

#### Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung: kein Untersuchungserfordernis

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch die Planung. Ein Untersuchungserfordernis bezüglich der Auswirkungen ist nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)  
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beinhaltet den Entfall von Bauflächen für das Wohngebiet. Hierdurch werden bereits durch Satzungsbeschluss festgestellte Eingriffe vermieden. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht erkennbar.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Gemeinde Calvörde, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche im Flächennutzungsplan

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden**

Aufgrund der fehlenden Untersuchungsrelevanz der Eingriffe erfolgte keine Bestandsaufnahme im Bereich der Teilaufhebung. Die Flächen werden als Grabe- und Grünland genutzt. Die bestehende Nutzung bleibt erhalten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung der Planung wäre eine Ausdehnung der Siedlungsbereiche auf die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen des Bebauungsplanes möglich. Dies würde zur Siedlungsexpansion führen und deutlich umfangreichere Eingriffe in den Naturhaushalt verursachen als bei Durchführung der Teilaufhebung des derzeit nicht umsetzbaren Bebauungsplanes.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Aufhebung des nicht bedarfsgerechten Teiles des Bebauungsplanes stellt in der Gesamtheit eine Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt dar.

### **in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hierzu wird auf die Untersuchungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verwiesen.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

keine gesonderte Beschreibung erforderlich

### **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- keine Maßnahmen erforderlich

### **allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planvorhaben beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.1.98 Wohngebiet Dorst für den Bereich östlich des Flurstücks 17 auf einer Fläche von ca. 0,5 Hektar, da der Bebauungsplan auf dieser Teilfläche aufgrund der fehlenden und wirtschaftlich herzustellenden Erschließung nicht umsetzbar ist.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Entwicklung des Gemeindegebietes am nachgewiesenen Bedarf zu orientieren. Dieser ist für das Gebiet nicht erkennbar, da alternative Flächen für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Planung bisher nicht umgesetzt wurde.

Gleichwohl leistet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

Calvörde, Dezember 2021

  
Volkmar Schliephake  
Bürgermeister

