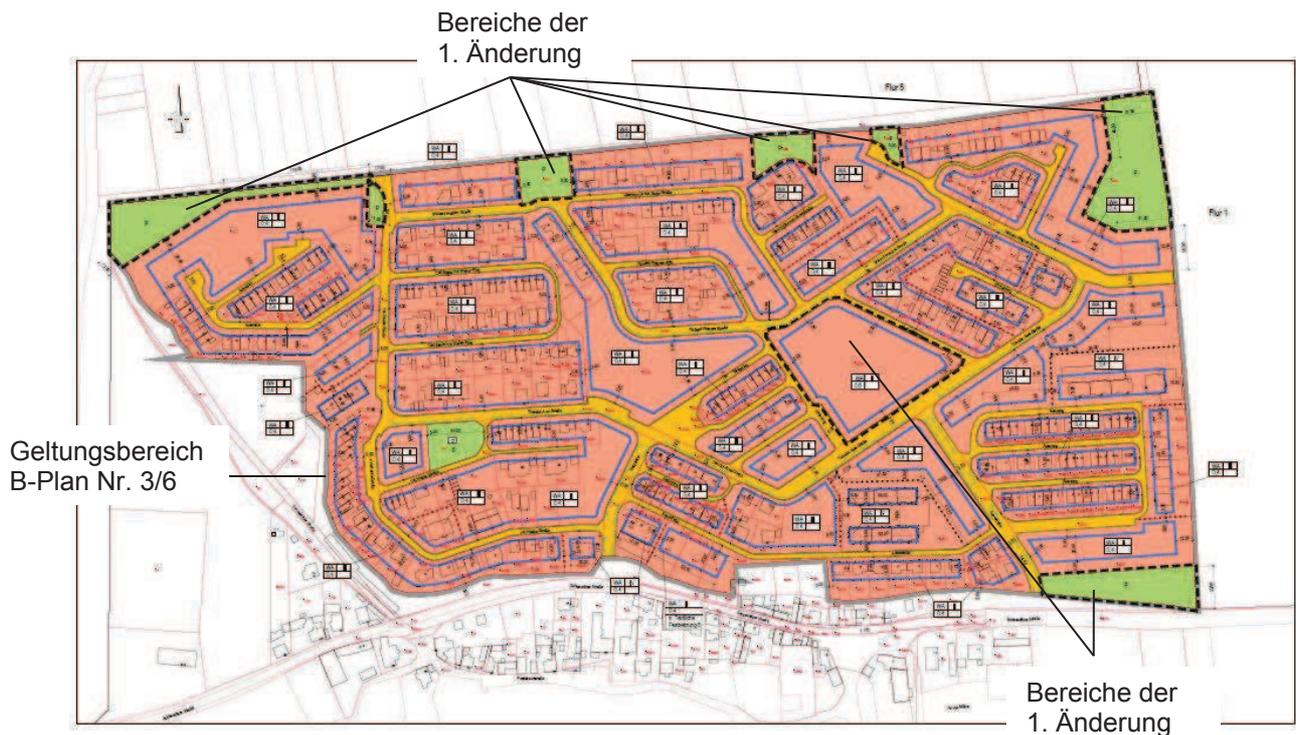


Bebauungsplan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“

Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz



1. vereinfachte Änderung

Satzungsfassung

Juni 2017

**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: Juni 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	6
3	Verfahren	7
4	Höherrangige und übergeordnete Planung.....	7
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der 1. Änderung	9
6	Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung.....	11
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
6.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
6.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	12
6.5	Baugestalterische Festsetzungen	13
6.6	Hinweise	13
6.7	Redaktionelle Änderungen	15
6.8	Flächenbilanz.....	15
7	Planverwirklichung	16
7.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	16
7.2	Kostenschätzung / Kostentragung.....	16
8	Wesentliche Auswirkungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	16

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. vereinfachten 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).

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 118 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)¹
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

- der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 1. vereinfachten Änderung vom 18. März 2014 (GR 36/357/2014)
- der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 1. vereinfachten Änderung vom 28. April 2015 (GR 08/075/2015)
- der Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 1. vereinfachten Änderung vom 24. Oktober 2017 (GR xx/xxx/2017)

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrundeliegenden 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 ausgeführt, 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) in einem Teilbereich wird im laufenden Verfahren zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Das Plangebiet wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaustandort betrachtet. Nunmehr werden mit der ersten Änderung des B-Plans in einem Teilbereich die Zulässigkeitskriterien von einem Mischgebiet (MI) auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) hin eingeschränkt. Diese Änderung in der verbindlichen Bauleitplanung wird 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. Zudem lässt sich ein Bedarf für den vom Vorhabenträger ursprünglich geplanten zentralen Markt nicht mehr herleiten. Bestehen bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Insofern steht auch die vorliegende 1. Änderung den Zielen der gemeindlichen Flächenentwicklung nicht entgegen.

¹ Gemäß Überleitungsvorschriften § 245c BauGB in der Fassung der Änderung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind und für die vor dem 16. Mai 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet wurde, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Davon macht die Gemeinde Schkopau Gebrauch.

Darstellungsform der 1. Änderung

Die Kartengrundlage wurde mit dem Entwurf an den Stand 2015 angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Kartengrundlage dienen die ALK-Daten². Die Gemeinde Schkopau nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „ALK Stand 2011 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2011/A18-8022769-2011-8“ (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 4.5). 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. Für eine zentral gelegene Teilfläche werden lediglich Umfang bzw. Störgrad der künftig zulässigen gewerblichen Nutzungen weiter eingeschränkt. Eine teilweise Wohnnutzung war auch bisher in dem zentralen Mischgebiet beabsichtigt.

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 ALK – Automatisiertes Liegenschaftskarte

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 11.695 Einwohner (alle Angaben: Gemeinde Schkopau, Stand 31.12.2016). 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 Stadt Leuna 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.

Nach der vor Satzungsbeschluss noch erfolgten Neuordnung der Flurstücke 18/92 und 18/93 im Nordosten des Plangebietes liegen anstelle des Flurstücks 18/92 nunmehr die Flurstücke 620 und 622 vollständig sowie 623, 625, 626, 627 und 628 anteilig im Änderungsbereich.

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.

In seiner öffentlichen Sitzung am 28. April 2015 hat der Gemeinderat den Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 3/6 „Am Wachtberg“ in der Fassung vom März 2015 gebilligt und beschlossen, den Plan einschließlich Begründung öffentlich auszulegen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte die Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Mai 2015 bis einschließlich 12. Juni 2015 im Bauamt der Gemeinde Schkopau. Sie wurde im Amtsblatt der Gemeinde 18/2015 vom 30. April 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich zu der Auslegung standen sämtliche Dokumente auch als Download zur Verfügung. Hinweise von Bürgern gab es nicht.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls mit dem Entwurf vom März 2015 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. Mai 2015 durchgeführt.

Von den Behörden gab es Hinweise zur alternativen Festsetzung von Grünflächen, weitere redaktionelle Hinweise auch von Nachbargemeinden zur parallelen Änderung des FNP sowie zu einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen. Darüber hinaus gab es Ausführungen zum Leitungsnetz sowie darauf, dass der geplante Schallschutzwall nicht umgesetzt wurde. Aufgrund des Hinweises zum Schallschutz wurden Recherchen vorgenommen, was dazu führte, dass die Festsetzung insgesamt gestrichen werden musste.

Die Hinweise wurden in die Satzungsfassung eingestellt, zu den konkreten Planinhalten wird auf die einzelnen Punkte der Begründung verwiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2017 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die vorgebrachten Belange abgewogen. Eine erneute Auslegung der Änderung ist nicht erforderlich, da die in der Begründung vorgenommenen Ergänzungen lediglich redaktioneller Art sind.

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.

Als Entwurf liegen zwischenzeitlich der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 30. Oktober 2015 sowie die Planänderung vom 10. Mai 2016 vor.

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.

Die obere Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Änderung nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und eine landesplanerische Abstimmung daher nicht erforderlich ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle weist darauf hin, dass geplante Wohnbauflächen am konkret nachgewiesenen Eigenbedarf auszurichten und diesbezüglich künftig die Entwicklungsschwerpunkte zu prüfen sind. Dies erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

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. Das betraf auch den auf einer zentralen Teilfläche geplanten Markt.

Im Verfahren zur Aufstellung der Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft seit 1. Dezember 2009) kam die Gemeinde u.a. zu folgendem Ergebnis: Neben dem Verzicht auf geplante Wohnbauflächen ohne verbindliche Bauleitplanungen hob die Gemeinde den bisher nicht realisierten Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnanlage Raßnitz“ in unmittelbarer Nachbarschaft zur Jugendanstalt bzw. den Windkraftanlagen auf und reduzierte die Bebauungsdichte innerhalb der B-Plangebiete insbesondere „Am Wachtberg“ im OT Ermlitz.

Die 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 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. Für die südöstliche Fläche gab es keine weitere Festsetzung.

Die Flächen befinden sich in Privateigentum, da entgegen der Erschließungsvereinbarung keine Übereignung an die Gemeinde stattfand.

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 hinausgeht 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 die Möglichkeit eröffnet, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die betroffenen Flächen ausnahmsweise mindestens entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.5.2 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 m² und ein Strauch auf 20 m² 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 - im Ausnahmefall - der erforderliche, festgesetzte Grünausgleich entsprechend der Ursprungsplanung realisiert wird.

Weiterhin werden ergänzend auch lagemäßig die Flächen in der Planzeichnung dargestellt, 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 abgegrenzt. Damit wird eindeutig klargestellt, welche Abschnitte der später so benannten Straßen von der ursprünglichen Festsetzung betroffen waren.

Zudem 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 unter 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.

Die Zielstellung für das zentrale Baufeld bestand ursprünglich in der Entwicklung eines „Marktes“. Dazu wird im Gebiet in dieser Größenordnung langfristig kein Bedarf mehr

gesehen. Grundsätzlich sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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.

Schließlich wurden aufgrund des Hinweises der unteren Immissionsschutzbehörde umfangreiche Recherchen zu der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu Schallschutzmaßnahmen für ein Grundstück im Randbereich zur Schkeuditzer Straße vorgenommen. Ergebnis war, dass es keine rechtliche Grundlage zur Aufnahme dieser zusätzlichen Schallschutzfestsetzung gab. D.h. diese Festsetzung wurde auf Wunsch der damaligen Gemeinde Ermlitz im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Wachtberg – Ost“ aufgenommen, ohne dass es eine immissionsschutzrechtliche Begründung dafür gab. Für andere Grundstücke in vergleichbarer Lage zur Schkeuditzer Straße erfolgte keine derartige Festsetzung. Zu den Ursprungsbebauungsplänen liegt ein Gutachten vor, welches eindeutig ausweist, dass kein gesonderter Schallschutz erforderlich ist.

Der Gemeinde Schkopau wurde jedoch auch diese Fläche nicht übertragen, weshalb nunmehr die immissionsschutzrechtliche Forderung auf Privatgrundstücken besteht. Da die Gemeinde jedoch für jeden Eingriff in das private Eigentum hinreichend gewichtige öffentliche Interessen anführen muss, die die (partielle) Einschränkung der aktuell bestehenden privaten Eigentümerbefugnisse rechtfertigen³, ist die Festsetzung aus dem Bebauungsplan zu streichen. 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
- Aktualisierung der Flurstücke (Stand 2015)

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 (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Änderungen in Teil B der Satzung (textlichen Festsetzungen) ergeben sich daraus nicht, da im Ausgangsplan für das MI keine gesonderten, von der BauNVO abweichenden, Regelungen getroffen wurden.

Mischgebiete nach § 6 BauGB dienen gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Änderung der Gebietsart werden künftig die gewerblichen Nutzungen in dem Teilgebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auch in einem WA sind neben Wohngebäuden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Sie werden lediglich auf einen der Versorgung des Gebietes dienenden Grad eingeschränkt bzw. sind darüber hinaus nur ausnahmsweise zulässig, d.h. sie unterliegen ggf. einer Einzelfallprüfung.

³ Vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Dezember 2010, S. 192

Ausgeschlossen sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3/6 in den WA-Gebieten nur die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (TF 1.1.1).

Von der Ansiedlung eines vom Vorhabenträger an dieser Stelle ursprünglich geplanten Lebensmittelmarktes ist nicht mehr auszugehen. Sie entspricht in Anbetracht der Lage im Randbereich des Gemeindegebietes auch nicht den städtebaulichen Zielen der Kommune.

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 Erschließungstichen 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, 18/267 sowie 18/92 (jetzt 620, 622, sowie 623, 625, 626, 627 und 628) 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 fortgeschrieben:

TF 4.5.1 Die innerhalb der privaten Grünflächen bereits bestehenden Grünstrukturen sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. (Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

TF 4.5.2 Ausnahmsweise kann eine naturnahe Entwicklung der privaten Grünflächen in der Form erfolgen, dass die Flächen mit heimischen Gehölzen (mindestens: 1 Laubbaum auf 50 m², 1 Strauch auf 20 m²) zu bepflanzen sind. Wege innerhalb der Grünanlagen sind unzulässig. Unbefestigte Fußpfade können durch die Bepflanzung vorgegeben werden. (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit 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.

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, die im rechtskräftigen Plan lediglich Regelungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze umfassen, 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.“⁴

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.“⁵

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.

Auf die Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) wird hingewiesen. Für bauausführende Betriebe besteht grundsätzlich eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter **archäologischer Kulturdenkmale**.

Nach § 9 Abs. des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Für die **Erschließung** sind keine Änderungen zu erwarten. Seitens der Erschließungsträger gab es im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung verschiedene Hinweise, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Da die (öffentlichen) Verkehrsflächen und damit auch die Bereiche, innerhalb derer das Leitungsnetz verlegt wurde, nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung sind, erfolgt keine Übernahme der jeweiligen Versorgungsleitungen in die Planzeichnung.

⁴ Vgl. <https://www.leipzig-halle-airport.de/unternehmen/flughafen-als-nachbar/laerm-und-umweltschutz/festsetzung-laermschutzbereiche-862.html>, Stand 06.11.2014

⁵ Vgl. <https://www.leipzig-halle-airport.de/unternehmen/flughafen-als-nachbar/laerm-und-umweltschutz/festsetzung-laermschutzbereiche-862.html>, Stand 06.11.2014

Mit Ausnahme des südlichen Teils des Auenrings wurden im Randbereich der Verkehrsflächen **Gasmitteldruckleitungen** der MITNETZ GAS verlegt, über die die gastechische Erschließung im Gebiet möglich ist. Gemäß "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH" sind Sicherheitsabstände von 2 m zum Leitungsnetz zu beachten.

Das Plangebiet ist vollständig durch **Telekommunikationslinien** der Deutschen Telekom erschlossen. Das bestehende Leitungsnetz ist zu beachten. Im Einmündungsbereich des Kastanienweges in die Theodor-Apel-Straße befindet sich im Randbereich des Flurstücks 18/169 (ehemals MI) ein Kabelverzweiger (Schaltschrank) sowie im Randbereich des Flurstücks 18/73 (Grünfläche) ein alter Hausanschluss.

Seitens der Polizeidirektion ergeht der Hinweis, dass bei Bepflanzungen Sichtbehinderungen des Straßenverkehrs auszuschließen sind.

Die textliche Festsetzung zum Schallschutzwall im südlichen Bereich des Bebauungsplans musste aus bereits erläuterten Gründen (vgl. Pkt. 5 der Begründung) gestrichen werden. Eine Einschränkung privater Grundstücke darf nicht ohne Rechtsgrundlage und nur bei allgemeinem, öffentlichen Interesse erfolgen.

6.7 Redaktionelle Änderungen

Zur Erstellung der Planzeichnung -Teil A- wurden die ALK-Daten aus dem Jahr 2015 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).

Die nach Offenlage des Entwurfs vor Satzungsbeschluss der 1. Änderung noch erfolgte Neuordnung der Flurstücke 18/92 und 18/93 im Nordosten des Plangebietes, die anteilig auch den Änderungsbereich betrifft, wurde dagegen nicht mehr aufgenommen. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Inhalte der Änderung.

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.

Nutzungsart	Flächengröße Ausgangsplan	Flächengröße durch 1.vereinfachte Änderung
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
Summe	25,35 ha	25,35 ha

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 bezüglich der Grünflächen an die bestehenden Eigentumsverhältnisse angepasst. Durch die Festsetzung eines Erhaltungs- bzw. Pflanzgebotes 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. Ein Bedarf für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe bzw. für einen zentralen Markt besteht an dieser Stelle nicht mehr. Dafür stehen innerhalb des Ortsteils Ermlitz bzw. der Gemeinde Schkopau geeignetere Flächen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen innerhalb der Gemeinde wird das Ziel verfolgt, Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen an zentralen Stellen zu konzentrieren.

Darüber hinaus wird eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch die Planänderung nicht beeinträchtigt, da Läden zur Versorgung des Gebietes auch künftig allgemein zulässig sind.

Damit kann den Zielen und Forderungen des Baugesetzbuches sowie übergeordneter Planungen entsprochen werden. Mit der Gestaltung der Grünflächen können 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.

Durch die Planänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Ziel der Änderung ist die Durchsetzung und Sicherung der in der rechtsverbindlichen Planung ausgewiesenen Grünflächen bzw. der Erhalt bereits auf diesen entwickelter, naturnaher Strukturen. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird verankert, dass die Flächen zu erhalten sind.

Die Änderung der zentral gelegenen Fläche von Misch- in Wohngebiet bei gleichzeitiger Senkung der Grundflächenzahl hat eine geringere Versiegelung sowie weniger Immissionen aus zulässiger gewerblicher Nutzung zur Folge.

Durch eine künftig maximal 40%ige Bebauung ergeben sich neben dem Boden auch Verbesserungen für die Schutzgüter Wasser (Versickerung) sowie Pflanzen und Tiere. Aus einem geringeren Störgrad folgen neben positiven Auswirkungen für die Bewohner (insbesondere hinsichtlich Lärm) ggf. auch geringere Luftbelastungen.

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