

Gemeinde Schkopau

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9/21 „Zur Aussicht“ im OT Raßnitz

Ziele des Planverfahrens

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9/21 liegt am nordöstlichen Ortsausgang südlich der Thomas-Müntzer-Straße in Richtung Röglitz. Es hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Für das Plangebiet wurde durch den Rat der Gemeinde Raßnitz am 11. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weinberg“ beschlossen und am 04. März 1996 der Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht und erhielt keine Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurden zwei Wohngebäude auf der Grundlage des § 33 BauGB (Planreife) umgesetzt sowie die Erschließungsstraße grundhaft hergestellt. Ein weiteres Gästehaus wurde nach § 35 Abs. 2 BauGB realisiert.

Das Planverfahren wurde im November 2015 wieder aufgenommen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die es ermöglichen dieses Gebiet städtebaulich zu ordnen und ein Wohnstandort zur Deckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde Schkopau zu entwickeln.

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

Der räumliche Geltungsbereich wurde nicht verändert. Die Planzeichnung und die Begründung wurden den aktuellen Gegebenheiten und gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Verfahrensverlauf

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 Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 09. Februar 2016 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 9/21 (Beschluss-Nr. GR 14/119/2016) gefasst. Der räumliche Geltungsbereich wird unverändert beibehalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 09. Februar 2016 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/21 gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. GR 14/119/2016).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form der Auslegung hat in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 22. März 2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. 05/2016 vom 10. Februar 2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Februar 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. Dezember 2016 geprüft (Beschluss-Nr. GR 21/164/2016). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2016 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9/21 gebilligt und den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. GR 21/164/2016).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in Form der Auslegung in der Zeit vom 03. Januar 2017 bis zum 10. Februar 2017 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. 48/2016 vom 21. Dezember 2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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 Bebauung mit vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden.

Da zwischen dem letzten Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996 und der Wiederaufnahme des Verfahrens ein erheblicher Zeitraum vergangen ist, sowie aufgrund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen (§ 2 Abs. 4 BauGB), wurden nun im Aufstellungsverfahren die Belange des Umweltschutzes stärker berücksichtigt. Neben der Überarbeitung und Aktualisierung der Planzeichnung und Begründung war die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

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

Für den speziellen Artenschutz wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen sowie ein Verlust von potentiellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu nennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Das sind:

- die Festsetzung zum Schutz der Zauneidechse
- die Festsetzung zu vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten
- die Festsetzung zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes auf den Maßnahmeflächen M1 und M2
- das Ausgleichskonzept auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes
(Für den vollständigen Ausgleich wird dem Bebauungsplan eine Fläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet.)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden während der **Auslegung des 2. Entwurfes** im Februar/März 2016 sowie während der **Auslegung des 3. Entwurfes** im Januar/Februar 2017 keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum **2. Entwurf** des Bebauungsplanes gegebenen Hinweise wurden im 3. Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Seitens des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF)* sowie durch das *SG Naturschutz des Landkreises* wurde darauf hingewiesen, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch hinsichtlich der Lage und des Umfangs zu konkretisieren sind.

Der Defizitausgleich in Form einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf einer Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers in der Gemarkung Lochau. Die Maßnahmedarstellung erfolgt in der Begründung zum 3. Entwurf. Die Ausgleichsfläche wird über eine Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen, die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Reallast im Grundbuch.

Aus Sicht der *Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises* sollten die Bäume entlang der Thomas-Müntzer-Straße zum Erhalt festgesetzt oder die Eingriffsbilanz unter Berücksichtigung des Verlustes des Baumbestandes bzw. eines Teils überarbeitet werden.

Die Ausführungen zur Baumreihe an der K-Straße werden in der Begründung korrigiert sowie in die Bilanz eingestellt. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund von Leitungsverlegungen nicht möglich.

Des Weiteren sollen die Vorgaben zum besonderen Artenschutz nach Maßgabe des § 44, § 45 BNatSchG beachtet und die Ergebnisse der veranlassten Erfassung sowie ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in den Entwurf des B-Planes eingearbeitet werden.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierung und Prüfung sowie die sich daraus abzuleitenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den 3. Entwurf des B-Planes eingearbeitet.

Durch das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* sowie durch das *SG Denkmalschutz des Landkreises* wurde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals befindet.

In der Planzeichnung werden der Hinweis bezüglich der Lage des Vorhabens in diesem Bereich sowie die damit einhergehende Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ergänzt.

Das *SG Städtebau und Raumordnung des Landkreises* wies darauf hin, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach Pkt. 3.2 der textlichen Festsetzung (außer zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) zulässig sind und damit keine Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde ist.

Garagen und Carports sollen nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze errichtet werden. Damit soll erreicht werden, dass im Straßenraum die Wohngebäude bestimmend sind, die Garagen und Carports optisch zurücktreten und der Straßenraum klar strukturiert wird. Darüber hinaus ist entsprechend § 3 der Garagenverordnung (GaVO) ein Mindestabstand von 3 m für Zu- und Abfahrten vorzuhalten. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Durch das *SG Immissionsschutz des Landkreises* wurde hingewiesen, dass kein Schallschutzgutachten in der Begründung enthalten ist.

Die Ergebnisse des zwischenzeitlich erstellten Schallschutzgutachtens wurden in den 3. Entwurf des Bebauungsplanes in Pkt. 6.5 Immissionsschutz übernommen und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz festgelegt.

Durch die *Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr des Landesverwaltungsamtes* sowie durch die *obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes* und durch die *Stadt Halle* wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet unterhalb der An- und Abflugsektoren des Flughafens Leipzig/Halle befindet, wodurch Lärmemission entstehen könnte.

Nach erfolgter Prüfung befindet sich das Plangebiet außerhalb der Nacht-Schutzzone $L_{Aeq\text{ Nacht}} > 55\text{ dB(A)}$ oder $NAT (L_{p\text{ Schw}}) > 6$ Flugereignisse mit $L_{A\text{ max}} > 57\text{ dB(A)}$ innen (Quelle: Flughafen Leipzig-Halle GmbH, Ermittlung und Darstellung der Lärmschutzbereiche am Flughafen, Prognosehorizont 2020).

Ein sehr kleiner Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches ragt in das Siedlungsbeschränkungsgebiet hinein. Dies wurde bereits im 2. Entwurf dargestellt. Die betreffende Fläche ist als Grünfläche mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die Begründung wird um den Pkt. 4.11 Nachtschutzgebiet zum Schutz gegen Fluglärm sowie Aussagen zur Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens ergänzt.

Darüber hinaus wurden im Ergebnis des Schallschutzgutachtens entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen.

Durch das *SG Verkehr des Landkreises* wurde darauf hingewiesen, dass die Schleppkurven für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge u.a. der Fahrgeometrie von 3-achsigen Fahrzeugen auszulegen ist.

Im Rahmen der Erstellung des 3. Entwurfes erfolgte die Prüfung der Schleppkurven. Sowohl die Ein- und Ausfahrt als auch die Durchfahrtsstraße ist für 3-achsige Fahrzeuge ausgelegt. Da die Straße eine Durchfahrtsstraße ist, sind keine Flächen zum Wenden von 3-achsigen Fahrzeugen vorzusehen.

Durch das *SG Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises* erfolgte der Hinweis, dass sich das Plangebiet größtenteils als Kampfmittelverdachtsfläche (ehem. Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist.

Die Planzeichnung wurde unter dem Punkt Hinweise bezüglich des Kampfmittelverdachtetes ergänzt.

Durch die *SWH Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft (HWS)* wurden Hinweise sowohl zur Schmutzwasserentsorgung und zur Regenwasserentsorgung gegeben.

Diese Hinweise wurden in die Begründung zum 3. Entwurf eingearbeitet. Des Weiteren erfolgten durch den Investor eine Voruntersuchung zur Regenwasserableitung und die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes. Der Lösungsansatz zur Regenwasserentsorgung wurde in den 3. Entwurf der Begründung übernommen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum **3. Entwurf** des Bebauungsplans gegebenen Hinweise wurden in der Satzungsfassung berücksichtigt.

Durch das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd* erfolgt der Hinweis, dass der geplanten Kompensation in Form einer Waldrandentwicklung auf landwirtschaftlicher Nutzfläche in einem Umfang von ca. 0,6 ha nach landwirtschaftlichen belangen nicht zugestimmt wird. Für den Vorhabenträger besteht die Pflicht zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. In diesem Zusammenhang sind geeignete Standorte (Rest- und Splitterflächen Lücken in bestehenden Waldbeständen oder ungenutztes Grünland) zu prüfen und zu bevorzugen.

Der externe Ausgleich ist ergänzend zu bereits mit Wald bestockten Flächen vorgesehen. Diese Wald- und Gehölzflächen umgeben vollständig eine Ackerfläche. Zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen sind keine Saumstrukturen ausgebildet. Um eine naturnahe Waldentwicklung mit stabilen Bedingungen zu fördern, wird dem Wald ein Waldrand mit Waldsaum, der sich in einen größeren Waldkomplex einfügt, vorgelagert und so eine bereits begonnene Entwicklung fortgesetzt. Den Belangen der Landwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, dass der Waldrand auf der gesamten Länge festgesetzt wird und keine Splitterflächen verbleiben werden. Es wurden auch andere Standorte geprüft, jedoch ist diesbezüglich die Verfügbarkeit der Flächen zu betrachten. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Verfügbarkeit gegeben ist und so die Maßnahme zeitnah umgesetzt werden kann.

Durch die *SWH Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft (HWS)* wurde zur Regenwasserentsorgung folgender Hinweis gegeben: Falls das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben kann, sind diese Grundstücke in die Gesamtplanung der Gebietsentwässerung zu integrieren.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet. Des Weiteren wurden zwischenzeitlich durch einen Baugrundgutachter die geologischen Verhältnisse vor Ort zur Versickerungsfähigkeit der Böden überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die Böden ausreichend versickerungsfähig sind, so dass das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben kann.

Die *MIDEWA* wies darauf hin, dass das Unternehmen prinzipiell kein Löschwasser zur Verfügung stellt. Bei Brandfällen wird lediglich die Entnahme von Trinkwasser aus technischen Hydranten durch die Feuerwehr toleriert. Die Absicherung des Grundschatzes mit Löschwasser ist die Aufgabe der Kommunalverwaltung.

In der Begründung wird explizit darauf hingewiesen, dass die *MIDEWA GmbH* in Brandfällen lediglich die Entnahme von Trinkwasser aus technischen Hydranten durch die Feuerwehr toleriert, jedoch nicht die Vorhaltung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke übernimmt.

Zur Absicherung des Grundschatzes mit Löschwasser erfolgt die Errichtung eines Löschwasserbehälters in der Thomas Müntzer-Straße im Bereich der Netzstation. Der erforderliche Nachweis zur Löschwasserversorgung wurde als Zuarbeit durch das Büro Arcadis GmbH Deutschland erbracht.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Planungsalternativen hinsichtlich des *Standortes* gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um eine anteilig bereits bebaute Fläche. Auf dem Grundstück sind bereits Gebäude errichtet sowie die Erschließungsstraße und die medientechnische Erschließung vorhanden. Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die begonnene Bebauung fortzusetzen, erfolgt mit vorliegender Planung die Entwicklung eines Wohnstandortes zur Deckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde Schkopau. Damit werden Bauflächen in einem bereits vorgeprägten Gebiet zur Verfügung gestellt.

Auch hinsichtlich der *Planinhalte* wurden die Festsetzungen an das Planungsziel - Entwicklung eines Eigenheimstandortes - angepasst. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Auf Grund zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) wurden die Belange des Umweltschutzes stärker berücksichtigt. Neben der Überarbeitung und Aktualisierung der Planzeichnung und Begründung war die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Des Weiteren wurden im Planverfahren die Vorgaben übergeordneter Planungen (z.B. Siedlungsbeschränkungsgebiet) beachtet.