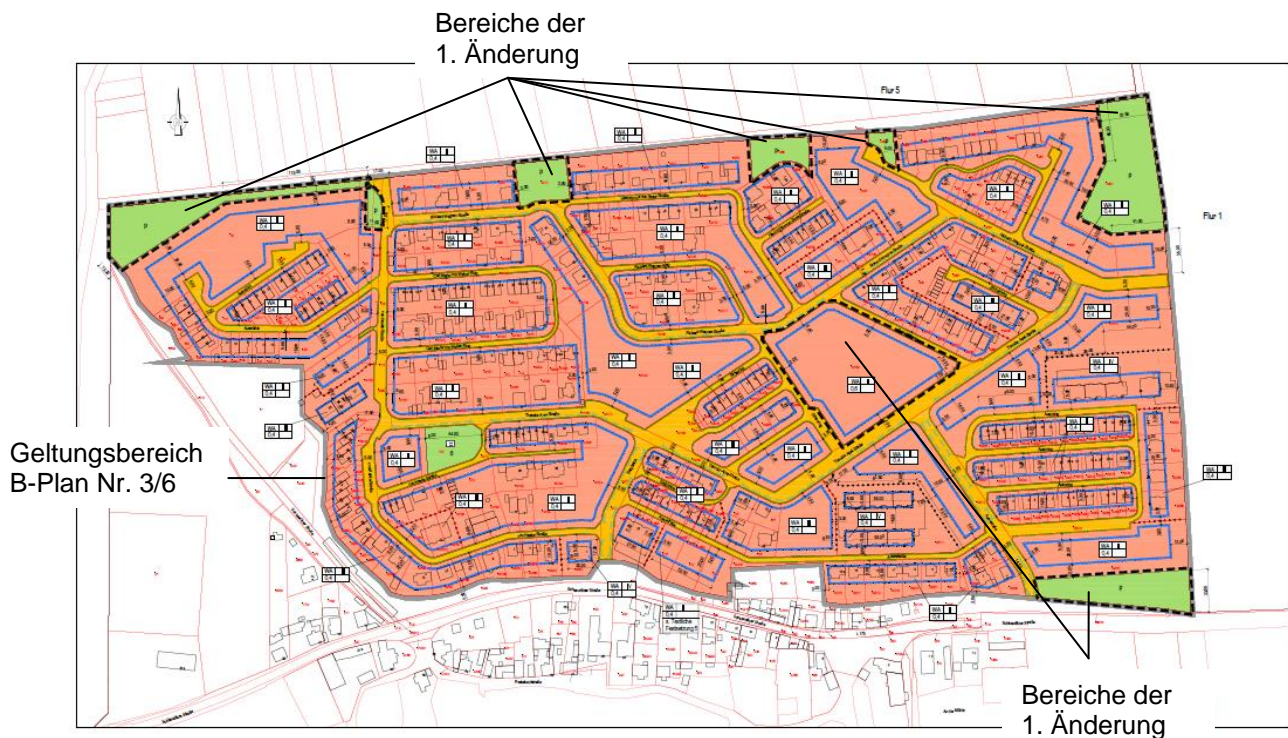


# Bebauungsplan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“

## Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz



### 1. vereinfachte Änderung

Entwurf

März 2015

**Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz  
Bebauungsplan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“  
1. vereinfachte Änderung**

**Auftraggeber:** Gemeinde Schkopau  
Schulstraße 18  
  
06258 Schkopau

**Auftragnehmer:** StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle  
  
Tel.: (03 45) 23 97 72 - 14  
Fax: (03 45) 23 97 72 - 22

**Autoren:** Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung  
Hildegard Ebert  
  
Dipl.-Geograf  
Christine Freckmann  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:** 14-140

**Bearbeitungsstand:** März 2015

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich des Änderungsverfahrens .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Höherrangige und übergeordnete Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der 1. Änderung .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung.....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....</b>	<b>10</b>
<b>6.3</b>	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....</b>	<b>10</b>
<b>6.5</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
<b>6.7</b>	<b>Redaktionelle Änderungen .....</b>	<b>13</b>
<b>6.8</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.1</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.2</b>	<b>Kostenschätzung / Kostentragung.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>14</b>

## Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

### **zur 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Ermlitz**

#### **1 Rechtsgrundlagen**

Die 1. vereinfachte Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ der Gemeinde Schkopau entwickelt, der am 28. April 2011 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ entstand durch Zusammenführung der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ und Nr. 4 „Am Wachtberg West“ der damaligen Gemeinde Ermlitz, die am 07. Januar 1994 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter den Az.: 25-21102-3/608 und Az.: 25-21102-4/608 genehmigt wurden. Sie traten am 11. März 1996 in Kraft.

Die 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ und Nr. 4 „Am Wachtberg West“ wurde am 13. August 1998 bekannt gemacht. Eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ erfolgte für einen nordöstlichen Teilbereich im Jahr 2000. Am 19. Dezember 2005 wurde darüber hinaus ein Hinweis zu Bombenabwurfgebieten nachrichtlich in die Pläne übernommen.

Im Rahmen der Änderung und Zusammenführung der B-Pläne Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ und Nr. 4 „Am Wachtberg West“ zum B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ wurde die Darstellung der Wohnbauflächen an den bestehenden bzw. zukünftigen Wohnflächenbedarf angepasst. Ziel war es, die extrem verdichtete Bebauung besonders in den bisher nicht erschlossenen Randbereichen aufzulockern. Die Reduzierung der Wohnbaufläche erfolgte u. a. zu Gunsten von zu entwickelnden Grünflächen. Ebenso wurde die ursprünglich sehr dichte Bebauung durch eine Verringerung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in ausgewählten Baufeldern aufgelockert.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ sollen nun die öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen geändert werden. Lediglich die als Spielplatz entwickelte Grünfläche soll den öffentlichen Charakter beibehalten.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan einen Teilbereich, der als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde. Dieser Teilbereich soll im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten, um vorbeugend Nutzungskonflikte auszuschließen.

Bei der 1. Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt (vgl. hierzu Ausführungen zur Darstellungsform).

Während den Ursprungs-B-Plänen Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ und Nr. 4 „Am Wachtberg West“ noch das Baugesetzbuch in der damals geltenden Fassung zugrunde lag, basierte die Änderung und Zusammenführung zum B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ auf dem Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617).

Der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Entworfen und aufgestellt wird die 1. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bildet

- der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 1. vereinfachten Änderung vom 18. März 2014 (GR 36/357/2014)
- der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- der Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 1. vereinfachten Änderung vom .....

#### Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schkopau ist seit dem 1. Dezember 2009 rechtswirksam. Das Plangebiet wird im FNP insgesamt als Baufläche dargestellt. Die Bebauung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ soll, wie in der Begründung zum FNP dargestellt, entsprechend dem tatsächlich vorliegenden Bedarf an neuen Wohnungen schrittweise vorgenommen werden. Das betrifft die Umsetzung der durch den B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ überplanten Flächen.

Die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) wird im laufenden Verfahren zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Der Bebauungsplan wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaustandort festgesetzt. Insofern werden mit der ersten Änderung die Zulässigkeitskriterien dieses Teilbereiches von einem Mischgebiet (MI) auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) hin eingeschränkt. Die Änderung ist in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich um zum einen immissionsschutzrechtlichen Spannungen vorzubeugen. Zum anderen wäre faktisch die Ansiedlung von mischgebietszulässigen Nutzungen aufgrund der Umgebungsbebauung und deren entsprechend höheren Schutzansprüchen problematisch. Somit wird der von der vorbereitenden Bauleitplanung vorgegebene zulässige Rahmen in der verbindlichen Bauleitplanung unterschritten.

Insofern leitet sich auch die vorliegende 1. Änderung aus dem aktuellen Planungsstand her.

#### Darstellungsform der 1. Änderung

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Kartengrundlage dienen die aktuellen ALK-Daten<sup>1</sup>. Die Gemeinde Schkopau nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem

---

<sup>1</sup> ALK – Automatisiertes Liegenschaftskarte

Quellenvermerk „ALK Stand 2011 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2011/A18-8022769-2011-8“ ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) deutlich sichtbar gekennzeichnet.

Die Änderungsbereiche wurden in der Planzeichnung abgegrenzt.

Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich inhaltlich nur geringfügige Ergänzungen bezüglich der Gestaltung der Grünflächen (TF 4.4). Für das entfallende Mischgebiet gab es keine gesonderten Festsetzungen.

Die allgemeinen Hinweise der Planzeichnung des Ausgangsplanes bleiben unverändert.

In der Begründung zur vereinfachten 1. Änderung werden nur zu den geänderten Sachverhalten Aussagen getroffen. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit den Begründungen zu den in Kraft getretenen Bebauungsplänen zu lesen.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende 1. Änderung zu. Das Wohngebiet „Am Wachtberg“ bleibt in seiner Grundstruktur unverändert bestehen.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die folgenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt:

- *FFH-Gebiet* DE 4537 301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“
- *Vogelschutzgebiet (SPA)* DE 4638 401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“

Beide Gebiete befinden sich südlich der Weißen Elster im Abstand von mindestens 500 m zum Plangebiet, dazwischen liegt entlang der L 170 die Ortslage Ermlitz.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 2 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Schkopau liegt südlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt. Zum 1. August 2004 wurde die neue Gemeinde Schkopau aus den bisher selbständigen Gemeinden Burgliebenau, Döllnitz, Ermlitz, Hohenweiden, Korbetha, Lochau, Raßnitz, Röglitz und Schkopau gebildet. Die früheren Gemeinden Luppenau und Knapendorf gehören seit dem 1. Januar 2005 ebenfalls zur Gemeinde Schkopau. Zum 1. Januar 2010 wurde Wallendorf eingegliedert.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Schkopau umfasst eine Fläche von 9.974 ha und hat 11.141 Einwohner (alle Angaben: Gemeinde Schkopau, Stand 31.12.2014). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Schkopau.

Die Gemeinde Schkopau nimmt einen Flächenanteil von knapp 6,9 % des neu gebildeten Saalekreises ein, der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 5,8 %.

An die Gemeinde Schkopau grenzen folgende Kommunen an:

im Osten die Stadt Schkeuditz (Sachsen)

im Süden	die Einheitsgemeinde Leuna (seit 2010) und die Stadt Merseburg
im Westen	die Goethestadt Bad Lauchstädt und die Gemeinde Teutschenthal
im Norden	die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinde Kabelsketal.

Der Ortsteil Ermlitz ist der östlichste Ort des Siedlungsbandes entlang der Weißen Elster bzw. der L 170. Weiter östlich schließen die Landesgrenze zum Freistaat Sachsen sowie die BAB 9 mit der nordöstlich gelegenen Anschlussstelle Großkugel (B 6) an.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ermlitz nördlich der Landesstraße L 170. Umfasst ist ein Areal mit einer Größe von ca. 25,3 ha.

Mit dieser 1. vereinfachten Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ in Teilbereichen geändert. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betroffenen Änderungsbereiche werden in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

Die Änderungsbereiche umfassen folgende im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flurstücke

- Gemarkung Ermlitz, Flur 2: Flurstücke 18/73, 18/80, 18/84 sowie

Teilflächen der Flurstücke:

- Gemarkung Ermlitz, Flur 2, Flurstücke 7/2, 15/1, 15/2, 18/67, 18/92 und 18/267.

Die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet betrifft das Flurstück 18/169 der Flur 2 in der Gemarkung Ermlitz.

Insgesamt beträgt die Fläche der 1. Änderung damit 2,22 ha.

Die betroffenen Flächen des Bebauungsplans Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ sind in der Planzeichnung - Teil A - der 1. vereinfachten Änderung gekennzeichnet.

### **3 Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 18. März 2014 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Ermlitz beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 20/2014 der Gemeinde Schkopau vom 14. Mai 2014 ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Zusammenhang wurde auch darauf verwiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren sowie nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Mit dem vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Davon wird im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Bauamt der Gemeinde Schkopau. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt Nr. ...vom ....

Zusätzlich zu der Auslegung im Bauamt der Gemeinde Schkopau stehen sämtliche Dokumente auch als Download unter [www.gemeinde-schkopau.de](http://www.gemeinde-schkopau.de) → „Bürger + Verwaltung“ → „Bekanntmachungen“ → „öffentliche Auslegungen“ zur Verfügung.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt ebenfalls mit dem vorliegenden Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **4 Höherrangige und übergeordnete Planung**

Bauleitpläne sind an die Ziele 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 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG)  
erlassen am 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. Mai 1998 S. 255 ff., zul.  
geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)), Ersetzung  
des Artikels I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung,
- 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.  
Mit Beschluss vom 27. März 2012 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle  
beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben.

Der LEP 2010 enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene (REP) konkretisiert.

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

- 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.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist die südlich der Ortslage gelegene Elster-Luppe-Aue (5.3.1.3 Z, XXXII). Das „Auengebiet an Elster und Luppe“ ist auch unter 5.7.3.4 (13) als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems benannt.
- Bezüglich des Straßenverkehrs wird das Gemeindegebiet Schkopau und speziell der OT Ermlitz in den östlichen Randbereichen von der BAB 9 Nürnberg - Berlin tangiert (5.9.3.2 Z). Der betreffende Autobahnabschnitt wurde bereits ausgebaut.
- Die L 170 (hier: Schkeuditzer Straße) ist kartographisch als Straße mit regionaler Bedeutung im Plan enthalten. Sie ist so auszubauen, dass Gefahrenstellen und Kapazitätsengpässe vermieden werden (5.9.3.9 Z).



- Nördlich des Plangebietes ist ein Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle (5.9.7.3. Z) dargestellt.
- Das Plangebiet ist vom Nachtschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses des Flughafens betroffen.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sowie der Inhalte der 1. Änderung sind aus den übergeordneten Planungen keine direkten Darstellungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ zu übernehmen. Die oben genannten Ausweisungen des LEP und REP betreffen die Region Schkopau - Schkeuditz, in der sich der Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ befindet.

## **5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der 1. Änderung**

Das Gebiet des B-Planes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ ist kompakt und flächenmäßig zu etwa zwei Dritteln bebaut. Noch freie Baufelder und ungeteilte Grundstücke gibt es überwiegend in den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser vorgesehen waren bzw. die noch eine ergänzende Erschließung erforderten.

Mit Insolvenz des Vorhabenträgers wurde die Erschließung in Teilbereichen nicht fertiggestellt. Insbesondere Mehrfamilienhausstandorte konnten nicht weiter vermarktet werden, da die Nachfrage nicht mehr gegeben bzw. ausreichend Alternativstandorte vorhanden waren.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung und damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kam die Gemeinde Schkopau im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu folgendem Ergebnis. Neben dem Verzicht auf geplante Wohnbauflächen ohne verbindliche Bauleitplanungen konzentriert sich die Gemeinde künftig auf die Aufhebung bzw. Reduzierung der Bebauungspläne in Raßnitz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Jugendanstalt bzw. den Windkraftanlagen sowie auf eine Auflockerung der Bebauungsdichte innerhalb der B-Plangebiete „Am Wachtberg“ im OT Ermlitz.

Eine Reduzierung von Bauflächen im Rahmen der Änderung und Zusammenführung zum B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ erfolgte auf drei Flächen in den nördlichen und südlichen Randbereichen. Diese drei Flächen wurden aus der Baufläche herausgenommen und zusätzlich zum bestätigten Grünausgleich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Analog zu den bereits im rechtskräftigen Plan festgesetzten Flächen sollten die nördlichen Teilflächen naturnah entwickelt werden, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Sie befinden sich ebenso wie die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flurstücke des Ausgangsplans an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in Privateigentum.

Mit der Erstellung der Ursprungspläne wurde zwischen Investor und Gemeinde eine Vereinbarung getroffen, dass die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen durch den Investor entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen hergerichtet werden. Danach sollten diese Flächen in das kommunale Eigentum übergehen, sprich von der Gemeinde übernommen werden. Das gleiche traf auch für die Verkehrsflächen zu und konnte mit Insolvenz des Vorhabenträgers nicht mehr realisiert werden. D.h., die Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen wurden bisher nicht direkt umgesetzt. Da die Flächen seither jedoch der natürlichen Vegetation unterlagen, hat sich eine naturnahe Grünstruktur entwickelt, die in ihrem Wert über das festgesetzte Maß hinaus geht und somit insgesamt erhalten werden sollte.

Da eine Eigentumsübertragung aus der Vereinbarung nicht mehr erwirkt werden kann, soll nun die Änderung, entsprechend den vorliegenden Tatsachen, in private Grünflächen erfolgen.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ stellt somit die Änderung der Festsetzungen „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dar.

Da sich über die Jahre auf den privaten Flächen eine Grünstruktur entwickelt hat, die das Ortsbild insbesondere in diesen Randbereichen auflockert und somit einen positiven Übergang des bebauten Bereiches zur freien Landschaft gewährleistet, sollen die bestehenden Grünstrukturen auf den privaten Flächen dauerhaft erhalten bleiben. Die Gemeinde Schkopau setzt somit ein Erhaltungsgebot i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fest. Diese Festsetzung ist somit nicht nur zur Erhaltung des bestehenden, durchgrünten Ortsbildes am Rand der Bebauung notwendig, sondern auch zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie um die natürlichen Lebensgrundlagen zu bewahren und somit um gesunde Wohnverhältnisse vorhalten zu können.

Da es sich jedoch um private Grundstücke handelt, wird zusätzlich festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die betroffenen Flächen mindestens entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.4.1 zu bepflanzen sind, wenn der Eigentümer einer Fläche vom Erhaltungsgebot abweichen möchte. Durch diese textliche Festsetzung wird gewährleistet, dass eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen erfolgt. Es müssen somit mindestens ein Laubbaum auf 50 m<sup>2</sup> und ein Strauch auf 20 m<sup>2</sup> dauerhaft realisiert sein, um den bestätigten Grünausgleich der Ursprungspläne zu gewährleisten.

Mit dieser Umsetzung der naturnahen Ausbildung der am Ortsrand befindlichen Grünflächen soll die Randbebauung aufgelockert und ein harmonischer Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft entwickelt werden. Die Gestaltung der Flächen des Ausgangsplanes (Flurstücke 18/73, 18/80 und 18/84) ist zudem in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingeflossen.

Durch die beiden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB stellt die Gemeinde sicher, dass die bestehende Grünstruktur erhalten bleibt oder der erforderliche, festgesetzte Grünausgleich entsprechend der Ursprungsplanung realisiert wird.

Weiterhin werden lediglich nachrichtlich die Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet, für die ein straßenbegleitendes Pflanzgebot in der Ursprungsplanung bestand. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden die festgesetzten und realisierten Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entlang der Auenstraße, der Bergbreite, der Theodor-Apel-Straße und in der Richard-Wagner-Straße unter Schutz gestellt und zur Präzisierung der textlichen Festsetzung in der Planzeichnung flächig gekennzeichnet. Damit wird eindeutig klargestellt, welche Abschnitte der später so benannten Straßen von der ursprünglichen Festsetzung betroffen waren.

Schließlich nutzt die Gemeinde Schkopau das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans noch dazu, das im zentralen Bereich festgesetzte Mischgebiet (MI) entsprechend der Umgebungsbebauung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Diese Änderung erfolgt aus rein präventiven Gesichtspunkten. Aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung im Zentrum des Wohngebietes könnte die Ansiedlung von

mischgebietstypischem Gewerbe die umgebende Wohnruhe stören. Mit dieser Änderung müssen gewerbliche Tätigkeiten im bestehenden Wohngebiet somit insgesamt den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Gleichzeitig mit der Gebietsänderung wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 reduziert, so dass sich auch keine negativen Auswirkungen auf die Bilanzierung ergeben.

Weitere Änderungen erfolgen im Rahmen des vorliegenden 1. Änderungsverfahrens nicht. Es werden lediglich ergänzend redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die keine Auswirkungen auf das Planungsziel besitzen.

Dies betreffen folgende redaktionelle Korrekturen:

- Planzeichnung: Ergänzung der Straßenbezeichnungen
- Anpassung der Nummerierung der einzelnen textlichen Festsetzungen
- Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Aktualisierung der Benennung der Flurstücke (aus dem ehemaligen Flurstück 18/214 gingen durch Teilung die Flurstücke 613, 614, 615 hervor)

## **6 Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Bei der Nutzungsart entfällt mit der Änderung in der Planzeichnung die Festsetzung einer Teilfläche als Mischgebiet (MI). Auch innerhalb des Flurstücks 18/169 im Zentrum des Plangebietes wird künftig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Änderungen in den textlichen Festsetzungen ergeben sich daraus nicht, da im Ausgangsplan für das MI keine gesonderten, von der BauNVO abweichenden, Regelungen getroffen wurden.

Für das ehemalige MI-Teilgebiet wird, analog der anderen WA-Teilgebiete im rechtskräftigen Plan, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese erlaubt eine 40%ige Bebauung und stellt die Obergrenze nach § 17 BauNVO für diesen Baugebietstyp dar.

### **6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Festsetzungen zur Bauweise und zum Gebäudetyp werden auch künftig nicht getroffen. Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden unverändert beibehalten.

### **6.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die festgesetzten Verkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien werden beibehalten. Redaktionell klargestellt bzw. fortgeschrieben werden in der Planzeichnung lediglich die Bereiche, in denen straßenbegleitend Baumpflanzungen festgesetzt waren, die in der Zwischenzeit auch erfolgt sind.

### **6.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die im Änderungsbereich befindlichen Grünflächen werden in ihrer Lage und Abgrenzung unverändert beibehalten. Dabei sind einzelne Grünflächen Bestandteil des

Ausgleichskonzeptes, welches im Grünordnungsplan der Ursprungs-Planung (B-Plan Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ und B-Plan Nr. 4 „Am Wachtberg West“) enthalten ist.

Bei den Ausgleichsflächen im Rahmen des Ausgleichskonzeptes gemäß Grünordnungsplan handelt es sich um drei an der nördlichen Grenze des Baugebietes „Am Wachtberg“ gelegene Zwickelflächen (Flurstücke 18/73, 18/80 und 18/84). Diese befinden sich am Ende von Erschließungstischen an der Richard-Wagner-Straße.

Die zwei an der nordöstlichen und nordwestlichen sowie die an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ befindlichen Grünflächen resultieren aus der Änderung und Zusammenführung der B-Pläne Nr. 3 „Am Wachtberg Ost“ und Nr. 4 „Am Wachtberg West“ zum B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“. Aufgrund des Planungsziels der Reduzierung der Bebauungsdichte sowie dem Verzicht auf eine ergänzende Erschließung erfolgte in diesen Bereichen eine Rücknahme der ursprünglich für Bebauung vorgesehenen Flächen zu Gunsten der Grünflächen, welche somit zusätzlich zum bereits ausgeglichenen Grünordnungsplan der Vorgänger-Bebauungspläne ausgewiesen wurden.

Zukünftig soll die Ausweisung dieser bisher öffentlichen Grünflächen insgesamt als private Grünflächen entsprechend der bestehenden Eigentumsverhältnisse erfolgen.

Die nunmehr als private Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich nach wie vor in privatem Eigentum. Innerhalb der anteilig betroffenen Flurstücke 7/2, 15/1, 15/2, 18/67, 18/92 und 18/267 der Flur 2 stellen sie Teilbereiche noch zu entwickelnder Flächen dar und können mit deren Bebauung gestaltet werden. Die neuen Grundstückseigentümer des ehemaligen Flurstücks 18/92 haben bereits eine Reallast im Grundbuch eintragen lassen, welche die Realisierung bzw. Erhaltung des Grünausgleichs zusätzlich sichert.

Die inhaltlichen Regelungen des Pflanzgebotes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden entsprechend angepasst. Sie sind im Teil B des B-Planes Nr. 3/6 Textliche Festsetzungen Nr. 4 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) verankert und stammen aus den Ausgangsplänen. Mit der Änderung wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt:

*TF 4.4.1 Die privaten Grünflächen am nördlichen Ortsrand sind naturnah anzulegen. Es erfolgt eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (mindestens: 1 Laubbaum auf 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch auf 20 m<sup>2</sup>). Wege innerhalb der Grünanlagen sind unzulässig. Unbefestigte Fußpfade können durch die Bepflanzung vorgegeben werden. (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).*

*TF 4.4.2 Alternativ besteht die Möglichkeit die bereits bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. (Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Mit der Festsetzung des Pflanzgebotes verfolgt die Gemeinde die Sicherung bzw. eine naturnahe Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen entsprechend des genehmigten Ursprungsplanes. Es wird ein harmonischer Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft nördlich des Geltungsbereiches hergestellt.

Mit der Festsetzung des Erhaltungsgebotes wird den privaten Grundstückseigentümern zudem die Möglichkeit eröffnet, die privaten Grünflächen wie vorhanden zu erhalten, da sich bereits entsprechende Strukturen sukzessiv entwickelt haben.

Gleichzeitig wird mit der Festsetzung als private Grünflächen eine Möglichkeit zur Umsetzung der grünordnerischen Zielstellungen und damit der im Ausgangsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eröffnet.

Die im rechtskräftigen Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Das Grundstück konnte von der Gemeinde erworben werden. Die Planung wurde umgesetzt.

## 6.5 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

## 6.6 Hinweise

Die Hinweise zum Bombenabwurfgebiet werden unverändert beibehalten.

In der Veröffentlichung des Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt am 20.12.2012 (GVBl. LSA 2012, 580) ist die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle am 21.12.2012 in Kraft getreten. Grundlagen der Verordnung sind die bundesgesetzlichen Regelungen im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. *„Für den Flughafen Leipzig/Halle setzt die Verordnung Lärmschutzbereiche für die im Freistaat Sachsen liegenden, an den Flughafen angrenzenden Gebiete fest. Die Lärmschutzbereiche werden unterschieden in zwei Tag-Schutzzonen, Tag-Schutzzone 1 und 2, und eine Nacht-Schutzzone. Die festgeschriebenen Schutzzonen liegen vollständig innerhalb des Nachtschutzgebietes, das die Landesdirektion im Juli 2009 neu festgelegt hat.“*

*Auf der Grundlage dieser Schutzzonen erhalten die betroffenen Grundstückseigentümer einen Anspruch auf baulichen Schallschutz. Da das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm eine Meistbegünstigungsklausel enthält, wird der Kreis der Anspruchsberechtigten durch die neue Verordnung im Verhältnis zu den Festlegungen, die durch die Landesdirektion erfolgt sind, nicht nachträglich eingeschränkt. Die ein größeres Gebiet umfassenden Regelungen der Landesdirektion bleiben damit in Kraft.“<sup>2</sup>*

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ ist gemäß dieser Verordnung nicht mehr vom Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/ Halle betroffen.

*„Aus Anlass des Inkrafttretens der Verordnung zur Festsetzung der Lärmschutzbereiche für die Flughäfen Dresden und Leipzig/Halle weist die Landesdirektion Leipzig nochmals darauf hin, dass Ansprüche auf baulichen Schallschutz, die auf den Festsetzungen der Landesdirektion Leipzig (Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004, zuletzt geändert am 17.07.2009) beruhen, bis zum 31.12.2012 bei der Flughafen Leipzig/Halle GmbH geltend gemacht werden mussten. Ab dem 01.01.2013 lassen sich entsprechende Anträge nur noch auf die flächenmäßig kleineren Schutzzonen aus der Verordnung stützen.“<sup>3</sup>*

Da die Frist zur Beantragung von baulichem Schallschutz zwischenzeitlich abgelaufen ist und das Baugebiet nach der neuen Verordnung nicht mehr innerhalb des Nachtschutzgebietes liegt, wird der Hinweis zum Nachtschutzgebiet des Flughafens Leipzig/Halle nicht weitergeführt. Der Hinweis zum Nachtschutzgebiet wird gestrichen.

---

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.leipzig-halle-airport.de/unternehmen/flughafen-als-nachbar/laerm-und-umweltschutz/festsetzung-laermschutzbereiche-862.html>, Stand 06.11.2014

<https://www.leipzig-halle-airport.de/unternehmen/flughafen-als-nachbar/laerm-und-umweltschutz/festsetzung-laermschutzbereiche-862.html>, Stand 06.11.2014

## 6.7 Redaktionelle Änderungen

Zur Erstellung der Planzeichnung -Teil A- wurden die aktuellen ALK-Daten verwendet.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Teilung des Flurstückes 18/214 der Flur 2 in der Gemarkung Ermlitz in drei Grundstücke (mit den Nr. 613, 614, 615). Damit erfolgt die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 Schallschutz dahingehend, dass die Flurstücksbezeichnung

von 18/214

auf *Flurstücke 613, 614 und 615 (ehemals 18/214)*

geändert wird.

## 6.8 Flächenbilanz

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ verringert sich die Flächengröße der öffentlichen Grünfläche von 1,48 ha auf 0,13 ha. Die Bilanz wird um 1,35 ha private Grünfläche ergänzt. Ein Mischgebietes wird künftig nicht mehr festgesetzt. Die Fläche des Wohngebietes erhöht sich entsprechend um 0,87 ha.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße Ausgangsplan</b>	<b>Flächengröße durch 1.vereinfachte Änderung</b>
Allgemeines Wohngebiet	18,90 ha	19,77 ha
Mischgebiet	0,87 ha	0,0 ha
Verkehrsfläche	4,10 ha	4,10 ha
öffentliche Grünfläche	1,48 ha	0,13 ha
private Grünfläche	--	1,35 ha
<b>Summe</b>	<b>25,35 ha</b>	<b>25,35 ha</b>

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ ergibt sich in der Summe keine Veränderung der Bilanz hinsichtlich der Verteilung von Bau- und Grün bzw. Verkehrsflächen.

## 7 Planverwirklichung

### 7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### 7.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ entstehen der Gemeinde zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung wird die Planung an die bestehenden Eigentumsverhältnisse angepasst. Durch die Festsetzung eines Pflanz- bzw. Erhaltungsgebotes kann das durchgrünte Ortsbild gesichert werden. Die Planung entspricht somit auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Mit der Festsetzung eines Wohn-(Teil)Gebietes anstelle eines Mischgebietes im Zentrum des Plangebietes werden künftige Nutzungskonflikte vermieden. Bedarf für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe besteht an dieser Stelle nicht. Dafür stehen innerhalb des Ortsteils Ermlitz bzw. der Gemeinde Schkopau geeignetere Flächen zur Verfügung.

Damit kann den Zielen und Forderungen des Baugesetzbuches sowie übergeordneter Planungen entsprochen werden und mit Gestaltung der Grünflächen die natürlichen Lebensgrundlage, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild nachhaltig erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

Das Wohnumfeld innerhalb des Plangebietes kann deutlich aufgewertet werden.

Da keine weiteren Inhalte der Planung von der Änderung betroffen sind, sind auch keine anderweitigen Auswirkungen zu erwarten.