

**Aufhebung**  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
**„Wohnbaufläche Werkleitz“**  
**Ortsteil Tornitz**

**Begründung**

**Entwurf**

Auftraggeber

Stadt Barby  
Marktplatz 14

39249 Barby

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Magdeburg  
Große Diesdorfer Straße 56/57  
39110 Magdeburg

**LANDGESELLSCHAFT**   
SACHSEN-ANHALT MBH

Bauleitplanung  
M.Sc. Bley, Laura

Stand 23.05.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestehender Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Größe .....	3
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
<b>2</b>	<b>Aufhebung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Aktuelle Situation im Plangebiet .....	5
2.2	Gründe für die Aufhebung des Plans.....	6
2.3	Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach Aufhebung .....	7
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbetrachtungen .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Aufhebung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Auswirkungen auf betroffene öffentliche Belange.....	10
5.2	Auswirkungen auf betroffene private Belange .....	10

# 1 Bestehender Bebauungsplan

## 1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Werkleitz, einer Ortslage des Ortsteils Tornitz der Einheitsgemeinde Stadt Barby, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch eine eigenständige Gemeinde war. In südlicher, westlicher und nördlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nach Osten die Ortslage Werkleitz. Im Norden und Westen wird das Gebiet zudem von kleinen Gräben abgegrenzt. Weiter westlich folgt eine Schweinemastanlage und anschließend die Ortslage Tornitz.

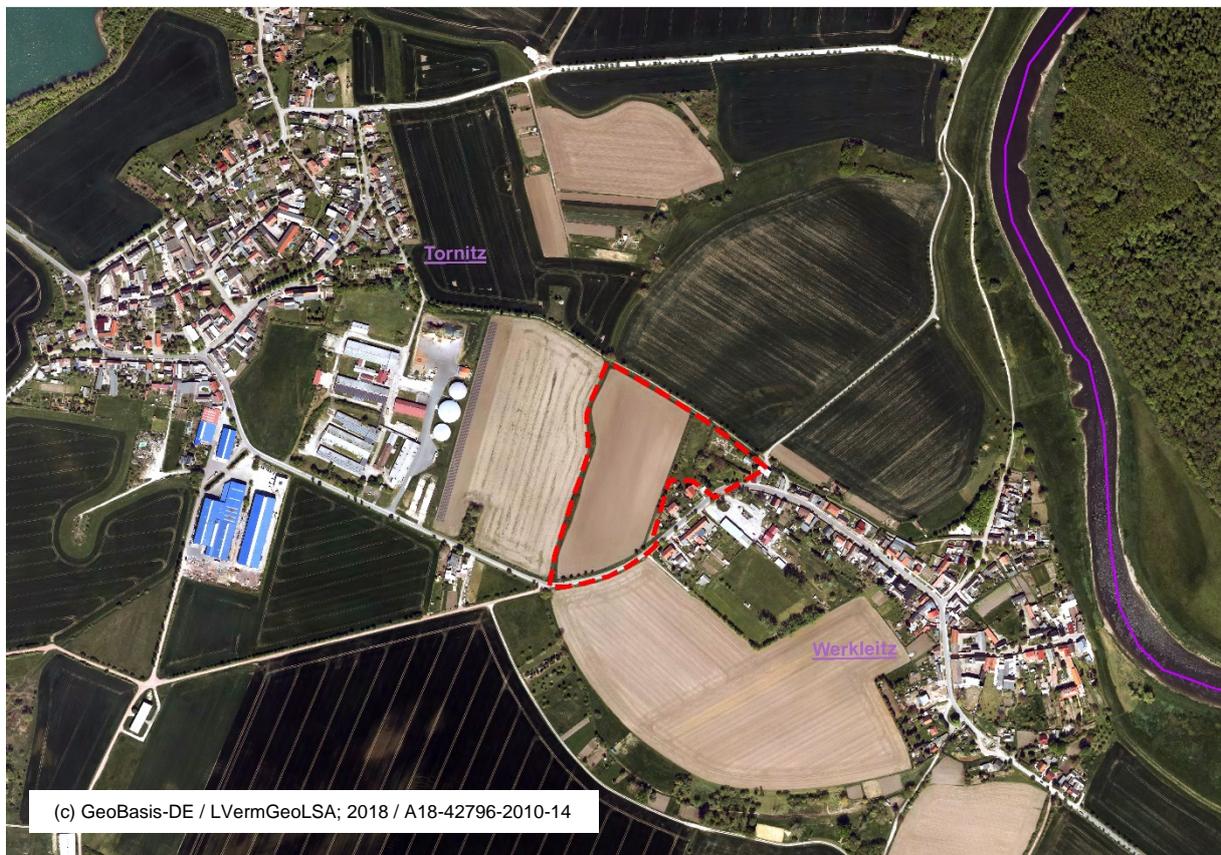


Abb. 1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Tornitz

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der ca. 3,8 ha große Geltungsbereich umfasste in der Gemarkung Tornitz Flur 5 zum Zeitpunkt seiner Aufstellung die Flurstücke 182/17, 182/18 und 182/19. Heute sind dies die Flurstücke 182/19, 182/24, 182/27 und die Flurstücke 694/182 und 697/183 jeweils teilweise der Flur 5.

Das Gebiet befindet sich an der Rosenburger Straße.

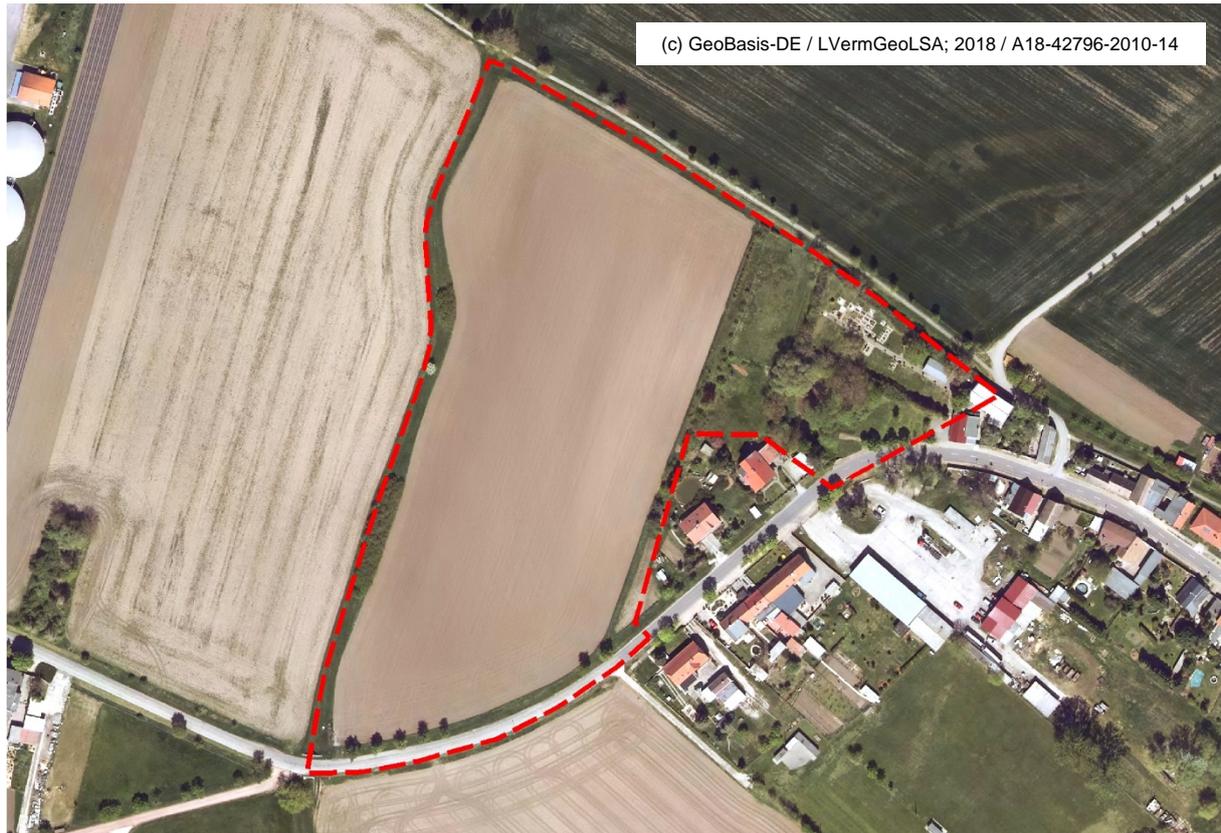


Abb. 2 detaillierte Lagebeschreibung des Bebauungsplans Nr. 2

### 1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wurden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Traufhöhe wurde auf 4,50 m begrenzt und eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben, wobei der Ausbau des Dachgeschosses möglich ist.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Rosenburger Straße, die in diesem Bereich als Kreisstraße K 1243 deklariert ist. Die Lage der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Baugebietes ist durch die Planzeichnung vorgegeben. Die Lage der zu errichtenden Wohngebäude wird mit Baugrenzen vorgegeben.



Abb. 3 Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2

## 2 Aufhebung

### 2.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Das geplante Wohngebiet „Wohnbaufläche Werkleitz“ wurde nicht baulich umgesetzt. Im Bereich des Flurstückes 182/19 findet nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzung statt, die übrigen Flächen liegen als Grünflächen vor.



Abb. 4 Aktuelle Nutzung des Gebietes

Von der Aufhebung ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“, und damit die Flurstücke 182/19, 182/24, 182/27 komplett und die Flurstücke 694/182 und 697/183 der Flur 5 in der Gemarkung Tornitz teilweise betroffen. Eine innere Erschließung ist nie erfolgt.

## 2.2 Gründe für die Aufhebung des Plans

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung es erfordern. § 1 Abs. 3 gilt i.V.m. Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung oder Teilaufhebung von Bauleitplänen.

Mit dem Beschluss vom 06.12.2018 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Barby beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Landschaftsplan gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Barby hat sich in den letzten Jahren die Prognose für den Bedarf von Wohnbauflächen deutlich verändert. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) musste festgestellt werden, dass die momentan ausgewiesenen Flächen für Wohnbelange teilweise überdimensioniert waren oder generell nicht mehr umsetzbar und somit zu überarbeiten oder aufzuheben sind. Dies betrifft nahezu alle Ortsteile der Einheitsgemeinde.

In Folge dessen wurden frühere Planungen für Wohnbaugebiete, hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfes, der Grundstücksverfügbarkeit, des Erschließungsaufwandes und der Nutzungsqualität überprüft und müssen nun angepasst oder aufgehoben werden. Im Grundsatz G 124 besagt der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) der Planungsregion Magdeburg, aus dem Jahr 2020, zudem, dass Bebauungspläne, die vor mehr als 10 Jahren Rechtskraft erlangten und nicht realisiert worden sind, im Zuge von Neuaufstellungen aufgehoben werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“ ist seit 1994 rechtskräftig und daher zwingend von diesem Grundsatz betroffen. Die Nachfrage nach Wohnbauland war zur damaligen Zeit doch nicht so groß, wie zunächst erwartet und die Lage des Gebietes in nahezu direkter Nachbarschaft zur Schweinemastanlage in Tornitz macht die Fläche auch für eine zukünftige Wohnnutzung aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmission unattraktiv.

### **2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach Aufhebung**

Der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan wird aufgehoben und im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft bzw. sonstige Grünfläche dargestellt.

Alle betroffenen Flurstücke werden anschließend nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans löst keine Eingriffe in den Naturhaushalt aus, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Fläche wird im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby wie folgt dargestellt:

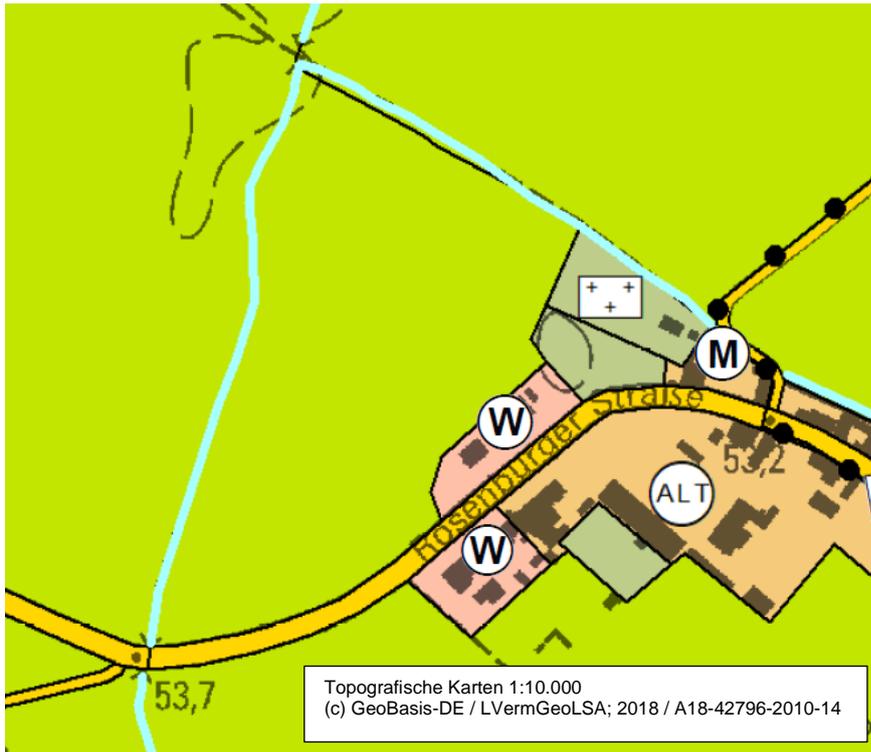


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kapitel 1.3) werden außer Kraft gesetzt.

### 3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“ in Tornitz, Ortslage Werkleitz, wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben. Dies ist möglich, sobald die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da sich auf der betroffenen Fläche seit Inkrafttreten der Planung, genau wie vor dem Inkrafttreten auch, landwirtschaftliche Fläche befindet, die auch nach der Aufhebung noch dort stattfinden wird, ist davon auszugehen, dass die Aufhebung des Planwerkes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzung der Fläche haben wird. Auch die weiteren Punkte des § 13 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB werden eingehalten. Die angrenzenden Grünflächen bleiben ebenso bestehen.

Die Aufhebung des Plans ändert nicht den Gebietscharakter des Areals. Die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung, die durch die Aufhebung nicht beeinflusst wird, bleibt als Zulässigkeitsmaßstab gewahrt.

Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und verstößt nicht gegen die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutz-Richtlinie der EU.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Eine Beteiligungsrunde in der Entwurfsfassung ist damit ausreichend. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB kann gemäß § 13 (3) BauGB ebenfalls verzichtet werden.

#### **Angewandte Gesetze, Verordnungen, Vorschriften:**

- **Bauordnung** des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440),  
zuletzt geändert durch § 1 Drittes Änderungsgesetz der Bauordnung vom 18.11.2020  
(GVBl. LSA S. 660),
- **Baugesetzbuch** (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt  
geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I  
S. 1802),
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV )  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch  
Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Kommunalverfassungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch § 1  
Zweites Gesetz zur Änderung des Kommunalverfassungsgesetzes vom 19.03.2021  
(GVBl. LSA S. 100).

## **4 Umweltbetrachtungen**

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“ im Ortsteil Tornitz erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es wird nach §13 (3) BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Durch die Aufhebung werden die Grundzüge der vorhandenen Eigenart des Gebietes nicht berührt. Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich wurden vor sowie nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“ als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche genutzt. Auch nach der Aufhebung ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 5 Auswirkungen der Aufhebung

Nach Inkrafttreten der Aufhebung sind Bebauungsmöglichkeiten auf den von der Aufhebung betroffenen Freiflächen nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

### 5.1 Auswirkungen auf betroffene öffentliche Belange

Der von der Aufhebung betroffene Bereich ist noch nicht erschlossen. Das Gebiet wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und sonstige Grünfläche genutzt. Diese Nutzung kann auch nach der Aufhebung weiterbestehen. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans müssen keine Anlagen zurück gebaut werden.

Die entschädigungsrechtlichen Ansprüche der Aufhebung sind nach § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Demnach kann der Eigentümer nach Ablauf der Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Da der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbaufläche Werkleitz“ bisher nicht umgesetzt wurde, wird es keine im Plan festgesetzte ausgeübte Nutzung geben, deren Zulässigkeit mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erlischt.

### 5.2 Auswirkungen auf betroffene private Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erlischt die Verwertungsmöglichkeit der Grundstücke für eine bauliche Nutzung. Eine Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke ist die Folge. Auf eine entsprechende Entschädigung kann nach § 42 BauGB, wegen der Verjährung der 7-Jahres-Frist kein Anspruch mehr geltend gemacht werden. Der Bebauungsplan wurde vor mehr als 20 Jahren rechtskräftig. Insofern stand ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Erschließung des Plangebietes durchzuführen. Da hierfür nachweisbar kein Interesse bestand und zukünftig unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung nicht bestehen wird, sind die mit einer Erschließung verbundenen Aufwendungen nicht refinanzierbar.