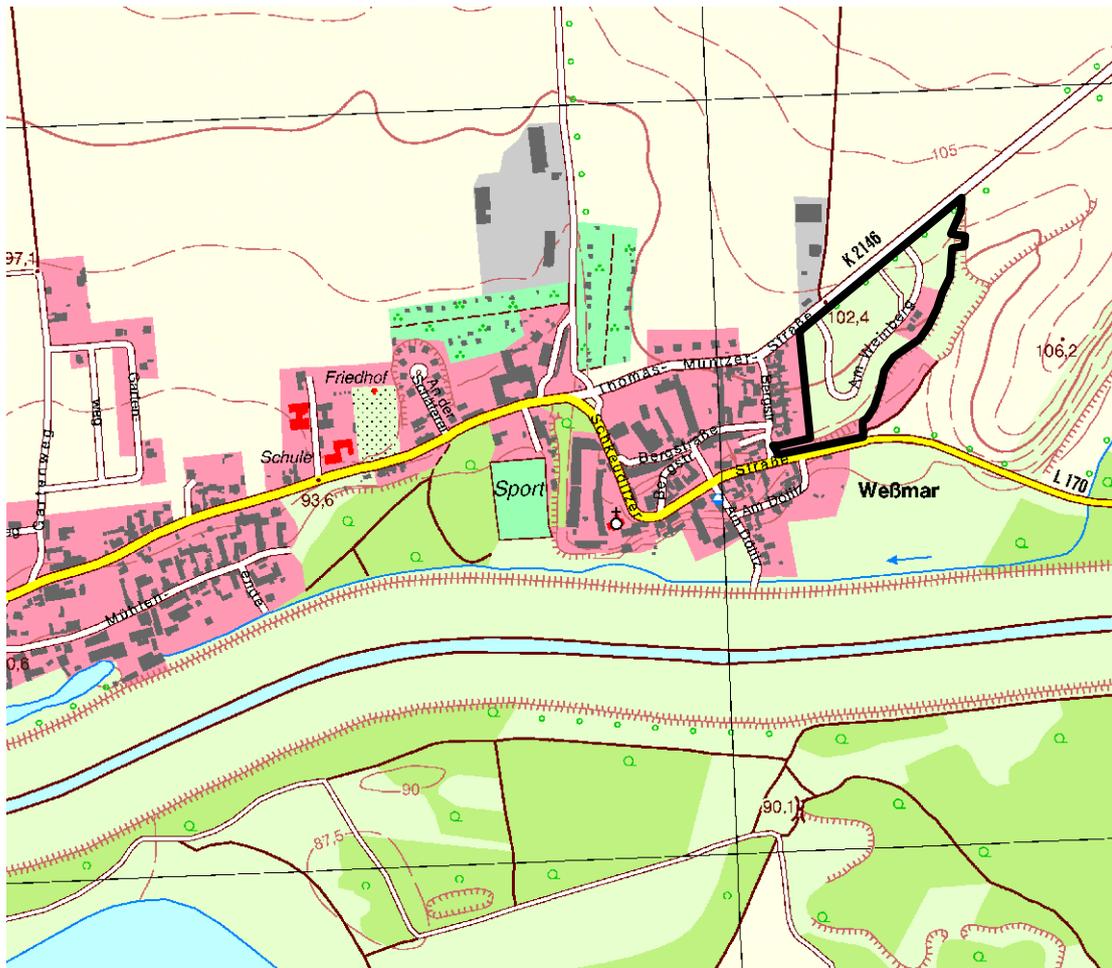


Gemeinde Schkopau / Ortsteil Raßnitz

Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“



Begründung

2. Entwurf

25. November 2015



Stadt- und
Landschaftsplanung

Planungsträger:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftragnehmer:

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 13
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren:

Dipl.-Geograf
Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Strehl
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben:

**Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“
im OT Raßnitz der Gemeinde Schkopau**

Vorhaben-Nr.:

15-180

Bearbeitungsstand:

2. Entwurf

25. November 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesplanung	6
3.1.2	Regionalplanung.....	7
3.1.3	Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
3.4	Verfahren	9
3.4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	9
3.4.2	Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	9
3.4.3	2. Entwurf des Bebauungsplanes	9
3.4.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes	9
3.4.5	Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes	10
3.4.6	3. Entwurf des Bebauungsplanes	10
3.4.7	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes	10
3.4.8	Abwägung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes	10
3.4.9	Satzung	10
4	Bestandsaufnahme	11
4.1	Eigentumsverhältnisse	11
4.2	Baubestand / aktuelle Nutzung.....	11
4.3	Verkehrerschließung	11
4.3.1	Straßen.....	11
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
4.4	Stadttechnische Erschließung	11
4.5	Baugrund	12
4.6	Altlasten/Altlastverdachtsflächen.....	12
4.7	Kampfmittelbelastungen.....	13
4.8	Naturschutz.....	13
4.9	Archäologie	13

5	Planungskonzept	13
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	14
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	14
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO).....	15
6.1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	15
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	15
6.2	Grünordnung.....	16
6.3	Verkehrerschließung	17
6.3.1	Gemischte Verkehrsfläche	17
6.3.2	Gehweg	17
6.3.3	Ruhender Verkehr	18
6.4	Hinweise	18
6.4.1	Immissionsschutz	18
7	Stadttechnische Erschließung.....	18
7.1	Wasserversorgung.....	18
7.1.1	Trinkwasser	18
7.1.2	Löschwasser.....	18
7.2	Entwässerung	18
7.3	Energieversorgung.....	19
7.3.1	Elektroenergie.....	19
7.3.2	Gas.....	19
7.4	Telekommunikation.....	19
7.5	Abfallentsorgung	19
8	Flächenbilanz	19
9	Planverwirklichung	20
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	20
9.2	Kostentragung.....	20
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
10.1	Ortsbild	20
10.2	Verkehr	20
10.3	Belange der Bevölkerung.....	20

11	Umweltbericht	21
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans.....	21
11.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	21
11.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	22
11.3.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	22
11.3.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	22
11.3.3	Schutzgut Mensch.....	22
11.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	23
11.3.5	Schutzgut Boden.....	24
11.3.6	Schutzgut Wasser.....	25
11.3.7	Schutzgut Klima / Luft / Lärm.....	25
11.3.8	Schutzgut Landschaft.....	26
11.3.9	Biologische Vielfalt (Biodiversität).....	26
11.3.10	Schutzgut Kultur- und sonstig Sachgüter.....	27
11.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	27
11.4.1	Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung.....	27
11.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
11.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen.....	28
11.5.1	Schutzgut Mensch.....	28
11.5.2	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter.....	28
11.5.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	28
11.5.4	Landschaftsbild.....	28
11.5.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	29
11.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
12	Zusätzliche Angaben	30
12.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	30
12.1.1	Methodik.....	30
12.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	30
12.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	31
12.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	31
12.2.2	Monitoringkonzept.....	31
12.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	31
13	LITERATURVERZEICHNIS.....	31

1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Rat der Gemeinde Raßnitz wurde am 11. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weinberg“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Weinberg“ wurde von der damaligen Gemeinde Raßnitz am 04. März 1996 gefasst. Da die Gemeinde Raßnitz über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügte und der Bebauungsplan nicht zur Genehmigung eingereicht wurde, erhielt er keine Rechtskraft. Jedoch wurde auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Erschließung und Bebauung der Fläche begonnen.

Das Planverfahren soll nunmehr wieder aufgenommen werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Wohnstandortes geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird unter der Nr. 9/21 und der Bezeichnung „Zur Aussicht“ weitergeführt.

Der räumliche Geltungsbereich wird nicht verändert. Die Planzeichnung und die Begründung sind den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Raßnitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Schkopau. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang südlich der Thomas-Müntzer-Straße in Richtung Röglitz. Die Thomas-Müntzer-Straße ist außerhalb der Ortsdurchfahrt als Kreisstraße (K 2146) klassifiziert.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im **Norden** durch die Thomas-Müntzer-Straße
- im **Westen** durch die zur Wohnbebauung an der Bergstraße gehörigen Hausgärten
- im **Süden und Osten** durch eine natürliche Geländekante, die nach Osten und Südosten hin als abfallende Böschung eines Grabens ausgebildet ist.

Zum Plangebiet gehören die folgenden Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Raßnitz:

23/11, 24/15, 24/16, 24/17, 24/18, 24/19, 24/20, 24/21, 24/22, 24/23, 24/24, 24/25, 24/26 und 24/27.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient die digitale amtliche Liegenschaftskarte.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Der vorliegende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes
Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011),
am 12. März 2011 in Kraft getreten und
- 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.

3.1.1 Landesplanung

Folgende das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind zu beachten:

Raumstrukturell ist die Gemeinde Schkopau und damit der Ortsteil Raßnitz dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen. Der Ordnungsraum setzt sich gemäß Pkt. 1.3 LEP LSA aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen.

Gemäß Ziel Z 8 sind „...Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.“

Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz befindet sich im engeren Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle und ist somit dem Verdichtungsraum Halle zuzuordnen. Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz weist sowohl wirtschaftliche, infrastrukturelle als auch touristische und kulturelle Verflechtungsbeziehungen zum Oberzentrum Halle auf.

Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung, die in östlicher Richtung über Leipzig und Dresden bis hin zu südost-/ osteuropäischen Metropolen reicht.

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

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3.1.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis 10/2012 vom 19. April 2012 veröffentlicht.

Des Weiteren verfolgt die Regionale Planungsgemeinschaft die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Gemäß Beschluss III/04-2014 wird ein sachlicher Teilplan „Zentraler Ort, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ erstellt. Die Bekanntmachung der Planungsabsicht wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt 17/2014 des Landkreises am 05. Juni 2014 bekanntgegeben.

Für den Ortsteil Raßnitz der Gemeinde Schkopau sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu nennen:

Unter Pkt. 5.1 Raumstruktur und Planungsregion Halle werden folgende Zuordnungen für die Gemeinde Schkopau getroffen:

- 5.1.2.1. Z:
Das Gemeindegebiet Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz ist dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen (Schkopau ist dem Verdichtungsraum Halle zugeordnet LEP LSA 3.1.2.). Der Ordnungsraum Halle aggregiert mit dem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum Leipzig zu einer Metropolregion mit europäischer Bedeutung.
- 5.1.2.2. Z:
In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.
- 5.1.2.3. G:
Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung interkommunal und interregional abzustimmen.

Weiterhin sind entsprechend der Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten:

- 5.6.1.1 Z Für die Planungsregion Halle wird ein Sanierungsgebiet des Altbergbaus – Planungsraum der Bergbaufolgelandschaft Merseburg-Ost (SK) zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen festgelegt.
- 5.9.7.3 Z Für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Freistaat Sachsen wird in der Planungsregion Halle ein Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt.
- 5.9.7.4 Z Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.

3.1.3 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm

Für Braunkohlenauf- bzw. -abschlussverfahren sind gemäß § 8 des Landesplanungsgesetzes Regionale Teilgebietsentwicklungspläne aufzustellen.

Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Merseburg (Ost) im (ehem.) Regierungsbezirk Halle vom 24. März 1998 (MBL LSA Nr. 25/1998 vom 13. Mai 1998) bildet eine Grundlage für die Entwicklung u.a. des Ortsteiles Raßnitz der Gemeinde Schkopau. Gemäß Überleitungsvorschriften besitzt dieser Plan weiterhin Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Regelungen des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes zu beachten:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung (Röglitz und umliegende Flächen)
(Hinweis: Die Wassergewinnungsanlage Röglitz wird nicht mehr zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt. Die Trinkwasserschutzzone III wurde aufgehoben.)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 1. Dezember 2009 rechtswirksam ist (Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schkopau) [1].

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Zur Aussicht“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/21 im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Raßnitz für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ vom 11. November 1993.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates Schkopau vom xx.xx.2016 erfolgt die Fortführung des Planverfahrens unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ unter Berücksichtigung der Umbenennung des Straßennamens. Die Entscheidung zur Fortführung beruht insbesondere auf der Tatsache, dass die medientechnische Erschließung bereits vorhanden ist und somit Bauflächen in einem vorgeprägten Gebiet zur Verfügung gestellt werden sollen.

Zwischen dem letzten Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996 und der nun angestrebten Fortführung ist ein erheblicher Zeitraum vergangen. Des Weiteren sind aufgrund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) nun im Aufstellungsverfahren die Belange des Umweltschutzes stärker zu berücksichtigen. Neben der Überarbeitung und Aktualisierung der Planzeichnung und Begründung ist die

Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren als zweistufiges Verfahren i.S.d. §§ 3 und 4 BauGB sowie mit Nachbarabstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.4 Verfahren

3.4.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Raßnitz hat in seiner Sitzung am 11. November 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. November 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt. Der Rat der Gemeinde Raßnitz hat in seiner Sitzung am 04. März 1996 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weinberg“ wurde nicht zur Genehmigung eingereicht.

Im Jahr 2015 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan unter der Bezeichnung Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ wieder aufgenommen.

Der Ortschaftsratsrat Raßnitz hat in seiner Sitzung am 16. November 2015 die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ (vorher B-Plan Nr. 9 „Am Weinberg“) der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz empfohlen. Der räumliche Geltungsbereich wird unverändert beibehalten.

3.4.2 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB.

3.4.3 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ in der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr.).

3.4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form der Auslegung hat in der Zeit vom xx.xx.2016 bis zum xx.xx.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. .../2016 vom xx.xx.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

3.4.5 Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.2016 geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4.6 3. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ in der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Raßnitz gebilligt und den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gefasst (Beschluss-Nr.).

3.4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat in Form der Auslegung in der Zeit vom xx.xx.2016 bis zum xx.xx.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. .../.... xx.xx.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert.

3.4.8 Abwägung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.2016 geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4.9 Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ wurde am xx.xx.2016 vom Gemeinderat der Gemeinde Schkopau als Satzung beschlossen (.....).

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der GP Papenburg Logistik GmbH.

4.2 Baubestand / aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG Tierproduktion). Zu Beginn der 1990er Jahre erfolgte der Rückbau der auf dem Gelände befindlichen Stallanlagen und sonstigen Anlagen sowie die Sanierung und Baufeldfreimachung des Geländes.

Zwischenzeitlich erfolgte die innere Erschließung des Plangebietes. D.h. der teilweise Straßenausbau (Erschließungsstraße „Zur Aussicht“) sowie die Herstellung der Ver- und Entsorgungsmedien in der entsprechenden Dimensionierung wurden durchgeführt.

Des Weiteren wurden zwei Wohngebäude innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des § 33 BauGB (Planreife) umgesetzt und zuletzt ein weiteres Gästehaus nach § 35 Abs. 2 BauGB realisiert.

Die verbliebene Fläche des Plangebietes liegt brach. Sie wird derzeit durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr als Übungsgelände genutzt. Die bestehende Grünfläche wird mehrmals im Jahr gemäht. Bäume und Sträucher entwickelten sich nur entlang des Erschließungsweges bzw. in den Randbereichen des Plangebietes.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Das Plangebiet wird über die ringförmige innere Erschließungsstraße Zur Aussicht erschlossen. Diese ist nur teilweise ausgebaut (es fehlt die Tragschicht und Deckschicht).

Die Erschließungsstraße ist im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes an die Thomas-Müntzer-Straße angeschlossen.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 724 Merseburg-Ammendorf-Röglitz-Schkeuditz nahezu im 1-Stunden-Takt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Weißmar befindet sich ca. 300 m in westlicher Richtung in der Thomas-Müntzer-Straße am Abzweig Oberthauer Straße.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb des Plangebietes liegen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien in der erforderlichen Dimensionierung an. Die Leitungen wurden im Straßenraum der Straße „Zur Aussicht“ verlegt.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die einzelnen Medien muss noch erfolgen.

4.5 Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen aus dem Jahr 1996 [2] vor.

Diesem sind folgende Aussagen zu entnehmen:

Der Standort ist geologisch dem Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte nördlich der Elsteraue zuzuordnen.

Unter den anstehenden Auffüllungen folgen pleistozäne Ablagerungen. Dabei handelt es sich um Geschiebelehm und Geschiebemergel mit eingelagerten Bändertonen und Schmelzwassersanden und -kiesen. Darunter folgen tertiäre Bereiche bestehend aus Braunkohleresten, Tonen, Sanden und Kiesen. Den Festgesteinsuntergrund bilden Sand- und Tonsteine des Mittleren Buntsandsteins.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Stallanlagen und sonstigen Anlagen Mitte der 1990er Jahre und der Vorbereitung des Standortes für eine Neubebauung erfolgten Aufschüttungen und Planierungsarbeiten. Somit treten im Plangebiet lokal inhomogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten auf.

Es kann, durch die ermittelte wechselnde Durchlässigkeit des Geschiebemergels, mit kurzfristigem Auftreten von Schichtenwasser bzw. Staunässe besonders nach längeren Niederschlägen gerechnet werden.

4.6 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Plangebiet ist ein Standort erfasst, der aufgrund des Rückbaus der ehemaligen Stallanlagen und sonstigen Anlagen aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde. Mit dem Eintrag als archivierter Standort bleibt jedoch die Erinnerungsfunktion für die Zukunft erhalten.

Lfd. Nr.	MDALIS -Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Kennziffer nach § 2 BBodSchG	Untersuchungsergebnisse/ Gutachten	Handlungsbedarf bei Umnutzung
1	2	3	4	5	6	10
55	0453	Rinderstall, Autowerkstatt, Tankstelle Weißmar	zurückgebaut, Überbauung mit einem Wohngebiet, kann entfallen	0 (archiviert)	Untersuchung und Rückbau sind erfolgt	keiner

Sollten sich im Rahmen der Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis zu informieren.

4.7 Kampfmittelbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle des Auffindens von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

4.8 Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach BNatSchG sowie NatSchG LSA geschützten Gebiete.

Im Osten grenzt an das Plangebiet das LSG Elster-Luppe-Aue an.

4.9 Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) besteht bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde. Befunde sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

5 Planungskonzept

Das Planungskonzept lehnt sich an den bestehenden Bebauungsplan an. Es erfolgt eine Änderung einzelner Festsetzungen. So soll nunmehr im gesamten Plangebiet eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die bestehende innere Erschließungsstraße Zur Aussicht sowie im nördlichen Bereich über die Thomas-Müntzer-Straße. Der nach Süden an die Oberthauer Straße anschließende geplante Fußweg wird weitergeführt.

Gemäß Planungskonzept können im Plangebiet ca. 35 Einfamilienhäuser mit zugehörigen Grundstücksflächen von 600 m² bis 1.000 m² errichtet werden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen erfahrungsgemäß dem Wohnbauflächenbedarf für eine Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 9/21 wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind damit allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO spiegelt die ortstypische, den Standort umgebende Baustruktur wider.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe auf Grund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Dazu wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.1.1 In allen WA-Teilgebieten sind

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)*

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Verwaltungsgebäude sind besucherintensive Nutzungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen können. Zu nennen sind insbesondere Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr, der erforderliche Flächenbedarf für Gebäude und zugehörige Freianlagen (Stellplätze).

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolge dessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen.

Tankstellen schließen sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Straßenverkehrsnetz der Gemeinde sowie durch die Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr aus.

Mit der im Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzung wird der Charakter der gesamten Baufläche nicht in Frage gestellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone. Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich. Damit verbunden ist allerdings ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen, da diese nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden können.

Die Geschossigkeit wird unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes festgesetzt, der im Allgemeinen zweigeschossig ist.

6.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone und die folgende ergänzende Festsetzung:

TF 3.1 In allen Teilgebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundstücke sind für die Bildung von Wohneigentum vorgesehen. Um eine effektive Flächennutzung zu ermöglichen sowie eine gewisse Vielfalt der Bauweise zu ermöglichen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (in landesrechtlich vorgeschriebener Breite) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der vg. Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Sowohl Doppel- als auch Reihenhäuser sind dabei als Grenzbebauung vorzusehen, d. h. bei Doppelhäusern wird jeweils an eine Grundstücksgrenze heran gebaut, bei Reihenhäusern an beiden Seiten. Der seitliche Grenzabstand ist am Ende jeder Hausgruppe einzuhalten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Dies ist jedoch nicht gewollt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch eine Baugrenze bestimmt, die in der Planzeichnung dargestellt ist.

Zu der im Plangebiet dargestellten inneren Erschließungsstraße wird die Baugrenze in allen drei Teilgebieten in einem Abstand von 3 m geführt. Entlang der Thomas-Müntzer-Straße wird die Baugrenze im Teilgebiet 1 in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze geführt. Dadurch wird ein Straßenraum mit ortstypischen Proportionen geschaffen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche in den Teilgebieten 2 und 3 wird mit 15 m bestimmt. Damit ergeben sich auf den Grundstücken ausreichend große Baufelder in denen eine Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Teilgebiete (nach städtebaulichen Gesichtspunkten) gegeben ist.

Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.2 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Mit der Festsetzung soll erreicht, dass im Straßenraum die Wohngebäude bestimmend sind und Garagen und Carports optisch zurücktreten. Somit wird der Straßenraum klar strukturiert. Darüber hinaus ist entsprechend § 3 der Garagenverordnung (GaVO) ein Mindestabstand von 3 m für Zu- und Abfahrten vorzuhalten.

Auf den Grundstücken ergeben sich mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend große Baufelder. Damit ist eine, unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare, maximale Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Baufelder gegeben.

Von der generellen Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, wird kein Gebrauch gemacht. Sie sind damit jedoch nicht automatisch zulässig, sondern unterliegen der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelvorhabens.

6.2 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept greift die vorhandenen Strukturen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen auf. Da sich das Plangebiet am Ortsrand von Raßnitz befindet, stellen insbesondere die Gehölzstrukturen wichtige Trittsteine zu im freien Landschaftsraum vorhandenen Hecken und Bäume dar.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

TF 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung als A/E 1 gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Flächenbefestigungen zurückzubauen und diese Flächen mit Mutterboden anzudecken.

Ergänzend zum vorhandenen Gehölzbestand sind heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Der Anteil zu pflanzender Bäume beträgt 1 Baum je 10 zu pflanzender Sträucher.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

*Pflanzqualität: Heister, 2xv. mB., Höhe mind. 125-150 cm (Bäume),
v.Str., Höhe mind. 60-100 cm (Sträucher)*

Mit diesem Pflanz- und Erhaltungsgebot wird das Plangebiet zur Oberthauer Straße hin eingegrünt. Dabei werden bereits vorhandene Gehölze erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Ziel ist es, ein reich strukturiertes, heckenartiges Gehölz zu entwickeln. Um eine fußläufige Verbindung zum Ort zu schaffen, wird das Gehölz durch einen Weg geteilt.

Im östlichen Teilbereich ist derzeit noch ein Parkplatz vorhanden, der mit einer Schotterdecke befestigt ist. Diese Befestigung ist zurückzubauen. Vor einer Bepflanzung ist in den Rückbaubereichen Mutterboden anzudecken, um die Nährstoffversorgung der

Gehölze zu gewährleisten.

Das festgesetzte Pflanzraster berücksichtigt den vorhandenen Gehölzbestand. Da sich ein naturnahes Gehölz entwickeln soll, wird mit diesem Pflanzabstand den Bäumen und Sträuchern ein ausreichend großer Raum zur Ausbreitung gegeben. Um eine Strukturierung zu erreichen, wird zudem der Anteil zu pflanzender Bäume festgelegt.

TF 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung als A/E 2 gekennzeichneten Fläche sind ergänzend zum vorhandenen Gehölzbestand heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Der Anteil zu pflanzender Bäume beträgt 1 Baum je 10 zu pflanzender Sträucher.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

*Pflanzqualität: Heister, 2xv. mB., Höhe mind. 125-150 cm (Bäume),
v.Str., Höhe mind. 60-100 cm (Sträucher)*

Auch im Nordosten des Plangebietes soll ein Gehölz entwickelt werden, da hier die Grenze des Plangebietes den Ortseingang markiert. Dieses Gehölz setzt sich dann außerhalb der Geltungsbereichsgrenze nach Süden fort. In diesem Bereich ist eine Hangkante ausgebildet, die bereits begrünt ist.

Hinsichtlich der weiteren Inhalte der Festsetzung wird auf die Begründung zur TF 5.1 verwiesen.

Entlang der Thomas-Müntzer-Straße wird keine Eingrünung festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die künftigen Grundstückseigentümer Hecken als Sichtschutz anlegen.

Es wird auch keine Festsetzung zur Gestaltung der privaten Gartenflächen getroffen, da die Umsetzung nur schwer kontrollierbar ist. Als Ausgleich für die Eingriffe wird eine kompakte Maßnahme bevorzugt, da der ökologische Neuwert wesentlich größer ist.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Gemischte Verkehrsfläche

Die Straße Zur Aussicht bildet die innere Erschließungsstraße und wird als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt.

Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sollen gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sein. Auf der inneren Erschließungsstraße sollen die Fahr- und Gehwege lediglich durch unterschiedliche Beläge voneinander getrennt werden. Durch einzelne öffentliche straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen wird der Straßenraum aufgelockert. Außerdem soll durch die Anordnung von ca. 10 öffentlichen PKW-Stellplätzen entlang des Fahr- und Gehweges eine Strukturierung des öffentlichen Bereiches erfolgen. Somit soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht werden.

6.3.2 Gehweg

Der Verbindungsweg zwischen der Straße Zur Aussicht und der Oberthauer Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier Gehweg) festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Elsterdamm-Radweg hergestellt.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Des Weiteren sind im öffentlichen Straßenraum ca. 10 PKW-Stellplätze entlang des Fahr- und Gehweges vorzusehen.

6.4 Hinweise

6.4.1 Immissionsschutz

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Fluglärm (Lage des Plangebietes im Grenzbereich des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle) vorbelastet ist, sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen. Die Gebäude sollten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. durch Herstellung passiver Schallschutzmaßnahmen einen entsprechenden Schallschutz aufweisen.

7 Stadttechnische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die MIDEWA. Die erforderliche Versorgungsleitung befindet sich im Bereich der Straße Zur Aussicht.

Ein Abzweig der Trinkwasserleitung verläuft im Bereich des nach Süden verlaufenden Gehweges und schließt an die in der Oberthauer Straße befindliche Versorgungsleitung an.

Im Bereich der Thomas-Müntzer-Straße sowie in der Oberthauer Straße gibt es jeweils einen Hydranten für erforderliche Wartungsarbeiten.

7.1.2 Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung ist momentan noch nicht abschließend geklärt. Weitere Abstimmungen diesbezüglich haben im weiteren Planungsverlauf zu erfolgen.

Es wird geklärt, inwieweit eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Schkopau und der MIDEWA hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser abgeschlossen werden kann bzw. ob das Löschwasser durch Zisternen im Plangebiet vorgehalten wird.

7.2 Entwässerung

Das Abwassersystem (in Zuständigkeit des AZV Elster-Kabelsketal) befindet sich ebenfalls im Bereich der inneren Erschließungsstraße. Es ist als Trennsystem ausgebildet, dass neben den Hausabwässern auch die Oberflächenwässer, sofern sie nicht auf dem jeweiligen Grundstück entsprechend gesammelt bzw. versickert werden, aufnimmt.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Die Niederspannungsleitungen verlaufen entlang der Thomas-Müntzer-Straße sowie im Bereich der Straße Zur Aussicht.

7.3.2 Gas

Die Gasversorgung kann durch das Gasnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH erfolgen. Der Anschluss des Plangebietes kann über die in der Thomas-Müntzer-Straße verlaufenden Gasmitteldruckleitung erfolgen.

7.4 Telekommunikation

Entsprechende Informationen werden im Rahmen der Trägerbeteiligung erwartet.

7.5 Abfallentsorgung

Entsprechend § 13 KrW-/AbfG sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Landkreis Saalekreis ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen.

Die Müllfahrzeuge können die innere Erschließungsstraße Zur Aussicht als Durchfahrtsstraße nutzen.

Innerhalb der Grundstücke sind geeignete Stellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9/21 "Zur Aussicht" umfasst ca. 3,2 ha.

Flächennutzung		Größe
Allgemeines Wohngebiet		25.570 m ²
davon nach GRZ bebaubar	10.108 m ²	
Verkehrsfläche		3.240 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		250 m ²
öffentliche Grünfläche		2.820 m ²
davon mit Pflanzgebot	2.820 m ²	
Summe		31.880 m²

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes nicht.

9.2 Kostentragung

Die Kosten für Planung (Bebauungsplan) und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer, der GP Papenburg Logistik GmbH, getragen. Somit entstehen der Gemeinde Schkopau im Zusammenhang mit der Bebauung des Geländes keine Kosten.

Zur Übernahme der Erschließungskosten wird die Gemeinde Schkopau mit dem Flächeneigentümer einen Erschließungsvertrag abschließen.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Ortsbild

Das Planvorhaben schließt sich an den geschlossenen Siedlungsbereich der Ortslage Raßnitz an. Auf der Fläche wurden schon 3 Bauvorhaben (Wohngebäude) entwickelt. Die Fläche ordnet sich nach Umsetzung der Planung in die bereits bestehenden Strukturen ein.

Da die Fläche voraussichtlich parzelliert und die Grundstücke einzeln veräußert werden, ist zu erwarten, dass auf der Fläche sehr unterschiedliche Wohnhäuser entstehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bilden dabei den Rahmen der herzustellenden Gebäude.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen erfolgt die Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

10.2 Verkehr

Durch die Bebauung des Plangebietes wird Verkehr erzeugt. Der Verkehr kann unmittelbar über das vorhandene leistungsfähige, klassifizierte Straßennetz (Thomas-Müntzer-Straße) an- und abfließen. Das Verkehrsaufkommen auf der Thomas-Müntzer-Straße wird sich durch den Anwohnerverkehr im Wohngebiet „Zur Aussicht“ etwas erhöhen. Mit der begrenzten Grundstücks- und Einwohnerzahl wird sich die Belastung jedoch in vertretbaren Grenzen halten.

Innerhalb des Plangebietes werden durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (gemischte Verkehrsfläche und beabsichtigte Widmung der Straße zu einer Spielstraße) die Sicherheit und der Wohnwert erhöht.

10.3 Belange der Bevölkerung

Mit der Sicherung von Wohnbauflächen wird den Bedürfnissen der Bevölkerung zur Bildung von Wohneigentum entsprochen.

11 Umweltbericht

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Mit der Fortführung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnstandortes geschaffen werden. Vorgesehen ist neben der Fertigstellung der vollständigen Erschließung des Plangebietes eine Einfamilienhaus-Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Thomas-Müntzer-Straße. Die innere Erschließung wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße ist bereits mit Ausnahme der Deckschicht hergestellt.

Im Nordosten sowie Südwesten werden Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die städtebauliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung werden daher die entsprechenden Festsetzungen erarbeitet und im Umweltbericht verankert bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Für den speziellen Artenschutz wird ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Die dafür notwendigen Erfassungen werden 2016 durchgeführt, so dass die Ergebnisse der Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen

gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

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

11.3.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Raßnitz. Es grenzt südlich an die nach Röglitz führende Thomas-Müntzer-Straße an. Im Westen grenzen die zur Wohnbebauung an der Bergstraße zugehörigen Hausgärten an das Plangebiet an. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch eine natürliche Geländekante begrenzt, die nach Osten und Südosten hin als abfallende Böschung eines Grabens ausgebildet ist. Daran schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft. Die ehemaligen Stall- und sonstigen Betriebsanlagen wurden zu Beginn der 1990er Jahre zurückgebaut. Es folgte die Sanierung und Baufeldfreimachung des Geländes.

Zwischenzeitlich ist die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt. Die Erschließungsstraße „Zur Aussicht“ ist bereits mit Ausnahme der Deckschicht hergestellt sowie die Ver- und Entsorgungsmedien in der entsprechenden Dimensionierung verlegt.

Es wurden bisher zwei Wohngebäude und ein Gästehaus innerhalb des Plangebietes realisiert.

Die verbleibende Fläche des Plangebietes wird derzeit als Zwischennutzung durch die örtliche Feuerwehr als Übungsgelände genutzt. Insbesondere der zentrale Bereich wird mehrmals im Jahr gemäht.

11.3.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

11.3.3 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 und
- die Erholungsfunktion.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind zum einen Wirkungen des Vorhabens auf das zu betrachtende Gebiet und zum anderen die potenziell von dem Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu beachten.

Das Plangebiet schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung (Bergstraße) an. Innerhalb des Plangebietes wurden schon zwei Wohngebäude und ein Gästehaus errichtet und befinden sich in Nutzung. Auch im Süden grenzt an das Plangebiet lediglich durch einen Böschungsbereich abgegrenzt eine Wohnbebauung (Oberthauer Straße) an.

Der nordöstliche Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle.

Die Fläche selbst besitzt aufgrund fehlender Ausstattung bzw. Wegebeziehungen keine Erholungsfunktion für die Bewohner der Ortschaft Raßnitz.

Bewertung

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine Wirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus, da die Fläche mit Ausnahme der bereits errichteten Gebäude keiner Nutzung unterliegt. Da das Plangebiet an Wohnbebauung angrenzt, wirken auch in das Gebiet keine Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen sind durch den Flughafen zu erwarten. Im Nordosten wird der Geltungsbereich vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die bereits vorhandenen Hausgärten weisen nur eine private Erholungseignung auf.

11.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt 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.

Unter der potenziell natürlichen Vegetation wird die Vegetation verstanden, welche sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme entwickeln würde. Die eigentliche potenziell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde durch die intensive Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort bzw. durch den Rückbau und die Sanierung der Fläche nachhaltig verändert.

Das Plangebiet liegt derzeit mit Ausnahme der inneren Erschließungsstraße sowie der Wohngrundstücke brach. Die zwischenzeitlich entwickelte Wiesenfläche wird mehrmals im Jahr gemäht und aktuell durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr als Übungsgelände genutzt. Bäume und Sträucher entwickelten sich nur entlang des Erschließungsweges bzw. in den Randbereichen des Plangebietes. Die an der Thomas-Müntzer-Straße vorhandenen Bäume und Sträucher befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Artenschutz

Die Erfassungen zu vorkommenden Tieren werden 2016 durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen werden folgende Tierartengruppen erfasst:

- Brutvögel
- Zauneidechsen
- Heuschrecken
- Tagfalter

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingestellt.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist gering. Das ist auf die vorangegangene und aktuelle Nutzung zurückzuführen. Da das Plangebiet durch die frühere Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bereits stark überprägt ist, sind keine natürlichen oder naturnahen Ausstattungen mehr vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich das Plangebiet hinsichtlich der Bewertung der Einzelkriterien Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung einstufen.

11.3.5 Schutzgut Boden

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte nördlich der Elsteraue. Unter den bestehenden inhomogenen Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten folgen pleistozäne Ablagerungen. Dabei handelt es sich um Geschiebelehm und Geschiebemergel mit eingelagerten Bändertonen und Schmelzwassersanden- und -kiesen. Darunter folgen tertiäre Bereiche bestehend aus Braunkohleresten, Tonen, Sanden und Kiesen. Den Festgesteinsuntergrund bilden Sand- und Tonsteine des Mittleren Buntsandsteins.

Das Plangebiet unterlag bisher einer starken Überprägung durch die langjährige Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Durch den erfolgten Rückbau der ehemaligen Stall- und sonstigen Betriebsanlagen sowie Auffüllungen und Planierarbeiten steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Bewertung

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind, bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen, als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Sie weisen keinen natürlichen Schichtenaufbau auf. Damit sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt möglich. Der anstehende Boden kann als Standort für Pflanzen dienen, bedingt aber eine an die Bodenverhältnisse angepasste Artenzusammensetzung, die nicht den natürlichen Verhältnissen entspricht. Die Bodenfruchtbarkeit ist nur gering. Anfallendes Oberflächenwasser kann ungehindert versickern, so dass die Funktion für den Wasserhaushalt uneingeschränkt ausgeübt werden kann. Der Boden wird deshalb hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung mit der Wertstufe „gering“ bewertet.

11.3.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen aus dem Jahr 1996 [2] vor. Hieraus ist zu entnehmen, dass aufgrund des vorkommenden Geschiebemergels mit wechselnder Durchlässigkeit, zu kurzfristigem Auftreten von Schichtenwasser bzw. Staunässe - besonders nach längeren Niederschlägen - gerechnet werden muss.

Auf Grund der Höhenlage des Plangebietes (97,37 m HN und 102,60 m HN) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Dies wird durch das vorliegende Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen aus dem Jahr 1996 bestätigt. Bei den Bohrungen, die bis 8,0 m geführt wurden, ist kein Grundwasser angeschnitten worden

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Fließ- bzw. Standgewässer vorhanden.

Bewertung

Die im Planungsraum hydrologischen Verhältnisse sind als stark anthropogen beeinflusst einzustufen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Grundwasser ist aufgrund der anthropogenen Beeinflussung sowie der schwachen Durchlässigkeit des anstehenden Geschiebelehm/-mergels als gering einzustufen.

11.3.7 Schutzgut Klima / Luft / Lärm

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge zur Leipziger Tieflandsbucht. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5°C. Als wärmster Monat wird der Juli mit 17,9 °C, als kältester der Januar mit -0,4 °C angegeben.

Vorwiegend sind es die West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 595 mm. Damit zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet [1].

Das Plangebiet grenzt an das festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet des Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. Eine sehr geringe Teilfläche ragt in das Siedlungsbeschränkungsgebiet hinein. Somit ist von einer Lärmbelastung durch den Verkehrsflughafen Halle/Leipzig auszugehen.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Raßnitz. Mesoklimatisch ist hier ein Offenlandklima ausgebildet. Es dient, da die Versiegelung sehr gering und die Fläche mit einer Vegetationsschicht bestanden ist, als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt jedoch dem Gefälle folgend nach Südosten bis Osten ab, so dass die Wirkungen in der Ortslage nicht spürbar werden. Die klimatologische Leistungsfähigkeit des Gebietes ist demzufolge als mittel einzuschätzen.

Auf die Luftqualität wirkt sich eine Grundbelastung (Verkehrsbelastung und zum Teil Hausbrand) aus, die als gering einzuschätzen ist.

Da sich das Plangebiet in einer gewissen Entfernung zum Verkehrsflughafen Leipzig/Halle befindet und an das festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens grenzt, ist die Belastung nur bei Ostwindwetterlagen als hoch einzuschätzen.

11.3.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft bestimmt. Unterstützt werden diese Eigenschaften noch durch die prägenden Faktoren Relief, Vegetation sowie stehende und fließende Gewässer. Die Wirkung aller dieser Faktoren wird stark durch den Einfluss des Menschen und daraus entstehender Überformungen der Ursprünglichkeit der Landschaft bestimmt.

Die Überprägung des Standortes durch die Nutzung als Stallanlage ist nicht mehr erkennbar. Mit der bereits vorhandenen Straße wird ein neues Landschaftsbildelement eingebracht. Geprägt wird das Plangebiet jedoch durch die ausgebildete Grasflur und die aufkommenden Gehölze.

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für die Bewohner von Raßnitz.

Bewertung

Da sich das Plangebiet am Ortseingang von Raßnitz befindet besitzt es eine große Bedeutung für das Ortsbild. Da die geplante neue Nutzung erst in Form der bereits angelegten Straße erkennbar ist, ist der Ortsrand derzeit ungegliedert. Mit den Gehölzen wird die Fläche jedoch strukturiert.

Für die Erholungsnutzung weist sie keine Eignung auf.

11.3.9 Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

- Die Genetische Vielfalt ist umso größer, je größer eine Population und deren genetischer Austausch mit Nachbarpopulationen ist. Zu deren Erfassung fehlten für diesen Umweltbericht geeignete Methoden.
- Die Artenvielfalt kann anhand der Zahl der verschiedenen Arten, Spezies und Subspezies erfasst werden. Eine komplette Inventarisierung würde den Rahmen sprengen. Hinsichtlich der Artenvielfalt wird daher überwiegend auf Rückschlüsse aus den angetroffenen Biotoptypen zurückgegriffen, da diese die Grundlage für eine mögliche Artenvielfalt darstellen.
- Die Lebensraumvielfalt kann anhand der Biotoptypen beschrieben werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargelegt – um einen anthropogen vorgeprägten Standort. Nach dem Rückbau der ehemaligen Stallanlagen und sonstigen Anlagen der früheren landwirtschaftlichen Nutzung wurde das Gelände teilweise aufgefüllt, eingeebnet und für eine zukünftige Nutzung als Wohnbaustandort vorbereitet. Die Bauflächen sind vorrangig als Grasflur ausgebildet, die mehrmals im Jahr gemäht werden. Diese sind aufgrund der Bodenverhältnisse artenarm. Der Gehölzbestand wird durch Pappeln und Birken geprägt. [Zum Artenreichtum der vorkommenden Tiere liegen noch keine Aussagen vor.](#)

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von geringer Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden. Es herrscht eine geringe Struktur- und Artenvielfalt vor.

Zusammenfassend lässt sich der Raum hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

11.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstig 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale, Baudenkmale oder Denkmalbereiche bekannt.

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung und anthropogenen Überprägung des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern als gering einzuschätzen.

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.4.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat bereits mit der Errichtung der Straßenflächen und der ersten Wohnhäuser begonnen. Überwiegend sind die Bauflächen noch nicht bebaut, so dass weitere Bodenflächen versiegelt werden. Jedoch steht aufgrund der Vornutzung kein gewachsener Boden mehr an. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Gehölze, Grasflur) werden auf den Bauflächen vollständig beseitigt, was auch Auswirkungen auf die vorkommenden Tiere haben wird.

Mit der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet werden sich der Wasserabfluss und das Kleinklima verändern. Jedoch sind diese Veränderungen nicht als erheblich einzuschätzen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird der Ortsrand von Raßnitz nach Nordosten verschoben. Mit der Bebauung wird sich der Charakter des Gebietes nochmals erheblich ändern. Eine Erholungseignung ist nur im Bereich der Hausgärten für die Nutzer gegeben.

11.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der jetzige Zustand der Fläche beibehalten. Das heißt, die Wiesenfläche wird weiterhin aufgrund der Nutzung als Übungsgelände der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mehrmals im Jahr gemäht. Die Randbereiche werden sich sukzessiv entwickeln und zunehmend verbuschen.

11.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Satzung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

11.5.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes werden durch die Umsetzung keine schutzbedürftigen Nutzungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch beeinträchtigt.

11.5.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

11.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgen.

Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand werden vorhandene Strukturen aufgegriffen und Grünflächen festgesetzt. Für die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche (Gärten) wird über das Maß (GRZ 0,4) hinaus keine Festsetzung getroffen. Den künftigen Grundstückseigentümern wird somit ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Aus ökologischer Sicht wird eine externe Ausgleichsmaßnahme angestrebt, da die Effekte, wenn eine größere zusammenhängende Fläche entwickelt wird, höher zu bewerten sind. [Dazu erfolgen derzeit Abstimmungen. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt.](#)

[Auch Artenschutzmaßnahmen können erst im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung übernommen werden.](#)

11.5.4 Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist insbesondere auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Raßnitz zu verweisen. Das Landschaftsbild wird sich mit der Umsetzung des Vorhabens verändern, bei intensiver Eingrünung der Grundstücke wird jedoch ein neuer Ortsrand entwickelt.

11.5.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung der Satzung gemäß § 14 i.V.m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein wird, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festlegungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Ergänzend zu den vorstehenden Darstellungen der Bestandssituation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung“ das nachfolgend aufgeführte Ergebnis.

Im Bestand ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits die innere Erschließungsstraße als versiegelte Fläche anzusetzen. Des Weiteren sind schon zwei Wohngebäude und ein Gästehaus errichtet worden, die als bebaute Fläche mit einem Biotopwertpunkt von 0 in Ansatz gebracht werden. Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad etwas zunehmen.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude, Versiegelung (GRZ 0,4)	0	2.950	10.228	-	-
VSB	Straße, Wege	0	4.100	3.490	-	-
GSB	Rasen, intensiv gepflegt	7	15.470	-	108.290	-
1	Grasflur, 30 % Gehölze		5.530	-	56.959	-
2	Grasflur, 50 % Gehölze		1.970	-	24.625	-
HHA	Gehölz	18	840	840	15.120	15.120
HHC	Strauchhecke	10	1.020	-	10.200	-
HYA	Pflanz- und Erhaltungsgebot	16	-	1.980	-	31.680
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl.	7	-	15.342	-	107.394
	<i>Summe</i>		<i>31.880</i>	<i>31.880</i>	<i>215.194</i>	<i>154.194</i>
	Bilanz					-61.000

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein Defizit, das durch eine externe Maßnahme ausgeglichen werden soll. Die Abstimmungen dazu laufen noch.

11.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für das Plangebiet nicht.

Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Standort, der jahrzehntlang einer baulichten Nutzung (Landwirtschaftlicher Produktionsstandort) unterlag. Nach Rückbau der Stallanlagen und sonstigen Anlagen zu Beginn der 1990er Jahre wurde die Fläche zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes vorbereitet. Sowohl die innere Erschließungsstraße als auch die Ver- und Entsorgungsmedien wurden im Plangebiet hergestellt. Des Weiteren wurden schon zwei Wohngebäude sowie ein Gästehaus im Plangebiet errichtet.

Damit begründet sich die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens, welches nunmehr zum Abschluss gebracht und das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Dem Planungsziel des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche) wird mit der Umsetzung der Planung entsprochen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die im Ortsteil Raßnitz vorhandenen Bebauungsplangebiete hinsichtlich ihrer Auslastung geprüft. Lediglich im Baugebiet Nr. 4 „Gartenweg“ stehen nur noch vereinzelte Baugrundstücke zur Verfügung.

Mit der Fortsetzung und dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Zur Aussicht“ und mit der Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstandortes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen sowie das Angebot zur Bildung von Wohneigentum im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes ergänzt.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

12.1.1 Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

12.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben.

12.2 Maßnahmen zur Überwachung

12.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Absicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

12.2.2 Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Satzung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist dies der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Die innere Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsmedien als auch die Straßenbeleuchtung wurden hergestellt. Des Weiteren wurden im Plangebiet schon zwei Wohngebäude sowie ein Gästehaus errichtet.

Mit der Fortsetzung und Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen Entwicklung des Wohngebietes „Zur Aussicht“ geschaffen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13 LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau, Acerplan, rechtswirksam seit 1. Dezember 2009
- [2] Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen und der Kontamination, Erdbaulabor Erfurt GmbH, 18.04.1996