

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

1. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

Planungsträger:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau



Bearbeitungsstand:

Satzungsfassung - August 2016 -

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	8
6	Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung.....	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
6.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
6.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
6.4	Festsetzung zu Hochwasserschutzanlagen (§ 9 abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	9
6.5	Festsetzung zu Leitungsrechten (§ 9 abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
6.6	Baugestalterische Festsetzungen	10
6.7	Flächenbilanz.....	10
7	Planverwirklichung	11
7.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	11
7.2	Hinweise	11
7.2.1	Deich der Weißen Elster	11
7.2.2	Schöpfwerksgraben	11
7.2.3	Überschwemmungsgebiet	11
7.2.4	Vernässungsfläche.....	12
7.2.5	Baugrund	12
7.2.6	Leitungstrassen.....	12
7.3	Kostenschätzung / Kostentragung.....	12
8	Wesentliche Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	12

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 08/076/2015)
- 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. Weitere Hinweise werden aufgrund der Stellungnahmen ergänzt.

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 15.235 m².

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

3.1 Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.04.2015 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 18/ 2015 vom 30.04.2015.

Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren sowie nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufstellt werden soll.

3.2 Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

3.3 Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der bemaßten Anlage beschlossen, die Kurzbegründung gleichen Datums gebilligt und den Bebauungsplan zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3.4 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, im Amtsblatt Nr. 18/ 2015 der Gemeinde Schkopau vom 30.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nebst Kurzbegründung in der Fassung vom März 2015 wurde in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 während der Dienststunden im Bürgerhaus Schkopau, Schulstraße 18, im Lichthof des Bauamtes, 06258 Schkopau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

- 3.5 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 Sie sind mit Schreiben vom 07.05.2015 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3.6 Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat am in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur 1. Änderung des Bebauungsplans geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 3.7 Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Schkopau als Satzung beschlossen. Die Kurzbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie der Parzellierungsplan als Grundlage der aktuellen Vermessung vom Mai 2016 wurde mit Beschluss (GR) des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom gebilligt.
- 3.8 Der Beschluss, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr./2016 der Gemeinde Schkopau vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiter wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) hingewiesen.
- 3.9 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

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- Treten 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 6 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. 6 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 maßgeblich ändert. Der Nachweis erfolgt anhand der folgenden Tabelle unter 6.7 Flächenbilanz sowie unter Erläuterungen zur Bodenordnung.

Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen gelöscht, da sie zwischenzeitlich überholt sind und das notwendige Maß zur Regelung einer städtebaulichen Ordnung unnötig einschränken. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis wird auch die Festsetzung Nr. 7 zur Dachentwässerung gelöscht, da der Bereich zwischenzeitlich als Vernässungsfläche ausgewiesen wurde, so dass ebenfalls die Möglichkeit besteht, das gesammelte Niederschlagswasser in den Schöpfwerksgraben zu leiten.

Darüber hinaus 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 sowie dem beigefügten Parzellierungsplan vom Mai 2016 zu entnehmen.

Da der Investor konkrete Vorstellungen zur Realisierung hat, konnten die individuellen Bemaßungen in einem gesonderten Plan dargestellt werden, um deren Genauigkeit nicht auf der veralteten Planzeichnung 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 die Gemeinschaftsanlage sowie im Bereich des Baufeldes Nr. 3. Die Änderungen sind der Planzeichnung und dem Parzellierungsplan vom Mai 2016 zu entnehmen.

6.4 Festsetzung zu Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 11.06.2015 wird eine Fläche für Hochwasserschutzanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Bezüglich der kartographischen Darstellung ist der Parzellierungsplan mit 50-Meter-Dammlinie vom 13.06.2016 heranzuziehen.

Hintergrund sind die Bestimmungen der §§ 94 bis 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zum Schutz der Deiche. Danach sind u.a. alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können. Insbesondere die Verbote des § 97 Abs. 2 WG LSA (u.a. Verbot der Errichtung sonstiger Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 50 m von der Grenze des Deiches) sind einzuhalten.

In dem Bereich zwischen der Grenze des Deiches und einer Entfernung von 50 m zu dieser Grenze darf ausnahmsweise dann gebaut werden, wenn eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Wassergesetzes (WG LSA) vorliegt.

Ohne die Vorlage einer Ausnahmegenehmigung ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.5 Festsetzung zu Leitungsrechten (§ 9 abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Stellungnahme der SWH – Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft vom 10.06.2016 wird auf die Festsetzung der Leitungsrechte i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend der Planzeichnung verwiesen. Eine Überbauung der Leitungstrassen wird ausnahmsweise dann zugelassen, wenn die Zustimmung des Versorgungsträgers vorgelegt wird bzw. wenn die Leitungstrassen in den Bereich des Straßenkörpers verlegt wurden.

Ohne die Vorlage der Zustimmung sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.6 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.

6.7 Flächenbilanz

Aufgrund der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ wurde eine Grenzermittlung durchgeführt. Der ursprünglichen Planung lag eine Flächengröße von 13.000 m² zugrunde. Bei der Grenzermittlung wurde eine tatsächliche Größe von 15.235 m² festgestellt. Nach der Übertragung der vergleichbaren Punkte des rechtskräftigen Bebauungsplans in die Vermessungsunterlage, wurden die festgesetzten Flächen neu berechnet. Während die Bilanz des ursprünglichen Plans von einer Flächeninanspruchnahme von 9.112 m² ausging (digitale Übernahme der Planzeichnung) und somit 70 % der 13.000 m² beansprucht wurden, ist bei einer Übertragung der Festsetzungen nach der Grenzermittlung nur noch eine 61 %-ige Beanspruchung der 15.235 m² zu verzeichnen. Dementsprechend belaufen sich die überbaubaren Grundstücksflächen zwar auf 6.858 m², jedoch kann in der Gesamtheit knapp 10 % weniger überbaut werden, als in der ursprünglichen Planung vorgesehen war.

Da durch die 1. Änderung somit nur eine Umverteilung der vormals genehmigten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgte und diese Fläche tatsächlich geringer ausfällt als ursprünglich bilanziert wurde, ist die neue Flächenbilanz gerechtfertigt und vertretbar.

Die neue Flächenverteilung nach Grenzermittlung erhält somit folgenden Stand:

Nutzungsart	Flächengröße Ausgangsplan	Flächengröße durch 1. vereinfachte Änderung
Allgemeines Wohngebiet	6.590 m ²	6.858 m ²
Verkehrsfläche und Fläche für Ver- und Entsorgung	2.250 m ²	2.145 m ²
(Summe)	(8.840)	(9.003 m ²)
Fläche für Spielplatz	272 m ²	319 m ²
Summe	9.112 m²	9.322 m²
Grundstücksgröße	13.000	15.235
Prozentuale Flächenbeanspruchung	70 %	61 %

Somit können durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ keine negativen Auswirkungen mit der vereinfachten Planänderung einhergehen.

7 Planverwirklichung

7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bezüglich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ wurde eine Grenzermittlung durchgeführt.

Die Rücksprache mit dem Vermesser Herrn Borchers ergab, dass die ursprüngliche Planzeichnung definitiv nicht auf die Grenzen des Flurstücks 67/4 übertragbar sind. Aufgrund dessen hat er die vergleichbaren Punkte aufgegriffen und die Festsetzungen anhand der Vermaßungen auf der Planzeichnung übertragen. Er bestätigte, dass die Festsetzungen des B- Plans so umgesetzt und eingehalten werden können. Jedoch erfolgte aufgrund dessen eine Neuauflistung aller Flächenangaben (vgl. Punkt 6.7 zur Flächenbilanz), welche in der Gesamtbilanzierung mit der 1. Änderung kompatibel ist.

7.2 Hinweise

7.2.1 Deich der Weißen Elster

Es gelten die Bestimmungen der §§ 94 bis 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zum Schutz der Deiche. Danach sind u.a. alle Maßnahmen untersagt, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit von Deichen beeinträchtigen können. Insbesondere die Verbote des § 97 Abs. 2 WG LSA (u.a. Verbot der Errichtung sonstiger Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 50 m von der Grenze des Deiches) sind einzuhalten.

In einer Entfernung von 50 m sind die südlichen Baufelder von dieser Regelung betroffen. Diesbezüglich muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Landesverwaltungsamt gestellt werden.

Eine Festsetzung mit Ausnahmetatbestand wurde diesbezüglich in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Punkt 6.4).

7.2.2 Schöpfwerksgraben

Von der oberen Böschungskante des Schöpfwerksgrabens in Lochau ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Baumaßnahmen (auch Einfriedungen, Abgrabungen etc.) bedürfen der Einzelfallprüfung im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Bei einer baulichen Nutzung des Gewässerrandstreifens des Schöpfwerksgrabens ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu beantragen.

7.2.3 Überschwemmungsgebiet

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

7.2.4 Vernässungsfläche

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.

Die im B-Plan enthaltene Festlegung zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde deshalb gestrichen. Das Niederschlagswasser sollte gesammelt und aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Für eine Versickerung sind die Bodenverhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht geeignet.

7.2.5 Baugrund

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

7.2.6 Leitungstrassen

Da mit der Erschließung des B-Plangebietes noch nicht begonnen wurde, ist die Verlegung der Leitungstrassen empfehlenswert, um eine vollständige Überbauung der Baufelder zu ermöglichen.

Eine Festsetzung mit Ausnahmetatbestand wurde diesbezüglich in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Punkt 6.5).

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 Bauträgers 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.