Empfehlung

Erarbeitet von (Amt): Bauamt **Datum:** 14.07.2020

Sachbearbeiter/-in: Anke Meyer **Vorlagennummer:** III/110/2020

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	01.10.2019
2	Ortschaftsrat Korbetha	nicht öffentlich	25.11.2019
3	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	10.12.2019
4	Ortschaftsrat Korbetha	öffentlich	20.01.2020
5	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	28.07.2020

Betreff:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6/12 "Gemeindeacker" im OT Korbetha

---

Empfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt in seiner Sitzung am 28.07.2020 dem Gemeinderat der Gemeinde Schkopau die weitere Ausarbeitung der Entwurfsvariante I, II bzw. III entsprechend des Abstimmungsergebnisses für den Bebauungsplan Nr. 6/12 „Gemeindeacker“. Die mehrheitlich bestimmte Variante des Bebauungsplans soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

Dabei wird der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats während folgender Zeiten im Konferenzraum des Bauamtes der Gemeinde Schkopau, Schulstraße 18, 06258 Schkopau, die Gelegenheit gegeben, den Entwurf des Bebauungsplans einzusehen und Stellungnahmen abzugeben:

montags und mittwochs:	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 14.00 Uhr
dienstags:	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
donnerstags:	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 16.00 Uhr
sowie freitags:	9.00 Uhr – 12.00 Uhr.

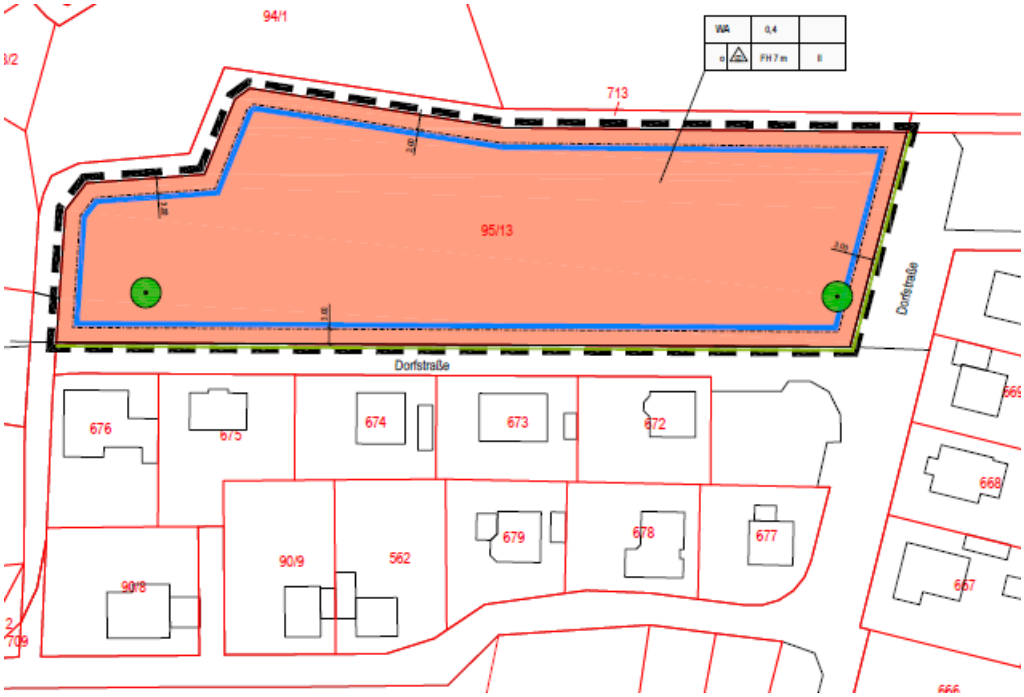
Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen, mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Das Büro StadtLandGrün soll beauftragt werden, die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und von der Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/12 „Gemeindeacker“ der Gemeinde Schkopau OT Korbetha soll die Realisierung von ergänzender Wohnbebauung ermöglichen. Der Geltungsbereich grenzt an bebaute Flächen an und kann somit die Ortslage von Korbetha abrunden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2018 vom Gemeinderat gefasst (GR 34/293/2018).

Die ursprüngliche **Variante I** in der Fassung vom September 2019 beinhaltet die Möglichkeit zur Errichtung von 10 Einfamilienhäusern entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung. Diese Variante wurde vom Investor eingereicht, damit das Grundstück optimal zur Erweiterung der Ortslage genutzt werden kann.

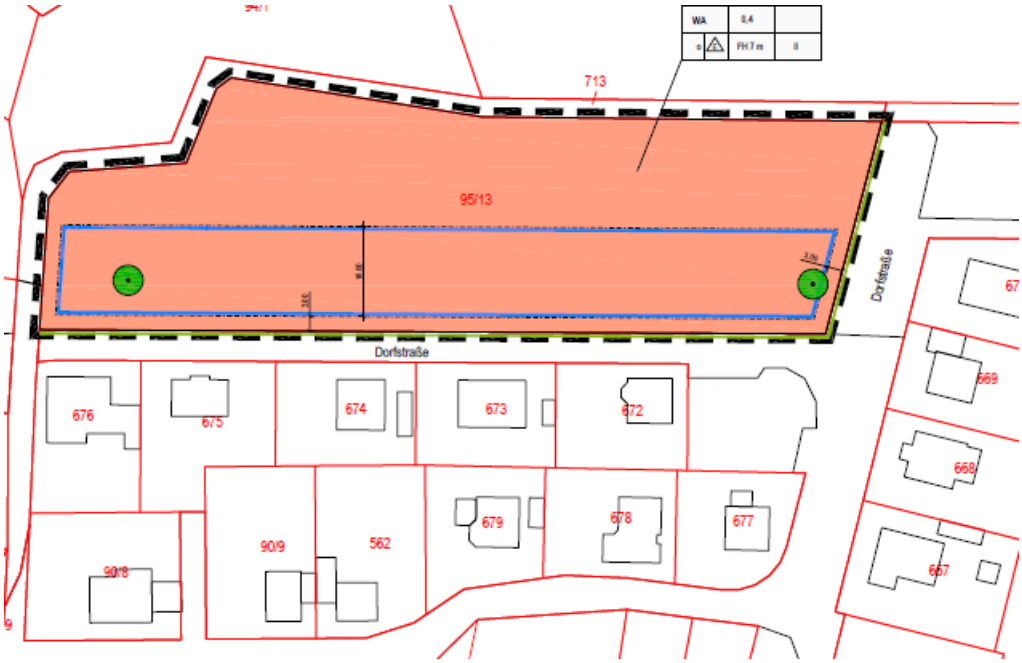


Dabei soll die Erschließung über zwei private Stichstraßen erfolgen, so dass die bestehenden Parkflächen auf der Dorfstraße erhalten bleiben.
Weiterhin setzt diese Variante fest, dass maximal zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 7 m errichtet werden dürfen. Es besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Versiegelung der jeweiligen Grundstücke ist auf 40 % entsprechend der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet beschränkt.
Diese **Variante I** in der Fassung vom September 2019 wurde in der nicht öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Korbetha am 25.11.2019 besprochen.

Der Ortschaftsrat stimmte der Bebauung unter der Bedingung zu, dass maximal sechs Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen und die Einfahrten der Grundstücke neben den bestehenden Parkflächen liegen sollen.

Im Bau- und Planungsausschuss vom 10.12.2019 wurde die nach den Vorstellungen des Ortschaftsrates Korbetha minimierte Variante besprochen. Im Anschluss an die Sitzung rügte der Investor, dass bisher nur der Ortschaftsrat Korbetha sowie die Einwohner gehört wurden, er jedoch seine Belange bisher nicht in die Diskussion einfließen lassen konnte. Darüber hinaus musste die Beteiligung des Ortschaftsrates Korbetha wiederholt werden, da die erste Beratung in einer nicht öffentlichen Sitzung stattgefunden hatte.

Zu der folgenden öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Korbetha am 20.01.2020 wurde eine aktualisierte Planzeichnung in der Fassung vom Dezember 2019 vorgelegt, welche die Vorstellungen des Ortschaftsrates bereits umsetzte.
Mit der **Variante II** in der Fassung vom Dezember 2019 ist das Baufeld soweit verkleinert, dass maximal 6 Einfamilienhäuser in einer Baureihe errichtet werden können.



Die Erschließung der Grundstücke soll außerhalb der bestehenden Parkflächen erfolgen. Weiterhin sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 7 m zulässig, es besteht jedoch nur noch die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern.

Dieser minimierte Entwurf wurde jedoch auch nicht durch den Ortschaftsrat Korbetha bestätigt, so dass weitere Vorstellungen zur Umsetzung des Bebauungsplans formuliert wurden.

In der neuen **Variante III** des Bebauungsplans sollen folgende Festsetzungen eingearbeitet werden:

- Bebauung: Mindestabstand von 10 m von der Bordsteinkante der bestehenden Straße im Neubaugebiet im Bereich der Grundstücke 672 bis 676.
- Die Straße vor den Grundstücken 672 bis 676 ist in diesem Bereich nicht als Bau- und Versorgungsstraße zu nutzen.
- Eine neu zu bauende Straße ist mit sämtlichen Versorgungsleitungen wie Energie, Wasser, Abwasser und Telekom innerhalb des neuen Baugebietes zu erschließen.
- Die Höhe für das Wohngebiet wird im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung mit maximal 5 m für die Traufhöhe (das entspricht in etwa 1,5 Geschossen) als Obergrenze festgelegt.
- Der Ausschluss von Reihenhäusern ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung und der Typik für den Ortsrand.

- Die Bebauung erfolgt mit sechs Einfamilienhäusern.
- Eine zeitnahe Bebauung ist anzustreben.

Skizziert ergäbe die Variante III folgenden Entwurf, bei der mit dem Bau einer rückwärtigen Erschließungsstraße somit zusätzliche Versiegelung entsteht.

Mit den vorliegenden Informationen der Varianten I, II und III soll nun abgestimmt werden, welche Variante der Bau- und Planungsausschuss dem Gemeinderat zur weiteren Ausarbeitung empfiehlt. D.h. zusammengefasst, dass eine Abwägung erfolgen muss, ob das Grundstück vollständig zur Bebauung zur Verfügung stehen kann (Variante I), ob eine reduzierte Bebauung empfohlen wird (Variante II) oder ob zusätzlich zu den Wohnhäusern eine rückwärtige Erschließungsstraße entstehen soll (Variante III).

Finanzierung:

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:
ja ☐ nein ☒

Haushaltsjahr:

Haushaltsstelle:

Betrag in Euro:
einmalig ☐ jährlich ☐

Deckungsmittel:
- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung ☐
- stehen nicht zur Verfügung ☐

Anlagenverzeichnis:

- Vorstellung des Investors zur Variante I

- *(Die kompletten Unterlagen des Bebauungsplans mit Begründung, dem Gutachten zu den Zauneidechsen sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden zur Sitzung des Bauausschusses am 01.10.2019 versandt. Die eventuelle Anpassung der Planzeichnung erfolgt nach Empfehlung des Bauausschusses in Vorbereitung für den Gemeinderat.)*