

Gemeinde Schkopau

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10/3 „An der Straße nach Großkugel“ im OT Röglitz

Ziele des Planverfahrens

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10/3 liegt am nordöstlichen Rand von Röglitz nordöstlich der Kleingartenanlage. Es hat eine Größe von ca. 0,56 ha.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Kfz-Werkstatt mit zugehörigen Wohnhäusern der Inhaber sowie Nebengebäude (Schuppen, Lager, ...). Auf dem Areal soll ein weiteres Werkstattgebäude mit Stellplätzen errichtet werden.

Mit der Fortführung des im Jahr 2008 abgebrochenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/3 der Gemeinde Schkopau, OT Röglitz sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die es dem ansässigen Handwerksbetrieb ermöglichen, sein Gewerbe in dem Plangebiet gesichert zu betreiben.

Ausgehend von der vorhandenen städtebaulichen Situation wird die Weiterentwicklung von „nicht erheblich belästigenden“ gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ermöglicht.

Voraussetzung hierfür war die Aufstellung eines Bebauungsplans, da die Fläche bisher dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen war und somit kein Baurecht bestand.

Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2006 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (GR 17/129/06).

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger ist im Rahmen einer Bürgerinformation per Aushang in den Anschlagtafeln der Gemeinde Schkopau ab 26. Juni 2006 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. August 2006 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 7. Mai 2007 die Entwurfsoffenlage (GR 26/176/07) beschlossen. Der Entwurf einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Mai 2007 bis zum 21. Juni 2007 im Bauamt der Gemeinde Schkopau aus.

Der Offenlagebeschluss vom 07. Mai 2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang vom 11. Mai 2007 bis 22. Juni 2007 in den Anschlagtafeln der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 9. Mai 2007 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Gemeinderat am 7. Mai 2007. In der Sitzung vom 26. Februar 2008 wurde der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

In der Gemeinderatssitzung am 26. Februar 2008 wurde des Weiteren der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans gebilligt (GR 32/221/08). Er wurde den von der Überarbeitung

des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27. Februar 2008 zur erneuten Stellungnahme übergeben.

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 17. Juni 2008 gefasst (GR35/249/08). Der Plan hat jedoch keine Rechtskraft erlangt.

Anknüpfend an die Satzungsfassung vom April 2008 ist nunmehr das Planverfahren mit einem größeren Geltungsbereich fortgeführt worden. Der Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens und zur Erweiterung des Plangebiets, wurde am 30. Juni 2015 vom Gemeinderat Schkopau gefasst (GR 10/094/2015).

In seiner Sitzung am 1. November 2016 hat der Gemeinderat den 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2016 gebilligt und ihn zur Offenlage bestimmt. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ist vom 21. November 2016 bis einschließlich 23. Dezember 2016 erfolgt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 3. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Gemeinderat hat am **21. Februar 2017** die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 10/3 „An der Straße nach Großkugel“ im OT Röglitz beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss vom 17.06.2008 für die Fassung vom April 2008 aufgehoben und ein neuer für die Fassung vom Januar 2017 gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der ansässige Handwerksbetrieb planungsrechtlich gesichert und ihm auch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Da das Grundstück im unbeplanten Außenbereich liegt, war dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen sowie ein Verlust von potentiellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu nennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Das sind:

- der Festsetzung zum Erhalt der Obstbäume sowie
- der Festsetzung zur gärtnerischen Nutzung der nicht zu bebauenden Flächen.

Für den vollständigen Ausgleich wird dem Bebauungsplan eine Fläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und des Feldhamsters getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden während der **Auslegung des Planentwurfs** im November/Dezember 2016 keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gegebenen redaktionellen Hinweise und die Hinweise zur Erschließung wurden in der Satzungsfassung berücksichtigt.

Seitens des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF)* wurde darauf hingewiesen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/3 auch über ca. 0,21 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt.

Der Entzug der Nutzfläche könne nach landwirtschaftlichen Belangen nicht befürwortet werden. Nach § 15 LwG LSA 1 i. V. m. §§ 1 Abs. 1 und 2 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Demzufolge besteht die Pflicht zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dieser Forderung ist bei der Planung besondere Beachtung zu schenken, da es sich um eine ertragsfähige Ackerfläche handelt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Allerdings besteht vorliegend keine Alternative zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche. Die Planung dient dazu, einem seit vielen Jahren am Standort ansässigen Handwerksbetrieb eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen und damit für seinen Betrieb die Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet sehr klein ist. Es hat nur eine Größe von ca. 5.600 m². Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche, die sich im Übrigen im Eigentum des Handwerksbetriebs befindet, beschränkt sich auf ca. 1.900 m².

Insofern ist die Inanspruchnahme zu vertreten und an der Planung wurde festgehalten.

Das ALFF führt weiter aus, dass einem Flächenentzug im Plangebiet zugestimmt werden könnte, wenn im Austausch eine entsprechende Ersatzfläche der ackerbaulichen Nutzung zugeführt wird. Dafür wird die zur externen Kompensation vorgesehene Brachfläche in der Gemarkung Röglitz, Flur 3, Flurstück 89/3 vorgeschlagen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Nutzung des Flurstücks 89/3 kann dem Eigentümer seitens des ALFF nicht vorgegeben werden. Es unterliegt keiner Ackernutzung. Auf einer Teilfläche wird eingriffsnah der externe Ausgleich erbracht. Dieser Ausgleich umfasst u.a. den Rückbau eines Gebäudes. Diese Fläche wird durch Wiederherstellen der Bodenfunktionen dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

Seitens des *SG Naturschutz/Wald- und Forstschutz des Saalekreises* wurden die folgenden Hinweise gegeben:

1. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhandenen Gehölze und die Ackerfläche könnten als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Da die Flächen nicht durch textliche Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen sind und ein Verbot der Baufeldfreimachung während der Brutzeit der europäischen Vogelarten ebenfalls nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurde, sei ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis zur Beachtung der Brutzeit der Vögel aufgebracht.

2. Im Bereich sind Vorkommen des Feldhamsters, streng geschützte Art nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, zu erwarten. Die Erfassung und ggf. daraus resultierende weitere Verfahrensweise zum Umgang mit dem Feldhamster ist durch ein spezialisiertes Fachplanungsbüro zu einem geeigneten Zeitpunkt möglichst kurz vor Abtrag des Oberbodens durchführen zu lassen. Bei Vorkommen des Feldhamsters wird vor Beginn der Maßnahme die Umsiedlung der Tiere in einen aufgewerteten Lebensraum erforderlich. Hierfür ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Darüber hinaus wurde die Alternative in der Planzeichnung aufgenommen, dass eine Verhinderung des Vegetationsaufwuchses durch wiederholtes Grubbern möglich ist.

Die Hinweise wurden ebenfalls berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wurden Hinweise aufgebracht, um den Schutz der Feldhamster sicherzustellen.

3. Als Kompensation sind eine Entsiegelung und ein damit einhergehender Gebäudeabriss geplant. Das Gebäude könnte als Habitat für Fledermäuse geeignet sein. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, sollte vor Abriss des Gebäudes eine Überprüfung auf ein mögliches Fledermausvorkommen durch geeignete Fachleute erfolgen. Ein Abriss in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar wurde alternativ vorgeschlagen.

Auch diese Hinweise wurden berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis zum Schutz der Fledermäuse aufgebracht.

Auch seitens des *SG Naturschutz/Wald- und Forstschutz des Saalekreises* wurde festgestellt, dass durch die Versiegelung im Zuge der Neubebauung zur Betriebserweiterung wertvolle Bodenfläche verloren geht und die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden.

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden. Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA ausgeglichen werden. Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

Die Hinweise wurden bereits bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt. Mit der Aufwertung innerhalb der externen Ausgleichsfläche wird diese Fläche dauerhaft einer Inanspruchnahme als Baufläche entzogen. Zudem werden Teilversiegelungen auf der Fläche zurückgebaut. Daher kann festgestellt werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden funktionsbezogen und eingriffsnah kompensiert wird.

Seitens des *SG Katastrophenschutz und Rettungswesen des Saalekreises* wurde informiert, dass das Plangebiet größtenteils als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist.

Die Hinweise wurden berücksichtigt, indem Hinweise auf die mögliche Kampfmittelbelastung in die Begründung aufgenommen und auf der Planzeichnung angebracht wurden.

Von der *Stadt Merseburg* wurden Hinweise zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen und der Löschwasserversorgung gegeben. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Sicherungen werden durch entsprechende Eintragungen in den Grundbüchern der Grundstücke erfolgen.

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 um eine anteilig bereits bebaute Fläche im Außenbereich. Da auf dem Grundstück bereits Gebäude vorhanden sind und sich die geplanten Nutzungen am Bedarf orientieren, fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Auch hinsichtlich der *Planinhalte* bestehen keine *grundsätzlichen* Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die erschlossen und teilweise bebaut ist.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Industrie- und Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

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

Die Gemeinde Schkopau hat sich in diesem speziellen Fall im Rahmen der gemeindlichen Abwägung insbesondere vor dem Hintergrund der Kompensation für die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entschieden. Daraus ergibt sich keine Einschränkung der vorhandenen und geplanten Nutzung des Grundstückes.

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch seitens der Gemeinde Schkopau nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.