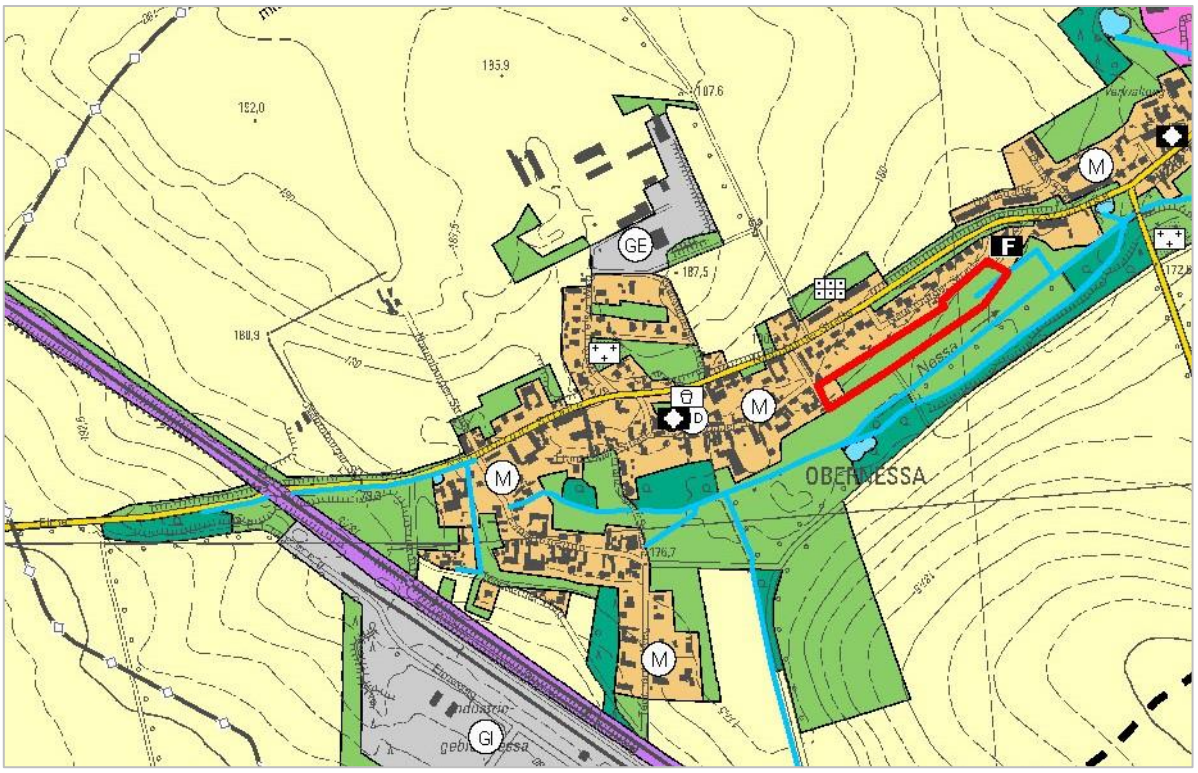
Stadt Teuchern, OT Nessa

Bebauungsplan Nr. 01
Wohngebiet „An der Nessa“

Aufhebung



Ausschnitt aus dem Übersichtsplan zum FNP
Nutzungsgenehmigung: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo ST/dl-de/by-2-0 (www.geovdata.de/dl-de/by-2-0)

Vorentwurf

Juni 2026

STADTLANDGRÜN

Stadt Teuchern, OT Nessa
Bebauungsplan Nr. 01
Wohngebiet „An der Nessa“

Aufhebung

Plangeber:

Einheitsgemeinde Stadt Teuchern
Markt 21
06780 Teuchern

Auftragnehmer:

STADTLANDGRÜN

Stadt- und Landschaftsplanung

Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Projektnummer:

26-628

Planungsstand:

Vorentwurf
Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans 4

2 Übergeordnete Planungen 6

3 Verfahren 7

3.1 Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans 8

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden 8

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 8

4 Umweltbericht 9

4.1 Einleitung 9

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans 9

4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung 9

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen 9

4.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 10

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 13

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen 14

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 14

4.3 Zusätzliche Angaben 14

4.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung 14

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 14

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 14

4.3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung 15

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 01 Wohngebiet „An der Nessa“

1 Begründung zur Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 Wohngebiet „An der Nessa“ liegt südöstlich der Naumburger Straße im Ortsteil Nessa der Stadt Teuchern.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2002 durch das Regierungspräsidium Halle genehmigt. Jedoch liegt dem Burgenlandkreis kein Ausfertigungsvermerk vor; er hat somit keine Rechtskraft erlangt.

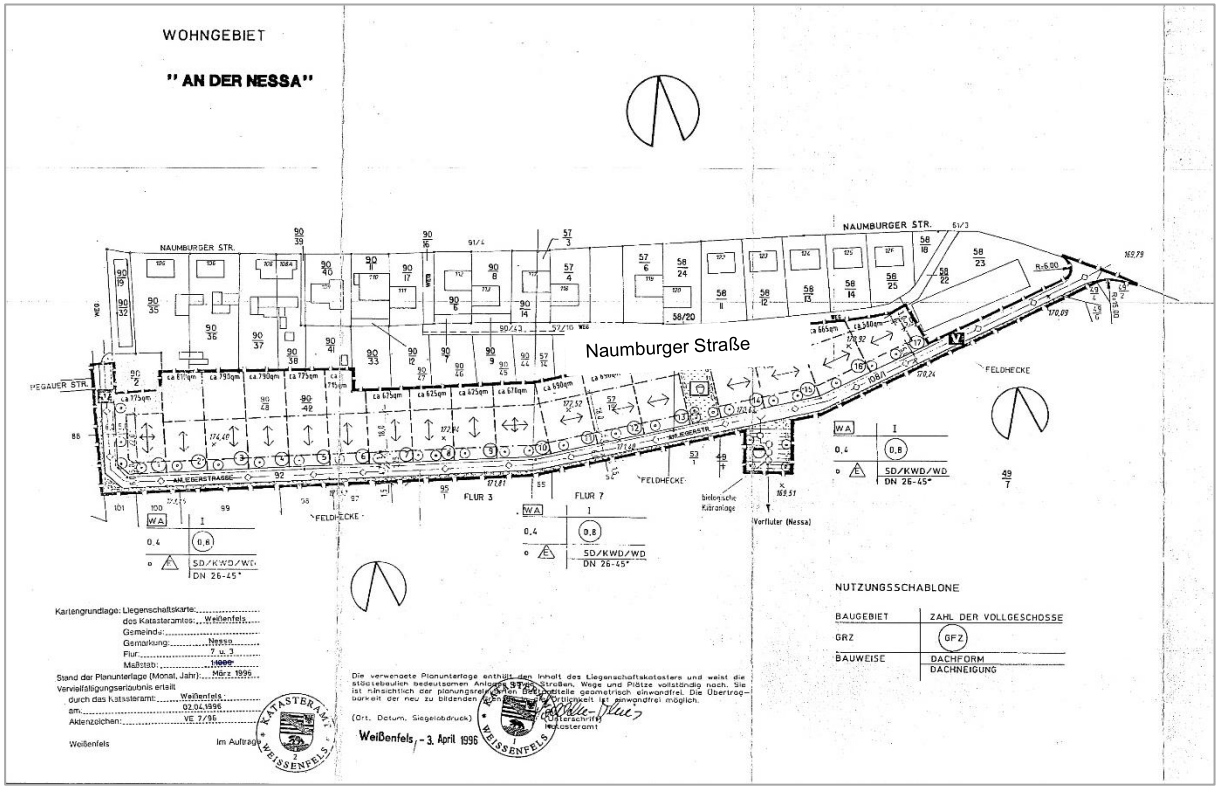
Die Fläche ist nicht erschlossen.

Die verbindliche Planung liegt über 20 Jahre zurück. Eine Nachfrage nach den Baugrundstücken besteht nicht. Im Rahmen des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens für die Teil-Flächennutzungspläne der Stadt Teuchern[1] wird die Fläche aufgrund des nicht vorliegenden quantitativen Bedarfs an Wohnbauflächen nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Aufhebungsverfahren ist aufgrund der Rechtsprechung des BVerwG erforderlich. Danach ist ein als ungültig erkannter Bebauungsplan in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen (Urteil vom 21.11.1986- 4 C 22.83).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist auch für die Aufhebung von Bauleitplänen ein Regelverfahren zu führen. Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchzuführen.

Abb. 1.1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „An der Nessa“



[1] 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Teuchern und Ergänzung um die Ortschaften Gröben und Trebnitz, 1. Änderung des Teil-FNP Deuben, 1. Änderung des Teil-FNP Gröbitz, 1. Änderung des Teil-FNP Krauschwitz, 1. Änderung des Teil-FNP Nessa, 1. Änderung des Teil-FNP Prittitz, nachfolgend als Ergänzung und Änderung bezeichnet

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst in der Gemarkung Nessa, Flur 3 folgende Flurstücke:

92 und 259, 293, 294

und in der Flur 7 die Flurstücke 58/21 und 108/1 (teilweise).

Aufhebung

Städtebau

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01 war die Entwicklung eines Wohngebietes zur Abdeckung des Eigenbedarfes im Ortsteil Nessa. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde sowie gemäß § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Das Planungsziel wurde nicht umgesetzt. Die Planung liegt über 20 Jahre zurück und basierte auf einem zu diesem Zeitpunkt prognostizierten Bevölkerungszuwachs in der damals eigenständigen Gemeinde Nessa. Die Entwicklung und Umsetzung der unbebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplans stellt sich aufgrund der fehlenden Erschließung als schwierig dar. Zudem sollen innerhalb des Stadtgebietes von Teuchern andere Wohnbauflächen entwickelt werden und für die Bevölkerungsstabilisierung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens für die Teil-Flächennutzungspläne der Stadt Teuchern ist daher die Rücknahme von Bauflächenausweisungen erfolgt, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Flächenrücknahme und Flächenneuausweisung zur bedarfsgerechten Eigenentwicklung im Stadtgebiet insgesamt bzw. in den Ortsteilen entsteht.

Bei einer Aufhebung eines Bebauungsplans muss gleichzeitig entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerzeit beabsichtigt war. Ein neuer Bebauungsplan soll für die Aufhebungsfläche nicht aufgestellt werden, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans die planersetzende Vorschrift des § 35 BauGB zur Steuerung und Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung für die Fläche angewandt werden kann. Die Planersatzvorschrift des § 35 BauGB muss als positive Planungskonzeption tragfähig sein, damit im Gebiet des aufgehobenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Beeinträchtigungen auf die Ordnung und Entwicklung des Gebietes sind aus folgenden Gründen zukünftig nicht zu erwarten:

Die Aufhebungsfläche wird zukünftig als landwirtschaftliche Fläche (aktuell: überwiegend Grünland) wie bisher genutzt. Mit der Aufhebung des Plans wird das Ziel verfolgt, die unversiegelten und unbebauten Flächen dauerhaft zu erhalten, die bisherige Nutzung fortzuführen und eine bauliche Nutzung auszuschließen. Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt damit unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sie ist erforderlich um u. a. nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Menschen, die bei einer Umsetzung des Bebauungsplans möglich gewesen wären, zu vermeiden. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes unter Pkt. 4 der Begründung bewertet.

Somit besteht kein Planerfordernis für die städtebauliche Neuordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr, da mit der Aufhebung der § 35 BauGB Anwendung findet und die bisherige Nutzung gewahrt werden kann.

Grünordnung

Ein weiteres Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 01 war es, auch grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Natur und Land-

schaft vermindern und ausgleichen sowie ein Grundgerüst zur Eingrünung des Standortes schaffen sollten.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Randbereich eine 2 m breite Feldhecke, straßenbegleitende Baumpflanzungen und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Darüber hinaus war vorgesehen, auf jedem Wohngrundstück einen Laubbaum, vorzugsweise einen hochstämmigen Obstbaum, zu pflanzen.

Diese Maßnahmen wurden – wie die gesamte Planung – nicht umgesetzt.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Flächen können weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen in der jeweils aktuell geltenden Fassung dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 18),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- der zweite Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (2. Entwurf LEP-LSA, beschlossen am 2. September 2025 hat die Landesregierung)
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
  genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten und
- die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023, in Kraft getreten am 15. Dezember 2023.

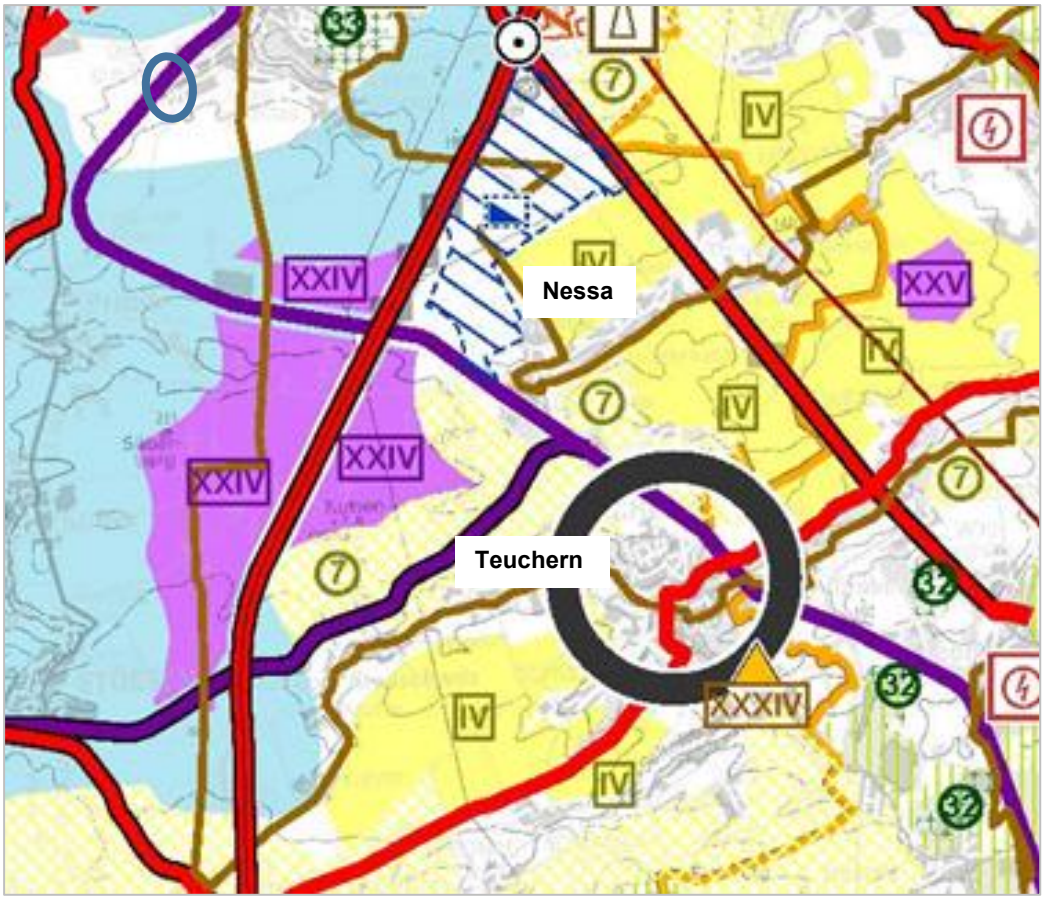
Vorgaben des ***Landesentwicklungsplans*** gibt es für die Aufhebungsfläche nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der ***Regionalplanungsebene*** konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für den Ortsteil Nessa gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft IV Gebiete um Teuchern (Z 4.2.1-1), betrifft die Flächen außerhalb der bebauten Ortslage
- regional bedeutsamer Radweg verläuft am südlichen Ortsrand

Abb. 2.1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle



Unter der Überschrift „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten“ wird im Leitbild dargestellt:

„Die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktionen sowie die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sollen verstärkt gewährleistet werden.“

Die Aufhebung des Bebauungsplans steht somit nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Vorgaben.

Bebauungspläne und auch deren Aufhebungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Teuchern verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 19. Juni 2026). Darin wird die Fläche nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann die Aufhebung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Bebauungspläne grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen und Verfahrensschritte wie für die Neuaufstellung von Bebauungs-

plänen. Das bedeutet für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 01, dass das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt wird.

3.1 Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. April 2026 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern Ausgabe 10/2026 vom 8. Mai 2026.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Aufhebung der Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7. April 2026 frühzeitig über die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf hat als öffentliche Auslegung vom ……. 2026 bis zum …….. 2026 stattgefunden.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit überwiegend um eine Grünlandfläche, die sich südöstlich der Naumburger Straße im Ortsteil Nessa der Stadt Teuchern befindet.

Die bisherige Planung trifft folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4
- Verkehrsfläche
- Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- Anpflanzungen von Bäumen, straßenbegleitend und auf den Grundstücken

Der Bebauungsplan wird im Ergebnis der Auseinandersetzung mit dem Wohnflächenbedarf im Rahmen des Verfahrens zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans aufgehoben. Mit der Aufhebung kann die derzeit ausgeübte Grünlandnutzung fortgeführt werden.

Gegenstand der Umweltprüfung sind demnach die sich aus der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Das Basisszenario bildet der rechtskräftige Bebauungsplan.

Belange des Artenschutzes sind nicht zu prüfen, da mit der Aufhebung keine eingriffsrelevanten Vorhaben vorbereitet werden, sondern die bisherige Nutzung als Grünland im Geltungsbereich beibehalten wird.

4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 8 BauGB.

Als weitere Fachgesetze wurden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentliche zu berücksichtigende Zielaussage ist der Schutz, die Erhaltung und die Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Aufhebung herauszustellen. Anschließend wird die mit der Durchführung der Aufhebung verbundene Veränderung des Umweltzustandes zusammenfassend bewertet und dokumentiert.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans verbunden sein werden, wird von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgegangen.

4.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 Wohngebiet „An der Nessa“ liegt am südlichen Bebauungsrand im Ortsteil Nessa der Stadt Teuchern. Der Ausgangsbebauungsplan erstreckt sich zwischen der Dorfstraße im Osten und der Pegauer Straße im Westen. Etwa 45 m südlich des Plangebietes fließt die Nessa.

Die Planung, die 17 Wohngrundstücke vorsah, wurde nicht umgesetzt. Die Fläche wird überwiegend als Grünland genutzt.

4.2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich am Ortsrand von Nessa. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche als verkehrsberuhigten Bereich fest. Auf dieser Grundlage wären eingeschossige Einfamilienhäuser sowie eine Erschließungsstraße und ggf. eine biologische Kläranlage errichtet worden.

Im mittleren Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz ausgewiesen. Des Weiteren ist im südlichen Randbereich eine 2 m breite Feldhecke zur Eingrünung festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest.

Nutzungsbedingt hätten sich Hausgärten und Eingrünungen innerhalb der Baugrundstücke entwickelt. Auf der Grünfläche wären Gehölze angepflanzt worden. Der Straßenräume wäre durch Bäume gegliedert und eine Hecke hätte das Wohngebiet zur freien Landschaft eingegrünt.

Tiere

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Boden oder den Vegetationsbestand zu verzeichnen sein werden, ist auch keine Betroffenheit von vorkommenden Tieren zu erwarten. Eine weitere Betrachtung von Tieren ist daher nicht notwendig.

Schutzgüter Boden/Fläche

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug auf das Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird der Boden auch selbst belastet.

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von bis zu 40 % für die Bauflächen ohne Überschreitungsmöglichkeit zu. Ebenso würde die geplante Verkehrsfläche zu einer Versiegelung führen.

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Im Bereich der Hausgärten würde nutzungsbedingt eine Überformung der obersten Bodenschicht erfolgen, die natürlichen Bodenfunktionen würden jedoch erhalten bleiben.

Laut Flächennutzungsplan bestehen Anhaltspunkte, dass der Boden innerhalb des Aufhebungsbereiches eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist (Hinweis auf das Vorhandensein eines flächenhaften archäologischen Kulturdenkmals).

Das Plangebiet weist derzeit Funktionen für Siedlung und Erholung auf.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Innerhalb des Aufhebungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Südlich der Ortslage befindet sich die Nessaniederung.

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

Schutzgut Klima/Luft

Klima und Luftqualität im Plangebiet werden durch die zulässigen Nutzungen bestimmt. Das Mikroklima würde durch die Bebauung geprägt werden. Mit der Versiegelung der Flächen wären eine Aufheizung und höhere Lufttemperaturen verbunden. Klimaausgleichend wirken die auf den Baugrundstücken angelegten Haus- und Privatgärten sowie die festgesetzten Grünflächen.

Jedoch gehen von dem westlich gelegenen Industriegebiet und der Bahnstrecke sowie von der östlich verlaufenden Kreisstraße (K 2202) Schallemissionen aus, die in den Aufhebungsbereich einwirken.

Da im Aufhebungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind auch unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebietes sowie daraus resultierender Versiegelung keine Vorbelastungen im Hinblick auf Klima und Luftqualität abzuleiten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthro-

pogen beeinflusst.

Das Ortsbild wird durch die angrenzende Bebauung und die Lage am Ortsrand bestimmt. Im Nordwesten grenzt entlang der Naumburger Straße Einfamilienhausbebauung an, im Südwesten der Dorfkern von Obernessa. Im Nordosten schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Ein freier Blick in den Landschaftsraum, der bestimmt wird durch die Gehölzstrukturen entlang der Nessa, öffnet sich nach Süden.

Die Eignung einer Fläche für die Erholungsnutzung ist abhängig von Landschaftsbild, Vielfalt der Flora und Fauna, Gewässer- und Luftverhältnissen und den Flächennutzungen. Je vielfältiger ein Gebiet strukturiert ist, umso größer ist das Freizeit- und Erholungspotential dieser Flächen. Das Plangebiet würde bei einer Bebauung und gärtnerischen Nutzung (Hausgärten) ein Erholungspotential aufweisen, das jedoch nicht öffentlich zugänglich wäre. Lediglich die private Grünfläche mit Spielplatz weist ein Erholungspotential ggf. auch für die Öffentlichkeit auf.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale werden vermutet.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt worden. Es ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Wechselwirkungen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete

Das NSG „Grubengelände Nordfeld Jaucha“ beginnt im äußersten nordöstlichen Zipfel des Stadtgebietes von Teuchern in einer Entfernung von ca. 7 km Luftlinie vom Plangebiet.

Das ca. 4 km südlich der Ortslage Nessa gelegene „Maibachtal“ und das ca. 2 km nordwestlich gelegene „Saaletal“ (bei Langendorf) sind als Landschaftsschutzgebiet verordnet.

Weitere Schutzgebiete, z. B. nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, sind gleichfalls nicht berührt. Das Trinkwasserschutzgebiet Leißling liegt ca. 4 km westlich.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Entwicklungsprognose ist nur auf der Grundlage des Basisszenarios möglich. Weitergehende verfügbare Umweltinformationen und wissenschaftliche Kenntnisse liegen nicht vor.

Wird kein Aufhebungsverfahren durchgeführt, könnte der Bebauungsplan umgesetzt werden.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird eine Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Plan wird sich damit der Versiegelungsgrad faktisch erheblich verringern.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft sollte die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

4.2.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Abrissmaßnahmen verbunden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans auf der betrachteten Fläche hat bislang nicht begonnen. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Aufhebung des Bebauungsplans kann die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft fortbestehen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit Emissionen verbunden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Aufhebung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das

kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die im Bestand bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der Aufhebung gehen keine Wirkungen aus, die mit Wirkungen benachbarter Vorhaben kumulieren.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind positive Effekte auf das Klima verbunden. Das Grünland bleibt als Frischluftentstehungsgebiet erhalten. Diese Bestandssicherung wirkt somit einem Klimawandel entgegen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei der Aufhebung nicht relevant.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der vorangegangenen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans verbunden sein können, sind keine nachteiligen Wirkungen abgeleitet worden. Daher sind weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Minderung notwendig.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da sich der Verzicht auf die Baufläche sich aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan ableitet.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt den Auswirkungen einer Aufhebung gegenübergestellt und daraus mögliche Beeinflussungen abgeleitet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Umweltüberwachung ist bei der Aufhebung einer Planung nicht erforderlich.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird auf die Entwicklung des Wohngebietes „An der Nessa“ verzichtet.

In den Jahren 2002 bis heute fand auf dieser Fläche keine Entwicklung statt; die Fläche ist unbebaut und wird überwiegend als Grünland genutzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wirkt sich auf Natur und Umwelt nicht erheblich nachteilig aus. Versiegelungen und Verdichtungen von Boden und damit Beeinträchtigungen von Lebensräumen werden im Bereich der vormals festgesetzten Bauflächen vermieden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird die Freiraumnutzung dauerhaft erhalten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, das mit der Aufhebung den Darstellungen des Flächennutzungsplans [2] entsprochen wird. In diesem wird die aufzuhebende Fläche als Grünfläche dargestellt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

4.3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

[1] Stadt Teuchern: Bebauungsplan Nr. 01 Wohngebiet „An der Nessa“, OT Nessa, genehmigt am 06.09.2002

[2] Stadt Teuchern: Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern, 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Teuchern und Ergänzung um die Ortschaften Gröben und Trebnitz, 1. Änderung des Teil-FNP Deuben, 1. Änderung des Teil-FNP Gröbitz, 1. Änderung des Teil-FNP Krauschwitz, 1. Änderung des Teil-FNP Nessa, 1. Änderung des Teil-FNP Prittitz, StadtLandGrün, Planfassung für die Genehmigung, Stand Januar 2026