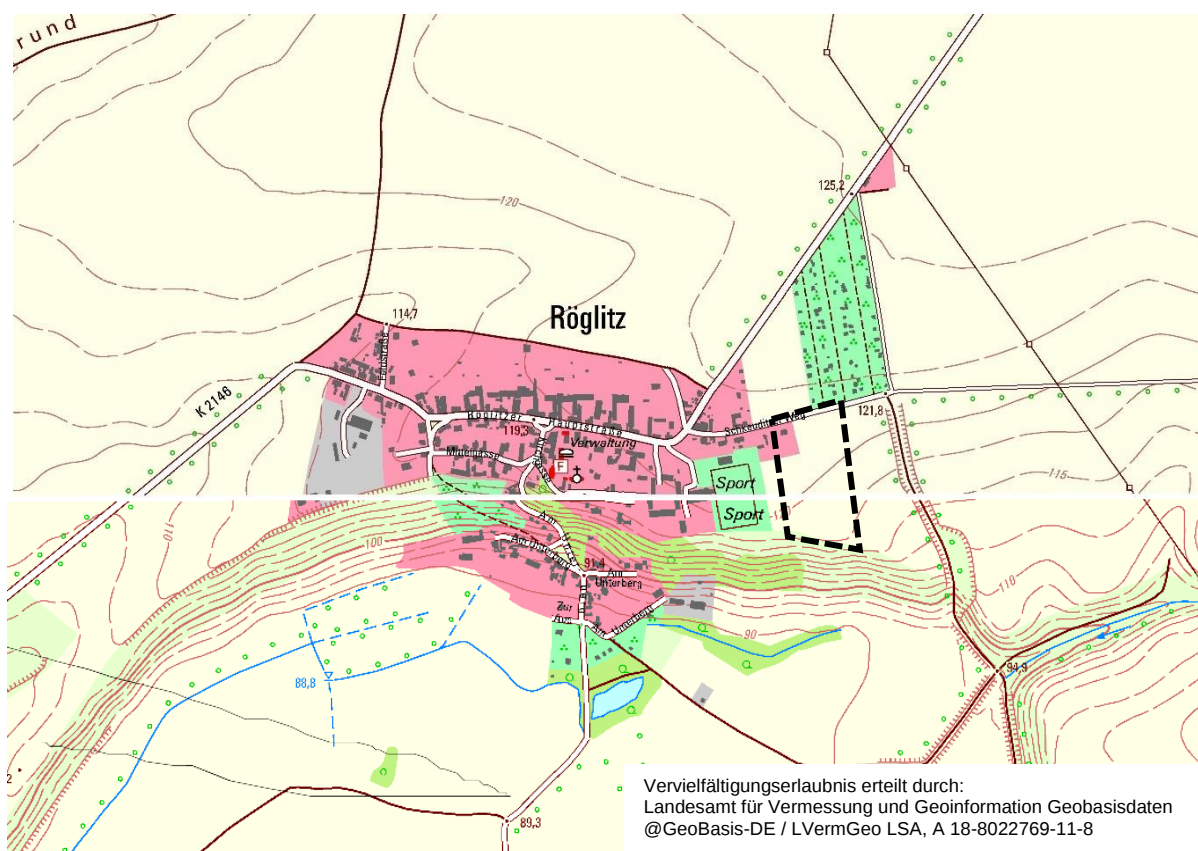




Gemeinde Schkopau OT Röglitz

Bebauungsplan Nr. 3 „Vor'm Dorfe“



Aufhebung der Planung Vorentwurf

April 2022





Gemeinde Schkopau

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 3 „Vor'm Dorfe“, OT Röglitz

Begründung zum Vorentwurf

Datum:

April 2022

Plangeber:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftragnehmer:



Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 16

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Ina Kuhn
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Projektnummer:

18-330

Inhalt

1	Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans	5
2	Übergeordnete Planungen	10
3	Verfahren	13
3.1	Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans	13
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	13
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
4	Umweltbericht	14
4.1	Einleitung	14
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans.....	14
4.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung.....	14
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.2.1	Schutzgut Mensch.....	15
4.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	15
4.2.3	Schutzgüter Boden/ Fläche.....	16
4.2.4	Schutzgut Wasser	16
4.3	Schutzgut Klima/ Luft	16
4.3.1	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung.....	16
4.3.2	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
4.3.3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
4.3.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	17
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	18
4.6	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung	19
4.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
5	Zusätzliche Angaben	19
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	19
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	19
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
5.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	20

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt Siedlungsbeschränkungsgebiet.....	7
Abb. 3:	zeichnerische Darstellung Ergänzungssatzung	8
Abb. 4:	Auszug REP Halle	10
Abb. 5:	Auszug aus dem rechtswirksamen FNP Schkopau	12

Anlage:

Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 3 "Vor'm Dorfe", OT Röglitz

1 Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor'm Dorfe“ liegt südlich des Schkeuditzer Weges und östlich des Ortskernes von Röglitz. Dieser ist am 24.06.1996 in Kraft getreten.

Eine Originalurkunde der Planung, welche die Rechtskraft der Satzung bestätigt, ist nicht vorhanden. Eine Heilung durch Ausfertigung einer neuen Planzeichnung ist nicht möglich, da sich der betroffene Bereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet (SBG) des Flughafens Leipzig/Halle befindet und somit aufgrund der geänderten Rechtslage eine Heilung gesetzlich ausgeschlossen wurde.

Das Plangebiet hat eine Bruttofläche von ca. 2,3 ha. An die Fläche grenzen unmittelbar im Osten und Südwesten landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft der Schkeuditzer Weg. Im Süden außerhalb des Plangebietes befinden sich Grünflächen und Wiesen im Übergang zur Elsteraue. Im Bereich entlang der Schkeuditzer Straße wurde für die Fläche mit einer Größe von 0,5 ha eine Ergänzungssatzung Nr. 10/19 „Vor'm Dorfe“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Innerhalb dieses Satzungsgebietes wurde ein Wohnhaus errichtet. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es sollten ca. 35 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise errichtet werden sowie dazugehörige Erschließungsstraßen, Parkmöglichkeiten, Begrünung und ein Spielplatz. Mit der Erschließung und Bebauung des Standortes wurde bis auf die Errichtung eines Wohnhauses im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 10/19 „Vor'm Dorfe“ nicht begonnen.

Röglitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Schkopau, die sich zum 1. August 2004 aus den bisher selbstständigen Gemeinden Burgliebenau, Döllnitz, Ermlitz, Hohenweiden, Korbetha, Lochau, Raßnitz, Röglitz und Schkopau gebildet hat. Die früheren Gemeinden Luppenau und Knapendorf gehören seit dem 1. Januar 2005 ebenfalls zur Gemeinde Schkopau. Da nicht alle ehemals selbstständigen Gemeinden über einen Flächennutzungsplan verfügten, wurde ein Ergänzungs- und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Schkopau durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass in den Flächennutzungsplänen der bisher selbstständigen Gemeinden insgesamt mehr Wohnbauflächen ausgewiesen wurden, als tatsächlich Bedarf für die Einheitsgemeinde bestand.

Das Verfahren wurde am 5. Mai 2009 mit dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderates abgeschlossen. Mit Verfügung vom 24. November 2009 hat das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt. Dieser wurde mit der Bekanntmachung vom 1. Dezember 2009 rechtswirksam.

Im Verfahren der 2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte eine erneute Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für die gesamte Gemeinde. Dabei wurden Wohnbauflächen in den Ortsteilen ausgewiesen, welche keinen raumordnerischen Beschränkungen unterliegen.

Da im Bebauungsplan Nr. 3 in den letzten 20 Jahren keinerlei Entwicklung stattgefunden hat und die Fläche im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle liegt, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

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

Abb. 1: Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Röglitz, Flur 1 folgende Flurstücke:

169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 169/7, 168/8, 169/9, 169/10, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 171/6, 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 173/1, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 173/8 und 173/9.

Aufhebung

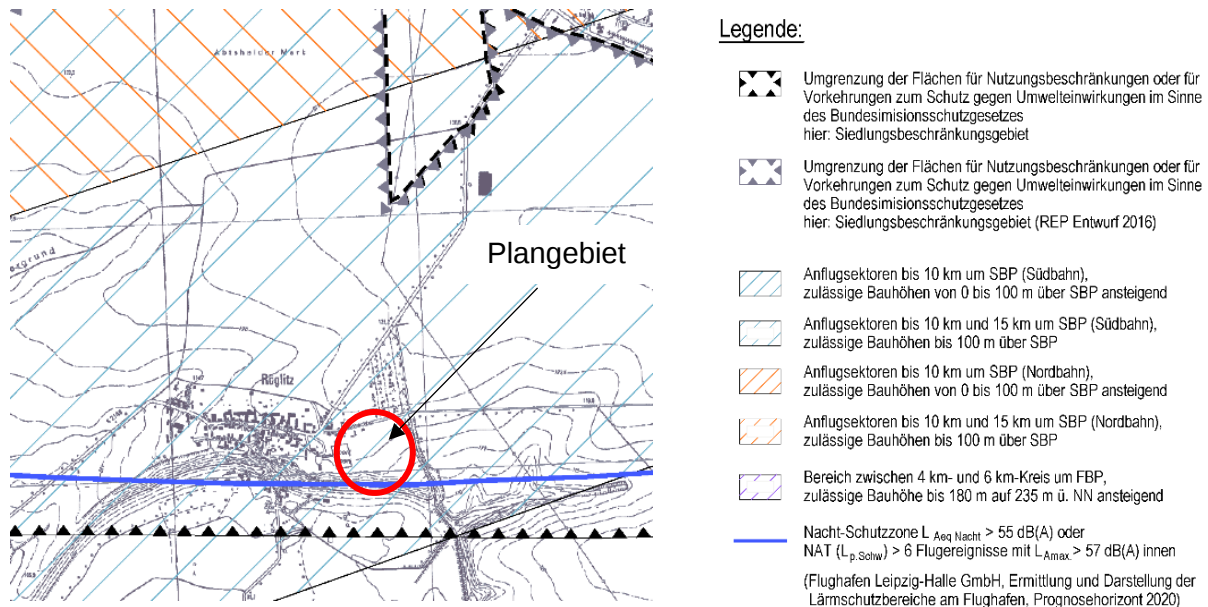
Städtebau

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

Das Planungsziel wurde bis auf die Errichtung eines Wohnhauses im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 10/19 „Vor'm Dorfe“ nicht umgesetzt. Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 3 liegt über 20 Jahre zurück und basierte auf einem zu dem damaligen Zeitpunkt prognostizierten Bevölkerungszuwachs innerhalb der damals eigenständigen Gemeinde Röglitz. Ein Bedarf an der Umsetzung des Bebauungsplans besteht nicht mehr, da in der Gemeinde Schkopau andere Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Schkopau grenzt an die westlichen Flächen des Flughafens Leipzig/ Halle an, der auf dem Territorium der Stadt Schkeuditz liegt. Teile

der Gemeinde Schkopau und auch das vorliegende Plangebiet sind daher von Nutzungsbeschränkungen betroffen, die aus der Nähe zum Flughafen resultieren (Siedlungsbeschränkungsgebiet, Bauschutzbereich).

Abb. 2: Ausschnitt Siedlungsbeschränkungsgebiet



Quelle: Anlage 5 zur 2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplans Schkopau

Die Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich somit aus der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/ Halle. Die Realisierung des Bebauungsplans wurde seit 1996 nicht vorgenommen. Jedoch wurden die Vorgaben der Raumordnung an die Immissionen des Flughafens angepasst, so dass zwischenzeitlich die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes gemäß des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP) unzulässig ist.

Da innerhalb der Gemeindeverwaltung keine Originalurkunde zum Bebauungsplan vorliegt, kann die Rechtskraft des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden. Insofern ist die Planung nichtig. Eine Heilung des Bebauungsplans durch eine nachträgliche Ausfertigung einer Planurkunde, ist aufgrund der geänderten Rechtslage zum Siedlungsbeschränkungsgebiet ausgeschlossen. Daher ist die Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

Bei einer Aufhebung eines Bebauungsplans muss gleichzeitig entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerseits beabsichtigt war.

Ein neuer Bebauungsplan soll für das Plangebiet nicht aufgestellt werden, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung und Sicherung der städtebaulichen geordneten Entwicklung für das Wohngebiet angewandt werden können. Die Planersatzvorschriften des §§ 34 und 35 BauGB muss als positive Planungskonzeption tragfähig sein, damit im Gebiet des aufgehobenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Ein Planungsbedürfnis würde vor allem dann fortbestehen, wenn die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet droht und/ oder sich ungesicherte oder schwierige Erschließungsverhältnisse und bewältigungsbedürftige andere Konflikte abzeichnen. Entsprechendes gilt auch für den Außenbereich. (vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 08.04.2014- 2 D 43/13.NE)

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

Die Beurteilung von Veränderungen und Ergänzungen des bereits bestehenden Gebäudes können zukünftig nach § 34 BauGB und die daran verknüpfte Bedingung des Einfügens beurteilt werden. Das heißt, dass Vorhaben nur zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung dabei gesichert ist. Zudem gelten die Festsetzungen der Ergänzungssatzung Nr. 10/19 „Vor'm Dorfe“. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 9. April 2014 im Amtsblatt Nr. 15/2014.

Abb. 3: zeichnerische Darstellung Ergänzungssatzung



Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Da die Fläche im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle liegt, würden zukünftige Planungen und Vorhaben schädlichen Umweltauswirkungen gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausgesetzt sein. Diese Planungen sind somit nicht zulässig. Aus diesem Grund wurde die überwiegende Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, *vgl. Pkt. 2.*

Im Rahmen der planerischen Abwägung muss auch das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes betrachtet werden.

Es werden mit der Planaufhebung keine wesentlichen Auswirkungen auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstückseigentümer ersichtlich. Entschädigungsansprüche lassen sich nicht ableiten. So ist ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Ein solcher Wertverlust ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da die in § 42 Abs. 3 BauGB festgelegte 7-Jahres-Frist für die unbebauten Flächen bereits lange abgelaufen ist. Darüber hinaus ist der Hebesatz für Grundsteuern in Bebauungsplangebieten höher als die Grundsteuer, die für land- und forstwirtschaftliche Flächen gezahlt werden muss. Demnach wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans den Grundstückseigentümern auch weiterhin die rechtliche Grundlage für die niedrigere Grundsteuer A ermöglicht.

Die Ergänzungssatzung und die darin getroffenen Regelungen sind rechtskräftig und gelten weiter. Die bauliche Nutzungsmöglichkeit ist daher gegeben.

Grünordnung

Ein weiteres Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 3 war es, auch grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Natur und Landschaft reduzieren und ein Grundgerüst zur Eingrünung des Standortes schaffen.

Zeichnerisch festgesetzt ist eine Randeingrünung, die mit den getroffenen Festsetzungen

hinsichtlich der Artenauswahl näher bestimmt wird. Da die Planung nicht umgesetzt wurde, erfolgten auch keine An- und Bepflanzungen. Aus der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich demnach keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung kann weitergeführt werden.

Negative Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

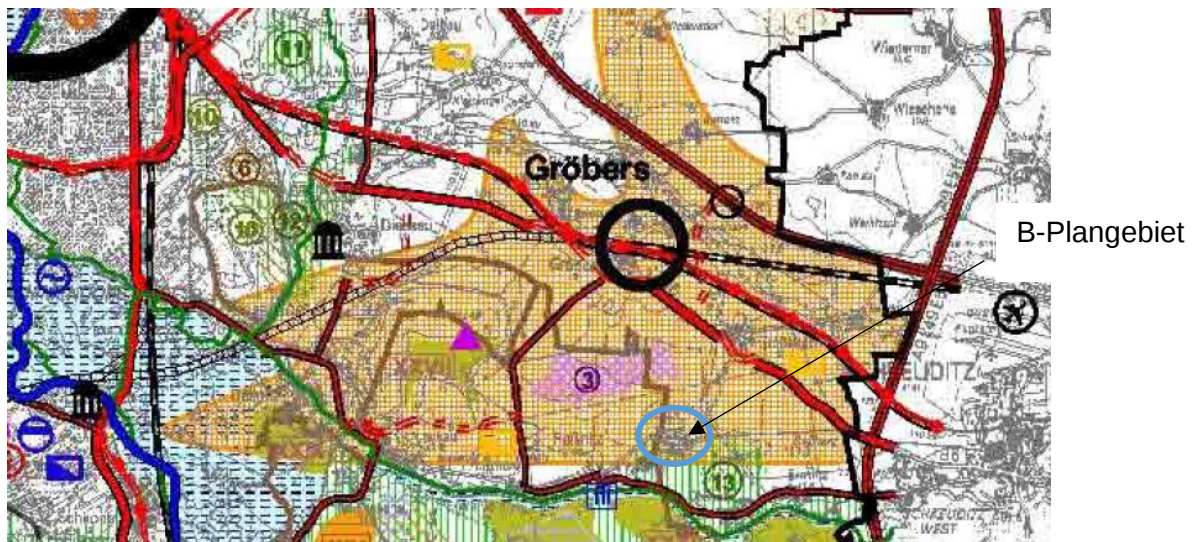
2 Übergeordnete Planungen

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Folgende Ausweisungen des REP Halle 2010 betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

Die Gemeinde Schkopau liegt im Saalekreis und ist der Planungsregion Halle zugeordnet. Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Merseburg. Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet ist dem Ordnungsraum Halle zuzurechnen (REP 5.1.2).

Abb. 4: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung



Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich von Flugplätzen. Dazu wird folgendes aufgeführt:

Siedlungsbeschränkungsgebiete im Bereich von Flugplätzen

„Für Verkehrsflughäfen und regional bedeutsame Landesplätze sind Siedlungsbeschränkungsgebiete festzulegen, soweit die hierfür maßgebenden Lärmwerte sich auch außerhalb der jeweiligen Flughafen- und Landesplatzfläche erheblich auswirken können (5.9.7.1. Z).

Bis zur Festlegung der Siedlungsbeschränkungsgebiete in Regionalen Entwicklungsplänen oder Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen sind entsprechende, von der zuständigen Landesbehörde ermittelte Fluglärmbereiche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit neuer Baugebiete (5.9.7.2. Z).

Für den Verkehrsflughafen Leipzig/ Halle im Freistaat Sachsen wird in der Planungsregion Halle ein Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt. Dieses wird in der Karte dargestellt (5.9.7.3. 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 (5.9.7.4. Z).“

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 12. Oktober 2017 hat die Regionalversammlung die eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf der Planänderung abgewogen. Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung und der daraus resultierenden wesentlichen Änderungen wurde ein 2. Planentwurf erarbeitet, der in der Sitzung der Regionalversammlung am 29. Januar 2018 beschlossen wurde.

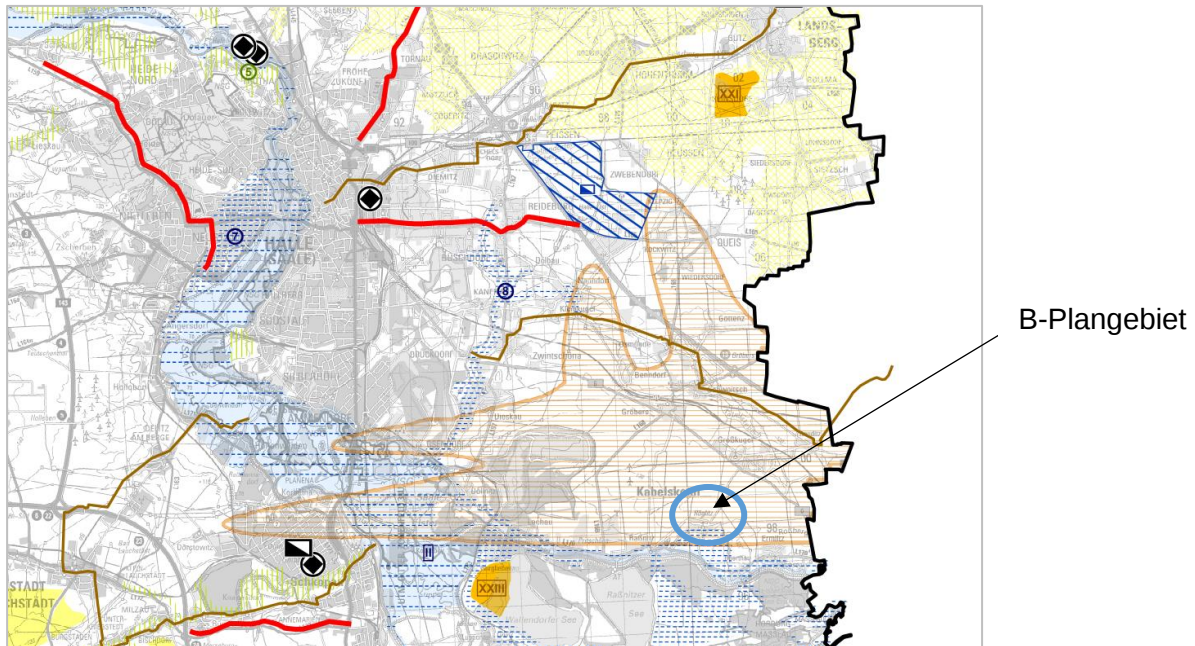
Der 2. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen.

Die folgenden Ausweisungen der noch nicht genehmigten *Änderung des REP Halle* ist für die Planung relevant:

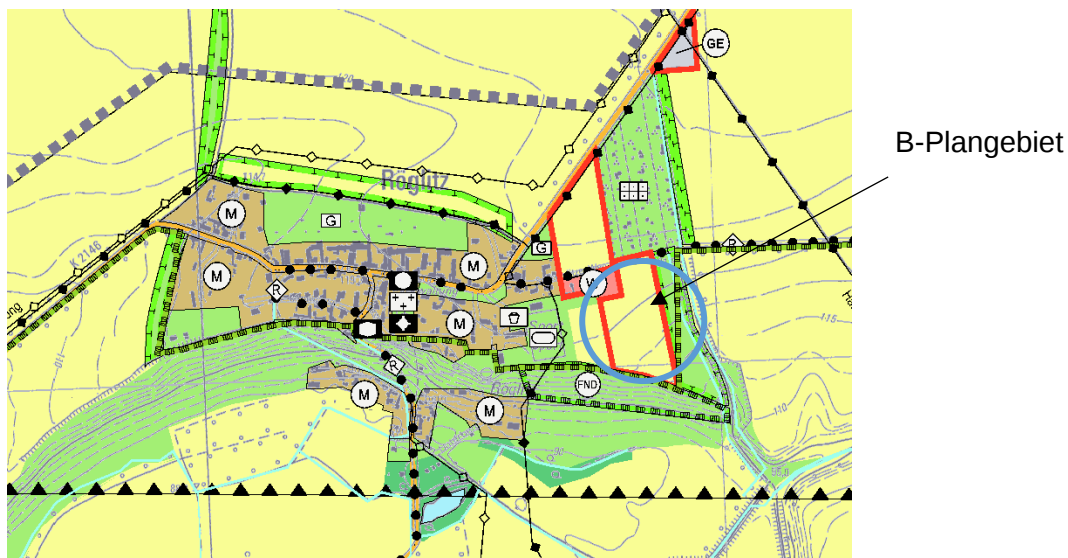
Mit der Änderung des REP Halle erfolgt u. a. auch die **Neufestlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes** für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Planänderung, Entwurf Stand: 30.11.2017, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung



Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen **Flächennutzungsplan**. Die 2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bekanntmachung vom 19.12.2018 rechtswirksam. Im Bereich der Ergänzungssatzung ist der nordwestliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrige Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP Schkopau



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die entsprechenden Wohnbauflächen bereits aus dem Flächennutzungsplan herausgelöst wurden, ist der Bebauungsplan Nr. 3 „Vor'm Dorfe“ aufzuheben.

3 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Bebauungspläne grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen und Verfahrensschritte wie für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Das heißt für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, dass das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt wird.

3.1 Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... im Amtsblatt Nr. der Gemeinde am bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Aufhebung der Planung berührt sein könnte, wurde der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom mit Bitte um Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

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

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf findet als öffentliche Auslegung statt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Vor'm Dorfe“ liegt südlich des Schkeuditzer Weges und östlich des Ortskernes von Röglitz. Eine Originalurkunde der Planung, welche die Rechtskraft der Satzung bestätigt, ist nicht vorhanden. Insofern ist die Planung nichtig. Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet (SBG) des Flughafens Leipzig/ Halle, so dass eine Heilung aufgrund der geänderten Rechtslage ausgeschlossen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Ortslage Röglitz. Im Norden begrenzen der Schkeuditzer Weg und im Osten die Eingrünung eines Feldweges das Plangebiet. Im Süden ist ein Trockenhang ausgebildet. Derzeit wird das Plangebiet, mit Ausnahme eines Wohngrundstückes, landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet hat eine Bruttofläche von ca. 2,3 ha. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sollten ca. 35 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise errichtet werden sowie dazugehörige Erschließungsstraßen, Parkmöglichkeiten, Begrünung und ein Spielplatz. Die Erschließung und Bebauung des Standortes wurden bis auf die Errichtung eines Wohnhauses nicht begonnen. Für dieses Wohnhaus ist die Ergänzungssatzung Nr. 10/19 „Vor'm Dorfe“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Bedarf an Grund und Boden gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans:

	<i>Flächenbilanz</i>
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	0,80 ha
Fläche außerhalb zulässiger GRZ (0,6)	1,20 ha
Verkehrsflächen	0,20 ha
Öffentliche Grünfläche	0,06 ha
Offene Regenrückhaltung	0,06 ha
Summe	2,32 ha

Gegenstand der Umweltprüfung sind demnach die sich aus der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Den Ausgangszustand bildet der Rechtsplan.

Belange des Artenschutzes sind nicht zu prüfen, da mit der Aufhebung keine eingriffsrelevanten Vorhaben vorbereitet werden, sondern die bisherige Nutzung im Geltungsbereich beibehalten wird. Die Ergänzungssatzung besitzt eine eigene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

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

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

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

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die mit der Aufhebung des B-Plans verbunden sein werden, wird von den Festsetzungen des B-Plans ausgegangen.

4.2.1 Schutzgut Mensch

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich außerhalb der bebauten Ortslage von Röglitz. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Auf dieser Grundlage wären Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Erschließungsstraßen hergestellt worden. Des Weiteren sind auch Grünflächen entlang der Verkehrsflächen bzw. zur Anlage eines Kinderspielplatzes festgesetzt.

Im Norden befindet sich eine Kleingartenanlage und im Westen Wohnen bzw. Gärten, so dass im Wohnumfeld keine Nutzungen vorhanden sind, die beispielsweise durch Lärm die Wohnqualität beeinträchtigen.

Eine Vorbelastung des Standortes ist von der im Norden tangierenden Straße gegeben. Darüber hinaus ist die Wohnqualität durch Fluglärm des Flughafens Leipzig/ Halle eingeschränkt.

Der Erholung dienen die privaten Hausgärten sowie der Kinderspielplatz.

4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Der Bebauungsplan setzt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Grünfläche fest. In einer Grünfläche sollte ein Spielplatz angelegt werden. Randeingrünungen bzw. Eingrünung der Grundstücksgrenzen sollten mit Baum-Strauch-Hecken erfolgen. Darüber hinaus waren auf den privaten Grundstücksflächen sowie entlang der Erschließungsstraße vorwiegend heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die im Plangebiet zu entwickelnden Hausgärten und Grünflächen werden durch die Nutzungen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass überwiegend heimische Bäume und Sträucher gemäß den Festsetzungen gepflanzt wurden. Nutzungsbedingt hätten sich innerhalb des B-Plangebietes aber keine schutzwürdigen Bereiche oder naturnahe Ausprägungen entwickelt.

4.2.3 Schutzgüter Boden/ Fläche

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

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von 40 % für die Bauflächen zuzüglich der Erschließungsflächen (Straße, Gehweg, Parken) zu.

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört.

4.2.4 Schutzgut Wasser

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind Mulden-Rigolen-Systeme festgesetzt, die anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen sollen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Ableitung des Oberflächenwassers sollte insbesondere eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Trockenhangs verhindert werden.

Die zulässige Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsfunktion aus.

4.3 Schutzgut Klima/ Luft

Klima und Luftqualität im Plangebiet werden durch die zulässigen Nutzungen bestimmt. Das Mikroklima wird durch die Bebauung geprägt. Es ist im Vergleich zu den umgebenden Ackerflächen durch höhere Lufttemperaturen insbesondere nachts gekennzeichnet. Klimaausgleichend wirken neben den Hausgärten auch die Baum- und Gehölzpflanzungen.

Für das Plangebiet liegen keine Luftmessdaten vor.

4.3.1 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

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

Das Ortsbild wird durch die Wohnbebauung und die Lage am Ortsrand bestimmt. Der Übergang in den freien Landschaftsraum wird durch den südlich angrenzenden Trockenhang und der östlich entlang des Feldweges vorhandene Grünstreifen vermittelt. Ansonsten erstrecken sich um Röglitz jedoch weitläufige Ackerflächen ohne Strukturierung.

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

4.3.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend sind keine Baudenkmale vorhanden.

4.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter unter dem Gesichtspunkt der Aufhebung des Bebauungsplans sind zu vernachlässigen, da keine negativen Auswirkungen untereinander zu erwarten sind.

4.3.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Wird kein Aufhebungsverfahren durchgeführt, könnte der Bebauungsplan auf den derzeit noch nicht bebauten Flächen umgesetzt werden. Da die Fläche jedoch im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle liegt, würden zukünftigen Planungen und Vorhaben schädlichen Umweltauswirkungen gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausgesetzt sein. Diese Planungen sind somit nicht mehr zulässig.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

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

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat mit Ausnahme eines Wohnhauses am Schkeuditzer Weg bislang nicht begonnen. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Aufhebung des Bebauungsplans kann die Ackernutzung dauerhaft fortbestehen.

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit Emissionen verbunden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

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

Die Aufhebung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die im Bestand bereits vorhandenen Ackernutzungen bleiben bestehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind positive Effekte auf das Klima verbunden. Die Ackerfläche bleibt als Frischluftentstehungsgebiete erhalten. Diese Bestandssicherung wirkt somit einem Klimawandel entgegen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei einer Aufhebung nicht relevant.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen

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

Nachfolgend wird eine Gegenüberstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen sowie der mit der Aufhebung verbundenen Flächennutzungen vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die für eine Teilfläche (0,5 ha) aufgestellte Ergänzungssatzung Bestand hat und umgesetzt ist.

	<i>Rechtskräftiger Bebauungsplan</i>	<i>Aufhebung</i>
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	0,80 ha	0,20 ha
nicht bebaubar (0,6)	1,20 ha	0,30 ha
Verkehrsflächen	0,20 ha	- ha
Grünflächen	0,06 ha	- ha
Regenwasserableitung	0,06 ha	- ha
Ackernutzung	- ha	1,82 ha
Summe	2,32 ha	2,32 ha

4.6 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Da es sich um die Aufhebung einer Planung handelt, besteht die Zielstellung darin, bisher unversiegelte Flächen zu erhalten. Das ist möglich, da im Rahmen der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für den Flächennutzungsplan festgestellt wurde, dass die Flächen zur Abdeckung des gemeindlichen Wohnflächenbedarfs nicht benötigt werden.

Zudem wird mit der Aufhebung dem Schutzanspruch des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Fluglärm entsprochen.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da aus planerischer Sicht ein Festhalten an diesem Bebauungsplan nicht vertretbar ist.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

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

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

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Umweltüberwachung ist bei der Aufhebung einer Planung nicht erforderlich.

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird auf die Entwicklung des Wohngebietes verzichtet. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurden neue Wohnbauflächen im Gemeindegebiet außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes ausgewiesen. In den Jahren 1998 bis 2019 fand auf der Fläche keine Entwicklung statt; die Fläche ist mit Ausnahme eines Wohnhauses unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Das Wohnhaus ist auf der Grundlage einer Ergänzungssatzung errichtet worden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wirkt sich auf Natur und Umwelt positiv aus. Versiegelungen und Verdichtungen von Boden und damit Beeinträchtigungen von Lebensräumen werden vermieden. Insbesondere ist auf den südlich angrenzenden Trockenhang hinzuweisen, der durch den Bebauungsplan zwar nicht unmittelbar beeinträchtigt worden wäre. Wirkungen in den Randbereichen wären aber nicht vollständig auszuschließen, so dass Vermeidungsmaßnahmen notwendig gewesen wären.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft erhalten.

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

5.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Gemeinde Schkopau: Bebauungsplan Nr. 3 „Vor‘m Dorfe“, OT Röglitz