

## **Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3/8 „Gewerbegebiet an der Schkeuditzer Straße“**

#### **Ziel der Planaufstellung**

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,43 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Ermlitz nördlich der Schkeuditzer Straße. Es ist durch die geringe Entfernung zur Autobahn BAB 9 Nürnberg - Berlin gut erschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gewerbefläche, auf der die Herstellung von Transportbeton durch die KANN-Industrie GmbH & Co. KG erfolgt ist. Diese Nutzung wurde im Jahr 2002 aufgegeben.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan keine andere Nutzung zulässt, war eine Überplanung notwendig. Das Ziel besteht darin, das Gebiet neu zu ordnen und dabei die vorhandenen Anlagen soweit möglich und erforderlich zu berücksichtigen.

Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll der Gewerbestandort revitalisiert und langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden. Im Weiteren wird durch die Bebauungsplanung und die damit angestrebte Gewerbeansiedlung bezweckt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

Durch die zu treffenden Festsetzungen soll den potentiellen Investoren ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, der jedoch die berechtigten Schutzansprüche der benachbarten Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Mit der Wiedernutzung einer vorhandenen Gewerbefläche wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird vermieden.

#### **Verfahrensverlauf**

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates zum B-Plan Nr. 3/8 vom 14. Dezember 2010 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte Amtsblatt Nr. 01/2011 der Gemeinde Schkopau vom 05. Januar 2011.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11. April 2011 bis zum 06. Mai 2011 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28./31. März 2011 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in Ihrer Sitzung am 20. September 2011 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04. Oktober 2011 bis einschließlich 04. November 2011 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 34/2011 der Gemeinde Schkopau am 21. September 2011. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 22. September 2011 über die Offenlage informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 24. April 2012 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit 03. Mai 2012 bis einschließlich 21. Mai 2012 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2012 der Gemeinde Schkopau am 25. April 2012. Die von der Überarbeitung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 26. April 2012 über die erneute Offenlage informiert und die von der Überarbeitung des Entwurfes berührten Behörden wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat am 14. August 2012 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (1. Änderung) aufgehoben.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Scopings wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad des zu erarbeitenden Umweltberichts mit den Fachbehörden abgestimmt.

Im Umweltbericht wurden der ökologische Wert des Plangebietes dargestellt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Als weniger erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm und Veränderungen des Landschaftsbildes durch Hochbauten zu nennen. Die Lärmemissionen sind für das Schutzgut Mensch von Bedeutung. Zur Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (Hyder Consulting Deutschland GmbH, März 2012).

Für die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der Vorprägung des Standortes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die möglichen mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Im Wesentlichen sind das:

- die Festsetzung von Schallkontingenten,
- die Festsetzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- die Festsetzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung.

Auswirkungen sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) zu erwarten. Von daher werden für die Bauflächen Schallkontingente festgesetzt.

Es werden nur in sehr eingeschränktem Umfang zusätzliche Versiegelungen möglich sein. Ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen wird durch eine Festsetzung zum Erhalt dieser Bestände verhindert.

Das Oberflächenwasser wird in der vorhandenen Teichanlage zurückgehalten.

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

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Von Bürgern wurden während des gesamten Planverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegebenen inhaltlichen und redaktionellen Hinweise (z. B. zum Leitungsbestand einschließlich der erforderlichen Schutzabstände, zu früherer bergbaulicher Tätigkeit und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** wurde seitens des *Landesbetriebs Bau (LBB)* darauf hingewiesen, dass ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung des Gewerbegebietes entsprechend den künftigen Verkehrsbeziehungen erforderlich ist. Der Anbindebereich (L 170) ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Auf der Grundlage der zu erwartenden Fahrzeuge ist die Notwendigkeit einer Abbiegespur ist zu prüfen.

Der Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt. Um einen verkehrsgerechten Ausbau zu ermöglichen, wurde der Anbindebereich an die L 170 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Eine separate Linksabbiegespur wird aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht als notwendig erachtet.

Des Weiteren hat der LBB darauf hingewiesen, dass im Bereich der Landesstraße eine 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt einzuhalten ist.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Baugrenze wurde soweit verschoben, dass die Bauverbotszone eingehalten ist. Außerdem wurden im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze des TG 2 und der Schkeuditzer Straße Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde (UNB)* wurde festgestellt, dass im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB über die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange sowie über die Vermeidung und den Ausgleich der durch den Bauleitplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden ist.

Es wurde dargestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan aus einem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt wird und eine Wieder- und Umnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen vorsieht. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung sei somit vom rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen grünordnerischen Festsetzungen auszugehen. Gegenüber der genehmigten Planung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird nun jedoch eine GRZ von 0,4 festgesetzt und somit eine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet.

Demgegenüber sind aber lediglich die im Plangebiet vorhandenen Grünbestände zur Erhaltung festgesetzt, zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die UNB kommt zu dem Ergebnis, dass sich somit ein Defizit ergeben würde, was entsprechend auszugleichen sei.

Die Gemeinde Schkopau hat die Hinweise geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass sie nicht zutreffend sind. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde aufgehoben. Parallel dazu wurde zur Revitalisierung des Gewerbestandortes das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Aufgrund dieser

Planverfahren sollen in dem Gewerbegebiet zukünftig andere Nutzungen ermöglicht werden. Jedoch ist derzeit im Plangebiet bereits der zulässige Versiegelungsgrad erreicht, weshalb mit dieser Planung keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet wird. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Pkt. 2.3.1 des Umweltberichts eine Gegenüberstellung ergänzt, aus der hervorgeht, welche Flächenversiegelung laut VEP möglich war, welche im Bestand vorhanden ist und welche laut B-Plan zulässig wird.

Die UNB hat weiter festgestellt, dass mit Inkrafttreten des neuen Bundesnaturschutzgesetzes strenge Regelungen zum Artenschutzrecht wirksam geworden sind. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu prüfen und entsprechend der Bewertungsmaßstäbe nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten. Die Aussagen im Vorentwurf dazu waren nach Einschätzung der Naturschutzbehörde nicht ausreichend.

Die Habitatausstattung lässt Vorkommen von europäischen Vogelarten, auch streng geschützter Arten, erwarten. Auch seien Amphibienvorkommen im vorhandenen Teich sehr wahrscheinlich. Mit Festsetzung von Baufenstem wird zwar eine Bebauung der Grünflächen und Gehölzstände ausgeschlossen, Eingriffe in diese Habitats wären jedoch durchaus im Zusammenhang mit der Errichtung von Versorgungsanlagen möglich.

Insofern sind auch mögliche Auswirkungen der Planung nach § 44 BNatSchG zu erörtern.

Die Hinweise zum Artenschutz wurden berücksichtigt. Die Ausführungen zum Artenschutz unter Pkt. 2.1.2.1 des Umweltberichts wurden unter Beachtung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde ergänzt und von dieser auch im weiteren Verfahren akzeptiert.

Von der *Regionalen Planungsgemeinschaft Halle* wurde festgestellt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan keine Auseinandersetzung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Halle stattgefunden hat. Dies ist im Rahmen der Abwägung seitens der Gemeinde Schkopau nachzuholen.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde unter Pkt. 3.1 so ergänzt, dass die Auseinandersetzung der Gemeinde mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nachzuvollziehen ist.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** hat die *untere Immissionsschutzbehörde* festgestellt, dass die Aussagen zu den entstehenden Schallemissionen der anzusiedelnden Gewerbe und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens in dem B-Planentwurf unzureichend waren.

Es wurde empfohlen, die schalltechnischen Gutachten aus den Jahren 1992 und 1995 sind an die derzeitigen Bedingungen anzupassen. Es wurde des Weiteren angeregt, bei der Überarbeitung bzw. Anpassung der Gutachten flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen, da somit lärmintensive Gewerbebetriebe besser berücksichtigt und im Gewerbegebiet so angesiedelt werden könnten, dass für die angrenzende Wohnbebauung die geringsten Belastungen durch Lärm entstehen.

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Es wurde eine neue Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden. Für die gewerblichen Teilgebiete wurden Emissionskontingente festgesetzt, die einerseits einen ausreichenden Spielraum für die gewerbliche Entwicklung einräumen und andererseits die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Beeinträchtigungen schützen.

Im Rahmen der **erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB** wurden von den nochmals beteiligten Behörden keine Anregungen geäußert.

### **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, wie bereits ausgeführt, um eine Fläche, die bereits einer gewerblichen Nutzung unterlag. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

Standortalternativen wären die Neuerschließung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes verhindert.

Auch hinsichtlich der *Planinhalte* bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die weitgehend erschlossen und bebaut ist. Neben einer fast vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort lediglich in den Randbereichen eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung als Gewerbefläche sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Gemeinde Schkopau hat sich in diesem speziellen Fall im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entschieden. Damit wird der konkreten Situation am Standort Rechnung getragen, der gekennzeichnet ist durch eine Vielzahl von Böschungen, die mit Gehölzen dicht bewachsen sind.

Die planerische Absicht der Gemeinde ist es, die bereits versiegelten Flächen wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei jedoch im Wesentlichen erhalten werden.