

**Gemeinde Schkopau, OT Lochau
Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“
1. vereinfachte Änderung**

Planungsträger:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18

06258 Schkopau



Bearbeitungsstand:

März 2015

INHALTSVERZEICHNIS

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

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ der ehemaligen Gemeinde Lochau entwickelt, welcher am 09. Mai 1995 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter dem Az.: 25-21102-3/0529 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan trat am 01. August 1995 in Kraft.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ soll dieser entsprechend den Vorstellungen des Investors angepasst werden, der die Bebauung und Erschließung des gesamten Plangebietes favorisiert. Geringfügige zeichnerische Änderungen erfolgen somit an den Baufenstern und an den Verkehrsflächen. Die textlichen Festsetzungen werden vereinfacht, indem sie auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

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 dem Ursprungs-B-Plan noch das Baugesetzbuch in der damals geltenden Fassung zugrunde lag, basiert die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- 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 Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 1. vereinfachten Änderung vom 28. April 2015 (GR ___/___/2015)
- 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 Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauung und Erschließung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ soll gänzlich über einen Investor vorgenommen werden.

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

Darstellungsform der 1. Änderung

Die Kartengrundlage bleibt unverändert, da die 1. vereinfachte Änderung auf einer Kopie des Ursprungsbebauungsplans zeichnerisch dargestellt wird. Die Änderungen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet und aufgrund der speziellen Bemaßung auf einer separaten Anlage eindeutig dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen werden auf ein notwendiges Maß reduziert, so dass die Löschung einzelner Festsetzungen auf der Planzeichnung vorgenommen wird.

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 der Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zu lesen.

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

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende 1. Änderung zu. Das Wohngebiet „Am Weißdornbusch“ 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 westlich der Gemarkung Lochau im Abstand von mindestens 1.500 m zum Plangebiet.

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 Lochau liegt mittig innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Weißen Elster bzw. der L 170. Im Westen schließt sich der Ortsteil Döllnitz und im Osten der Ortsteil Raßnitz an.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Lochau, südlich der Landesstraße L 170. Umfasst ist ein Areal mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

Mit dieser 1. vereinfachten Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ geändert. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 67/4, der Flur 4 in der Gemarkung Lochau.

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

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 28. April 2015 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau beschlossen. Der Beschluss wurde weiterhin als Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. xx/2015 der Gemeinde Schkopau vom xx. Monat 2015 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 11. Mai bis einschließlich 12. Juni 2015 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 → „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 das nördlich der Ortslage gelegene Feuchtgebiet im ehemaligen Tagebau Lochau (SK) - (5.3.1.3. Z, XXVII).
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist die südlich der Ortslage gelegene geschützte Landschaft Merseburg-Ost - Innenkippe und Tagebaurestloch 1B – (SK) - (5.3.1.3. Z, XXX).
- Als regional bedeutsamer Standort Nr. 16 für Industrie und Gewerbe wurde der Gewerbestandort Schkopau (Raßnitz/Lochau) (SK) (5.5.1.3. Z) festgesetzt.
- Die L 170 (hier: Hauptstraße) 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). Speziell für die Ortschaft Lochau ist eine Ortsumfahrung vorgesehen, die im Katalog als erforderliche Neubaumaßnahme aufgenommen ist.

- 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-Plans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ zu übernehmen.

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

Das Gebiet des B-Plans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ ist seit seines In- Kraft- Tretens im August 1995 unbebaut und unerschlossen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde erneut Kontakt mit den Eigentümern gesucht, um die Möglichkeit einer zukünftigen Vermarktung und Realisierung des Bebauungsplans nach nunmehr 20 Jahren zu erfragen. Da die Eigentümer weiterhin Interesse an einer Realisierung des Plangebietes äußerten, kamen Gespräche mit möglichen Bauträgern und Investoren zustande.

Da insbesondere die Idee des „altersgerechten Wohnens“ Zuspruch bei zahlreichen Interessenten fand, wurde eine Planung vorgelegt, welche zwei Haustypen im Bungalowstil beinhaltet. Diese Art des Wohnungsbaus geht zum einen mit einer größeren Grundfläche einher, da nur ein ebenerdiges Vollgeschoss vorgesehen ist. Des Weiteren umfasst die Planung des Bauträgers nur zwei Haustypen, die jeweils baugleich innerhalb der vorhandenen Baufenster errichtet werden sollen. Dabei soll der erste kleinere Haustyp in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 errichtet werden, wodurch 11 Doppelhaushälften und somit 22 Wohneinheiten entstehen. Und der zweite größere Haustyp soll in den Baufeldern 3 und 4 errichtet werden, wodurch weitere 2 Doppelhäuser und somit nochmals 4 Wohneinheiten entstehen.

Das Baufeld 5 soll mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut werden.

Da jedoch die standardisierten Haustypen geringfügig die Baugrenzen innerhalb des Plangebietes überschreiten, ist es notwendig eine vereinfachte Planänderung durchzuführen, welche dem Investor die Möglichkeit eröffnet seine Vorstellungen zu realisieren und somit das seit 20 Jahren brach liegende Plangebiet vollständig zu vermarkten.

Die Festsetzung der Fläche für Ver- und Entsorgung wird zugunsten eines zusätzlichen Baufeldes geändert. Auf diesem neuen Baufeld soll nun ein Gemeinschaftsgebäude errichtet werden. Der Verzicht auf die Fläche für Ver- und Entsorgung ist irrelevant, da ursprünglich das Aufstellen von gemeinschaftlichen Recyclingbehältern vorgesehen war. Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt heute jedoch über die Recyclingbehälter (gelbe, schwarze, blaue und Bio- Tonnen) auf den jeweiligen Privatgrundstücken.

Da in dem Baufeld Nr. 5 nur die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen ist, wurden die nicht benötigten Flächen dieses Baufensters auf die anderen Baufelder verteilt, so dass sich insgesamt die überbaubare Grundstücksfläche nicht ändert. Der Nachweis erfolgt anhand der folgenden Tabelle.

Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen gelöscht, da sie zwischenzeitlich überholt sind und das notwendige Maß zur Regelung einer städtebaulichen Ordnung unnötig einschränken. Ebenfalls entfallen die baugestalterischen Festsetzungen, da ihre Rechtskraft mit einer Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt aufgehoben wurde.

Weitere Änderungen erfolgen im Rahmen des vorliegenden 1. Änderungsverfahrens nicht.

6 Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung

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

Die festgesetzte Art der Nutzung bleibt als allgemeines Wohngebiet (WA) unverändert bestehen. Es wird der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen gestrichen. Somit sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wieder entsprechend des rechtlich möglichen Rahmens zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Diese erlaubt eine 40%ige Bebauung und stellt die Obergrenze nach § 17 BauNVO für die Hauptnutzung für diesen Baugebietstyp dar.

Die Regulierung der Geschossflächenzahl von 0,6 wird gestrichen und somit nicht mehr festgesetzt.

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

Unverändert festgesetzt bleibt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Da der Investor konkrete Vorstellungen zur Realisierung hat, sind die individuellen Bemaßungen nicht der Planzeichnung, sondern der Anlage zu entnehmen um deren Genauigkeit nicht einzuschränken.

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

Die festgesetzten Verkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien werden beibehalten. Änderungen ergeben sich bei der geänderten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie im Bereich des Baufeldes Nr. 3. Die Änderungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen

Mit der Änderung der Bauordnung wurden mit dem ehemaligen § 85 Abs. 5 BauO LSA die örtlichen, baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt. Da die Gemeinde Schkopau diesbezüglich keine neuen Regelungen getroffen hat, werden diese ebenfalls ersatzlos gestrichen.

6.5 Flächenbilanz

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ verringert sich die Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche minimal. Im Endeffekt erfolgt hauptsächlich eine Umverteilung der vormals genehmigten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die Wohnbaufläche verfügte vor der Änderung über 6.589,83 m². Nach der Planänderung sind noch 6.546,79 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche verringert sich somit um 43,04 m².

Vor der Planänderung waren im Geltungsbereich 2.250,32 m² Verkehrsfläche sowie Fläche für Ver- und Entsorgung vorhanden, nach der Planänderung werden 1.983,45 m² für Verkehrsflächen benötigt.

Eine Fläche für Ver- und Entsorgung steht nach der Planänderung nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche für den Spielplatz bleibt mit 272,39 m² unverändert bestehen.

Nutzungsart	Flächengröße Ausgangsplan	Flächengröße durch 1. vereinfachte Änderung
Allgemeines Wohngebiet	6.589,83 m ²	6.546,79 m ²
Verkehrsfläche und Fläche für Ver- und Entsorgung	2.250,32 m ²	1.983,45 m ²
Fläche für Spielplatz	272,39 m ²	272,39 m ²
Summe	9.112,54 m²	8.802,63 m²

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ ergibt sich in der Summe eine Reduzierung der überbaubaren Fläche von 309,91 m². Somit können keine negativen Auswirkungen mit der vereinfachten Planänderung einhergehen.

7 Planverwirklichung

7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

7.2 Hinweise der unteren Wasserbehörde

Die Fläche liegt außerhalb des durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weißen Elster und unterliegt damit hinsichtlich einer Bebauung keinen gesetzlichen Einschränkungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Deich im Hochwasserfall einen hinreichenden Schutz vor einer Überflutung des Baugebiets bietet. Eine Garantie dafür gibt es nie.

Das komplette B-Plan-Gebiet wurde im Rahmen der 2011 in Zusammenarbeit mit den Kommunen durchgeführten Erfassung als Vernässungsgebiet registriert. Gesetzlich festgelegte Verbote für die Nutzung dieser Flächen gibt es nicht. Eine Bebauung der Flächen ist jedoch durch den hohen Grundwasserstand und die Gefahr des Auftretens von Druckwasser nur eingeschränkt bzw. mit erhöhtem Aufwand möglich. In

Vernässungsgebieten sind Kellergeschosse grundsätzlich nicht zu empfehlen. Für die Fundamente sind in der Regel bautechnische Schutzmaßnahmen erforderlich.

Ggf. im B-Plan enthaltene Festlegungen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit zu prüfen. Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Für eine Versickerung sind die Bodenverhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht geeignet.

Ein Bodengutachten für das gesamte Baugebiet sollte vor Beginn der Erschließungsarbeiten eingeholt werden.

7.3 Kostenschätzung / Kostentragung

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ 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 Vermarktungsinteressen des Baurägers und des Investors angepasst. Durch die veränderten Baugrenzen kann eine Realisierung des seit 20 Jahren brach liegenden Bebauungsplans erfolgen.

Durch den Verzicht auf ursprüngliche Festsetzungen wird der Regelungsinhalt des Bebauungsplans innerhalb des vorgegebenen rechtlichen Rahmens aufgelockert und auf das notwendige Maß begrenzt. Der vom Gesetzgeber eröffnete Rahmen zur individuellen Gestaltung der Grundstücke kann somit ausgeschöpft werden.

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