

Empfehlung

Erarbeitet von (Amt): Bauamt

Datum: 29.08.2019

Sachbearbeiter/-in: Anke Meyer

Vorlagennummer: III/002/2019

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	01.10.2019

Betreff:

Beratung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/7 "An der Elsterbrücke L183" im OT Döllnitz

Empfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Schkopau empfiehlt in seiner Sitzung am 01.10.2019 die folgenden Inhalte in den Bebauungsplan aufzunehmen. Detaillierte Beratungsergebnisse werden im Protokoll vermerkt.

1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Änderung des Geltungsbereiches für die Flächen des Radweges nach Burgliebenau.
 2. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Anwendung einer Sortimentsliste.
 3. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).
 4. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt das Gewerbegebiet einzuschränken, so dass die Lärmwerte für ein Mischgebiet anzuwenden sind.
 5. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Flächen der Eingriffs- /Ausgleichs-bilanzierung unter anderem zur Bienenwiese auszugestalten.
-

Sachverhalt:

Die ehemalige Gemeinde Döllnitz hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Döllnitz“ aufgestellt. Dieser ist am 08.06.1993 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 05.05.2000 in Kraft getreten. Seitdem wurde im TG 3b ein Lebensmitteldiscounter realisiert. Die weiteren Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, dass auch die weiteren Flächen gewerblich genutzt werden.

Da bei der Aufstellung des Entwurfes verschiedene Nutzungsvorschläge an die Gemeinde heran getragen wurden, soll nun beraten werden, welche Inhalte der Bebauungsplan zukünftig bekommt.

Zu 1.) Für die Änderung des Geltungsbereiches ist im Entwurf der 2. Änderung ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich. Die Realisierung des Radweges kann somit auf der Grundlage des Bebauungsplans erfolgen.

Zu 2.) Als Ziel der Raumordnung wurde festgesetzt, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen dessen an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Gemeinde Schkopau verfügt über keine zentralörtliche Funktion, weshalb Einzelhandelsbetriebe nur eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen dürfen. Darüber hinaus ist es gängige Praxis, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels festgelegt werden. Diese Konzepte dienen somit als Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen bezüglich des Einzelhandels um einen rechtssicheren Bebauungsplan aufzustellen.

Auf Grund des vorhandenen Nahversorgungsangebotes innerhalb der Gemeinde sollte eine Sortimentsliste aufgestellt werden, die sowohl den Zielen der Raumordnung entspricht als auch der Grundversorgung der Schkopauer Einwohner dient. Als Vorschlag für eine „Schkopauer Sortimentsliste“ wird die beigelegte Anlage zur Diskussion gestellt.

Zu 3.) Im § 8 Abs. 3 BauNVO ist geregelt, welche Arten der baulichen Nutzung nur ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. Demnach sind beispielsweise Wohnungen für Betriebspersonal oder Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie Altenpflegeheime oder betreutes Wohnen generell anderen Gebieten zugeordnet. Damit sollen Konflikte von vornherein vermieden werden, damit schutzbedürftige Einrichtungen nicht direkt neben „produzierendem Gewerbe“ oder anderen lärmintensiven Nutzungen entstehen können.

Darüber hinaus kommt erschwerend hinzu, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/ Halle liegt. Aufgrund der bereits erhöhten Lärmwerte des Flughafens sollen sensible Nutzungen (wie Wohnen, Schulen oder Alten- und Krankenpflegeheime) außerhalb dieses Schutzgebietes angesiedelt werden.

Um die Vorgaben der Raumordnung zu beachten, sollen schutzbedürftige Einrichtungen demnach innerhalb des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Zu 4.) Der Geltungsbereich des B- Plans Nr. 2/7 liegt gegenüber der bebauten Ortslage von Lochau. Zum Schutz der Wohnbebauung vor weiteren Konflikten durch zukünftige

Ansiedlungen ist es möglich, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, so dass die Lärmwerte eines Mischgebietes eingehalten werden müssen. Innerhalb eines Gewerbegebietes liegen die Grenzwerte der TA Lärm bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Mischgebiet hingegen liegen die zulässigen Lärmwerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die gesamte Tabelle der Immissionsrichtwerte ist als Anlage beigefügt.

Zu 5.) Es wurde ebenfalls angesprochen, die Bauflächen des Gewerbegebietes als „Bienenwiese“ anzulegen. Zur Umsetzung dieses Vorschlages wäre es möglich, die Festsetzungen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung so anzupassen, dass innerhalb der festgesetzten Grünflächen eine „Bienenwiese“ entsteht oder zumindest in die weiteren Pflanz- und Maßnahmenflächen integriert wird. Die Bauflächen werden somit weiterhin einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Finanzierung:

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

ja ☒

nein ☐

Haushaltsjahr: 2019

Haushaltsstelle: 511000.54315000

Betrag in Euro: 7.000 Euro

einmalig ☒

jährlich ☐

Deckungsmittel:

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung



- stehen nicht zur Verfügung



Anlagenverzeichnis:

- Planzeichnung 2-7 Vorabzug, Stand März 2019
- Schkopauer Sortimentsliste, Stand 13.09.2019
- Anlage Übersicht Nahversorgung, Stand 13.09.2019
- Anlage Immissionsrichtwerte