

# Vorlage

**Erarbeitet von (Amt):** Bauamt

**Datum:** 17.03.2015

**TOP:**

**Sachbearbeiter/-in:** Anke Meyer

**Vorlagennummer:** III/029/2015

**Beschlusnummer:**

<b>Nr.</b>	<b>Beschluss-, Beratungsgremium</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	<b>Sitzungstermin</b>
1	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	31.03.2015

---

## **Betreff:**

Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des B- Plans Nr. 3 "Am Weißdornbusch" der Gemeinde Schkopau OT Lochau

---

## **Empfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Schkopau empfiehlt in seiner Sitzung am 31.03.2015 dem Gemeinderat, die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ im OT Lochau zu beschließen.

Der Aufstellungsbeschluss soll gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht werden.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Demnach soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufstellung der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ einschließlich Anlage und Änderungsbegründung in der Fassung vom März 2015 zu billigen.

Weiterhin soll i.S.d. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Dabei soll der Öffentlichkeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 während folgender Zeiten im Bauamt der Gemeinde Schkopau die Gelegenheit gegeben werden, den Entwurf des Bebauungsplans einzusehen und Stellungnahmen abzugeben:

montags, mittwochs: 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 14.00 Uhr

dienstags: 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr

donnerstags: 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 16.00 Uhr

sowie freitags: 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem vorliegenden Entwurf die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

---

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ der Gemeinde Schkopau OT Lochau wurde am 09. Mai 1995 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter dem Az.: 25-21102-3/0529 genehmigt und trat am 01. August 1995 in Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt somit seit 20 Jahren brach und wurde bisher keiner Realisierung zugeführt. Nach Gesprächen mit den Eigentümern wurde ein Bauträger und Investor gefunden, welche den kompletten Bebauungsplan nach einem Konzept des altersgerechten Wohnens vollständig erschließen und realisieren wollen.

Da jedoch die standardisierten Planhäuser die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten und die zum Teil veralteten, textlichen Festsetzungen zwischenzeitlich überholt sind und das notwendige Maß zur Regelung einer städtebaulichen Ordnung unnötig einschränken, soll die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Mit dieser Änderung soll somit der Weg eröffnet werden, die vollständige Realisierung des Baugebietes zu ermöglichen.

Die Änderung bezieht sich auf das Flurstück in der Gemeinde Schkopau, Gemarkung Lochau, Flur 4, Flurstück 67/4.

Die jeweiligen Änderungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans eindeutig gekennzeichnet bzw. gelöscht. Zur eindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung wird eine Anlage beigelegt, welche die genauen Abmessungen beinhaltet.

Wenn die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende 1. Änderung zu. Das Wohngebiet „Am Weißdornbusch“ bleibt in seiner Grundstruktur unverändert bestehen.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die folgenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt:

- *FFH-Gebiet* DE 4537 301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“
- *Vogelschutzgebiet (SPA)* DE 4638 401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“.

Beide Gebiete befinden sich westlich der Gemarkung Lochau im Abstand von mindestens 1.500 m zum Plangebiet.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit soll darauf hingewiesen werden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **Finanzierung:**

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:

ja                       nein

Haushaltsjahr: \_\_\_\_\_

Haushaltsstelle: \_\_\_\_\_

Betrag: \_\_\_\_\_ EUR

Deckungsmittel

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung

- stehen nicht zur Verfügung

### **Anlagenverzeichnis:**

- 1. Änderung B- Plan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ in der Fassung vom März 2015
- Änderungsbegründung in der Fassung vom März 2015
- Plan zur Bemaßung der Baugrenzen in der Fassung vom März 2015