



Gemeinde Schkopau,
OT Korbetha

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6/12 „Gemeindeacker“



Entwurf

Mai 2021


STADTLANDGRÜN



Gemeinde Schkopau

Bebauungsplan Nr. 6/12 „Gemeindeacker“, OT Korbetha

Begründung zum Entwurf

Datum:

Mai 2021

Plangeber:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftragnehmer:



Stadt- und Landschaftsplanung

Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Projektnummer:

19-360

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	3
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
3.1	Übergeordnete Planungen	3
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	3
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)	4
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung ...	7
4	VERFAHREN	8
4.1	Aufstellungsbeschluss	8
5	BESTANDSAUFNAHME	8
5.1	Eigentumsverhältnisse	8
5.2	Baubestand/aktuelle Nutzung	8
5.3	Verkehrliche Erschließung	9
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	9
5.3.2	Fuß- und Radwege	10
5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	10
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	10
5.4.2	Topografie	10
5.4.3	Schutzgebiete	11
5.5	Boden/Baugrund/Wasser	11
5.6	Ver- und Entsorgung	11
5.7	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	12
6	PLANUNGSKONZEPT	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Verkehrliches Konzept	12
6.3	Freiraum- und Grünkonzept	12
6.4	Planungsalternativen	13
7	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	13
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzungen	13
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)	13
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
7.3	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	18
7.4	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
7.4.1	Straßen	18
7.4.2	Fuß- und Radwege	18
7.4.3	Ruhender Verkehr	18
7.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18

7.5	Grünordnung.....	19
7.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	19
7.6	Ver- und Entsorgung.....	20
7.6.1	Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	20
7.6.2	Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	21
7.6.3	Energieversorgung	21
7.6.4	Telekommunikation.....	21
7.6.5	Abfallentsorgung.....	21
7.7	Baugestalterische Festsetzungen	21
7.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise	22
7.8.1	Kennzeichnungen	22
7.8.2	Nachrichtliche Übernahmen	22
7.8.3	Hinweise	23
8	FLÄCHENBILANZ	23
9	PLANVERWIRKLICHUNG.....	23
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	23
9.2	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	23
9.3	Durchführung und Kosten.....	23
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1-12 BAUGB)	23
10.1	Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung	23
10.2	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB).....	24
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	24
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	25
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	25
10.6	Sonstige Belange.....	25

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Auszug aus dem LEP 2010.....	4
Abb. 2:	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung.....	5
Abb. 3:	Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung (Entwurf, Stand 30.11.2017)	6
Abb. 4:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Schkopau.....	7
Abb. 5:	Fotos Ortsbesichtigung November 2018, SLG.....	9

Anlagen:

- Anlage 1 Zauneidechsenuntersuchung Korbetha
- Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schkopau im Ortsteil Korbetha nördlich der Dorfstraße. Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Jedoch ist die gegenüberliegende Straßenseite der Dorfstraße bereits bebaut. Beabsichtigt ist, im Plangebiet eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Da sie momentan im Außenbereich liegt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Korbetha.

Die Gemeinde Schkopau liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt im südlichen Teil des Landkreises Saalekreis. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,68 ha.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine schmale Grünfläche zwischen der bebauten Ortslage und Gehölzflächen südlich der Saale.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück 95/13 der Flur 2 in der Gemarkung Korbetha.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

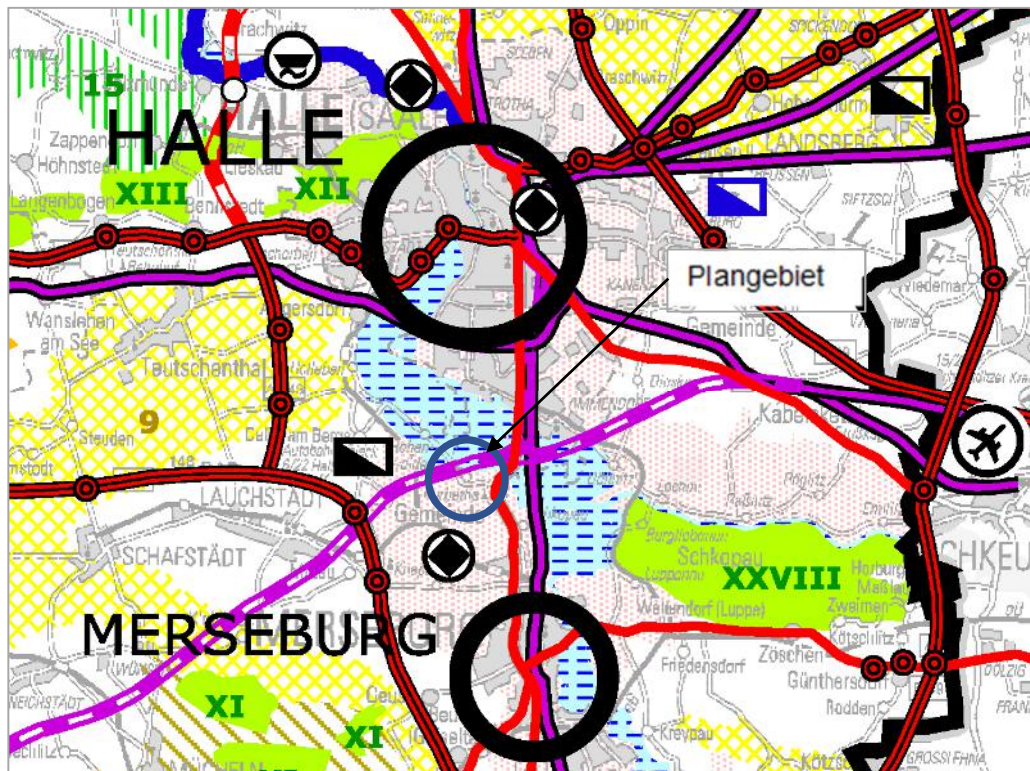
3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten [1]. Er 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.

Für das Plangebiet sind folgenden Ausweisungen relevant:

- Zuordnung zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.2., Nr. 4)
- Korbetha liegt nach Raumkategorien innerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Halle (Pkt. 1.3.1., Z 9)
- Halle als Oberzentrum; Merseburg als Mittelzentrum (Pkt. 2.1., Z 36 und Z 37)
- Nachbarschaft zum Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Schkopau (Pkt. 3.1., Z 58)
- Lage außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz Saale (Pkt. 4.1.2., Z 123)

Abb. 1: Auszug aus dem LEP 2010



Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2]. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsregion Halle (RPG Halle) hat am 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) zu ändern (Beschluss-Nr. III/ 07-2012). Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht zur Änderung des REP Halle erfolgte u. a. im Amtsblatt des Saalekreises am 19. April 2012.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03.2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des ersten Entwurfes den nunmehr zweiten Entwurf zur Planänderung des REP 2017 und gab diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) frei (Beschluss IV/04.2018). Das öffentliche Beteiligungsverfahren ist bis zum 13. April 2018, im Landkreis Mansfeld-Südharz bis zum 18. Mai 2018 erfolgt.

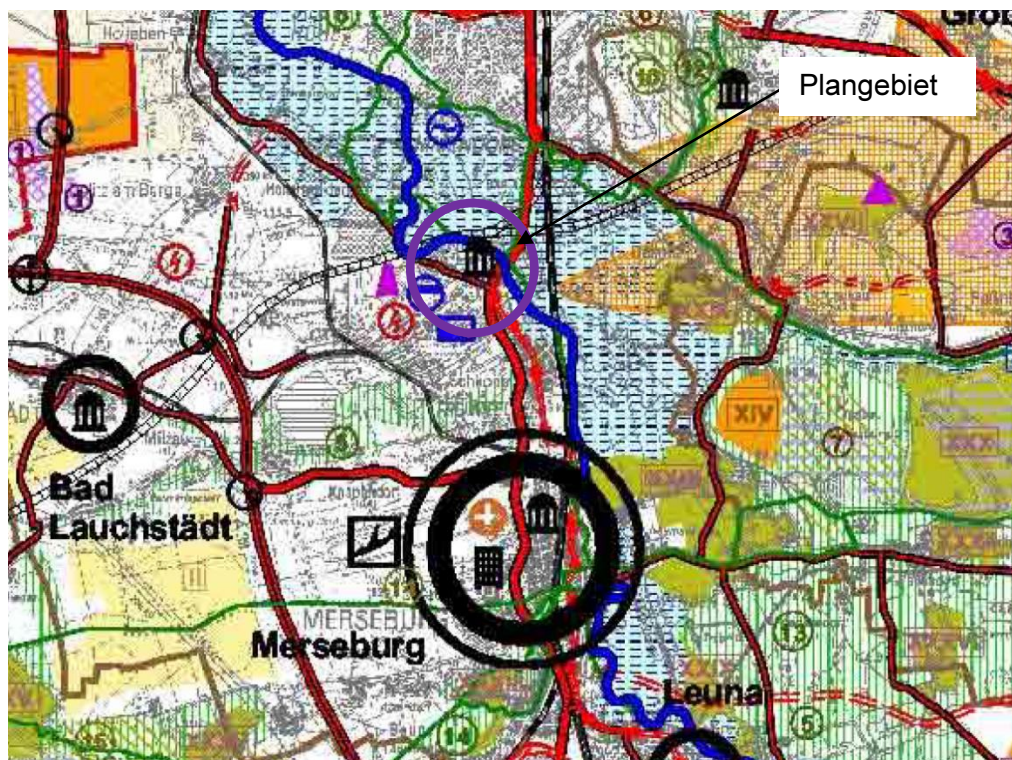
Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt.

Die Inhalte des Entwurfs zur Änderung des REP sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

Mit der Beschlussfassung vom 22. April 2014 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ aufzustellen. Planungsabsicht ist die Neuausrichtung der Zentralen Orte in der Planungsregion unter Berücksichtigung der veränderten demographischen Bedingungen (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung) sowie die Daseinsvorsorge im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung im Nahbereich von Grundzentren in der Planungsregion Halle sicherzustellen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 sowie die Einreichung der Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntWG beschlossen. Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Der sachliche Teilplan wurde durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 17. März 2020 in Kraft gesetzt.

Abb. 2: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung



Folgende Ausweisungen des REP Halle betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

Die Gemeinde Schkopau liegt im Saalekreis und ist der Planungsregion Halle zugeordnet. Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein; Mittelzentrum ist Merseburg. Das Gemeindegebiet ist dem Ordnungsraum Halle zuzurechnen (REP 5.1.2).

Laut Sachlichem Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wird Schkopau keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

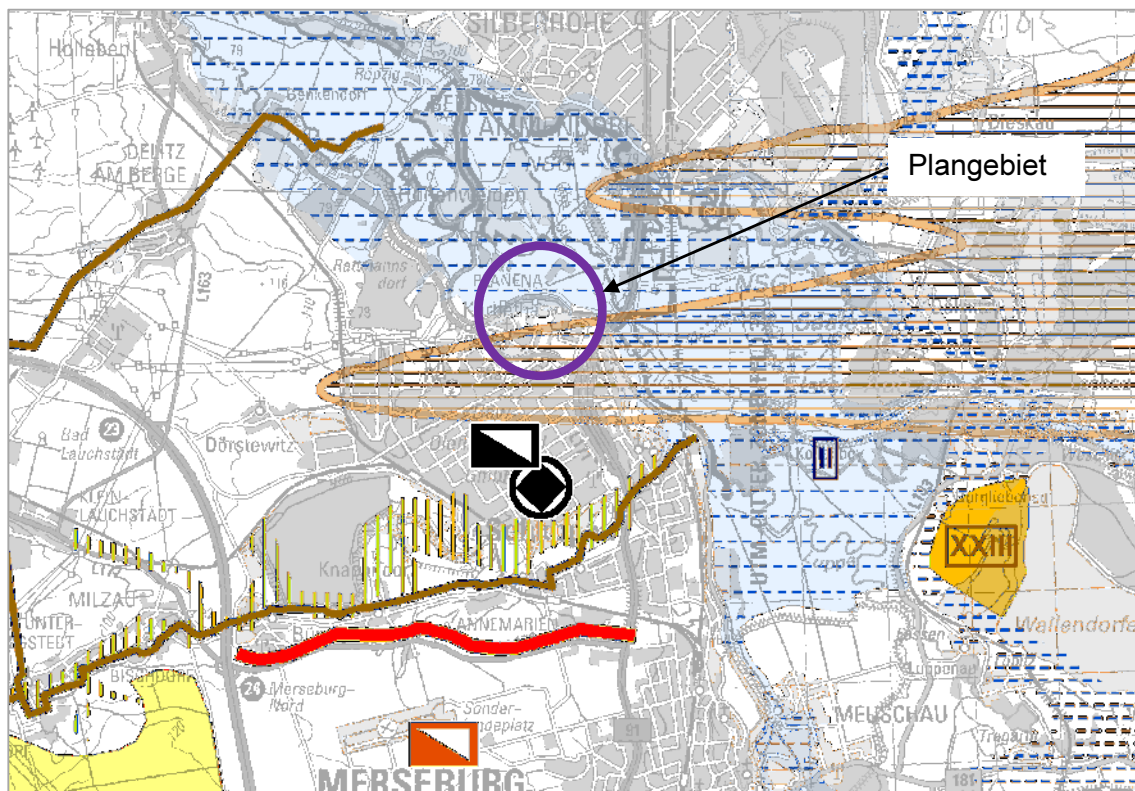
Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft des Vorrangstandortes für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen Schkopau (REP 5.4.1.1. Z).

Es liegt außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz II Saale (REP 5.3.4.4. Z).

Die folgende Ausweisung der in Aufstellung befindlichen Änderung des REP Halle ist für die Planung relevant:

Mit der Änderung des REP Halle erfolgt u. a. auch die Neufestlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet hat sich in der Gemeinde Schkopau räumlich vergrößert. Das hier zu betrachtende Plangebiet liegt aber auch gemäß 2. Entwurf zur Änderung des REP Halle außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Somit ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche möglich.

Abb. 3: Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung (Entwurf, Stand 30.11.2017)

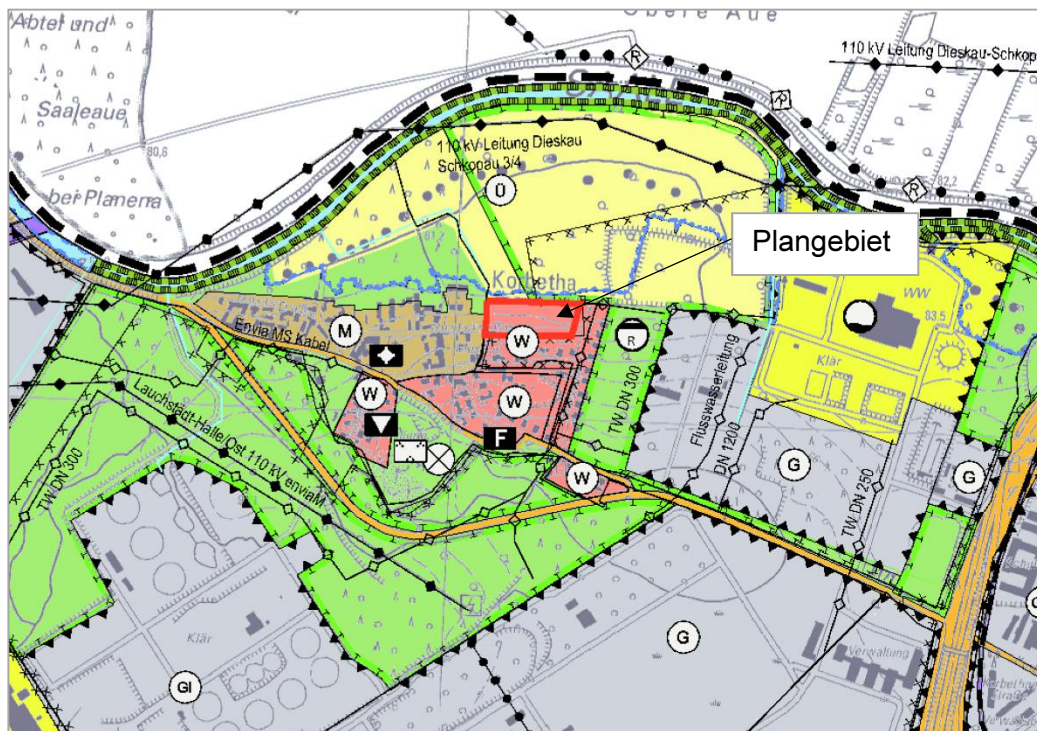


3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

In dem seit 19. Dezember 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau (2. Ergänzung und 2. Änderung) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt [3]. Demzufolge kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abb. 4: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Schkopau



3.3 Planungsrechtliche Situation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Die zu überplanende Fläche grenzt dreiseitig an die bebaute Ortslage von Korbetha an. Lediglich im Norden öffnet sie sich zum freien Landschaftsraum der Saaleaue. Das Plangebiet ist bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 6/12 planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung mit der Umgebung unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die umgebende dörfliche bzw. allgemeine Wohnbebauung Korbethas (vgl. hierzu Pkt. 5.2).

Es sind keine relevanten Auswirkungen oder Wechselwirkungen mit der Umgebung zu erwarten.

4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Für das Plangebiet wird der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewendet. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich das geplante Wohngebiet unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Korbetha anschließt und nur eine Größe von ca. 6.800 m² hat, was bedeutet, dass die Grundfläche mit Sicherheit unter 10.000 m² liegt.

Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Demnach sind kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch zu berücksichtigen.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6/12 „Gemeindeacker“ aufzustellen (Beschluss-Nr. GR 34/293/2018). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.09.2019 im Amtsblatt Nr. 37/2019 der Gemeinde Schkopau.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das einzige, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bildende Grundstück, ist das Flurstück 95/13 in der Flur 2 der Gemarkung Korbetha. Es befindet sich in privatem Eigentum.

5.2 Baubestand/aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße. Es ist unbebaut. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war es eine Wiese.

Südlich und östlich der Dorfstraße wurden seit 2001 auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.2.1 „Wohngebiet am Holz“ der Gemeinde Korbetha, der nur Planreife erreicht hat, Einfamilienhäuser errichtet.

Westlich schließt sich an das Plangebiet die gewachsene Ortslage an.

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich außerhalb der Plangebietsgrenze eine Pumpstation des Abwasserzweckverbandes Merseburg.

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Baudenkmale.

Abb. 5: Fotos Ortsbesichtigung November 2018, SLG



5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Als überregionale Haupteerschließungsstraße fungiert die Bundesstraße 91 (B 91, Zeitz-Weißenfels-Merseburg-Halle). Die BAB 38 (Leipzig – Göttingen) ist an der Anschlussstelle Merseburg-Nord zu erreichen. Bei Halle besteht Anschluss an die BAB 14 (Richtung Dresden bzw. Magdeburg).

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Netz erfolgt über die Landesstraße 171 (L 171), die südlich der Ortslage Korbetha verläuft.

Das Plangebiet selbst ist über die Dorfstraße erschlossen, die an seinem südlichen und östlichen Rand verläuft und somit die gesamte Ortslage von Korbetha erschließt.

Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wurde ein Freihaltebereich festgesetzt, in welchem die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden können. Diese privaten Grundstückszufahrten reichen bis an die rückwärtigen Grundstücke heran, so dass der Anschluss aller Grundstücke an die Dorfstraße über einen westlichen und einen östlichen Stich realisiert werden kann (vgl. hierzu Pkt. 7.4.1).

Eine generelle Anbindungsmöglichkeit an der südlichen Seite des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen und wird durch den Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gesichert.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Separate Fuß- und Gehwege sind nicht vorhanden. Die Dorfstraße ist als Mischverkehrsfläche angelegt.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Plangebietes gibt es an der L 171 eine Haltestelle für Nahverkehrs-Buslinien. Direkte Verbindungen bestehen nach Halle, Bad Lauchstädt und über Schkopau nach Merseburg.

Östlich der B 91 befindet sich die Gleistrasse der Überlandlinie der Straßenbahn (Linie 5 Halle – Merseburg - Bad Dürrenberg). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Höhe der Korbethaer Straße (Schkopau). Aufgrund ihrer Entfernung (ca. 1 km) kommt sie für die Bedienung des Plangebietes noch in Frage.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Nachfolgend werden Natur und Landschaft sowie natürliche Gegebenheiten in knapper Form dargestellt.

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Korbetha liegt im Übergangsbereich von der Querfurter Platte zum Halle-Naumburger Saaletal.

Das *Halle-Naumburger Saaletal* wird durch die in weiten Teilen noch mäandrierende Saale sowie ihre zahlreichen Zuflüsse geprägt. Die Saale schneidet sich im Oberlauf streckenweise tief in das Gestein ein und lässt so reizvolle Wände und Steilhänge entstehen. Im Mittellauf erweitert sich die Aue, und die Höhenunterschiede zwischen Talau und umgebender Hochfläche vermindern sich. Die Talauenlandschaft geht im weiteren Verlauf in die durch elster- und saalekaltzeitliche Grundmoränen und von Lößablagerungen bedeckten Hochflächen der Umgebung über. In diesem Abschnitt der Landschaftseinheit befindet sich auch die Gemarkung Korbetha.

Die *Querfurter Platte* wird aus einer weitwelligen, nach Nordosten geringfügig abfallenden Muschelkalktafel gebildet. Sie ist eines der größten geschlossenen Löß-Schwarzerde-Gebiete Sachsen-Anhalts. Die Landschaft weist eine hohe Gleichförmigkeit auf. Es fehlen zumeist landschaftsgliedernde Elemente. Die Querfurter Platte ist zudem extrem abflussarm.

In der urbanen Landschaft im Randbereich des Dow-Werkes und der Ortslage sowie in dem landwirtschaftlich genutzten Bereich entlang der Saale ist die Vegetation bewusst oder unbewusst durch den Menschen gestaltet. Natürliche oder naturnahe Vegetationsformen spielen nur am Saaleufer noch eine Rolle. Alle vorkommenden Pflanzengesellschaften sind anthropogen beeinflusst bzw. verdanken ihre Existenz erst der menschlichen Tätigkeit. So bestimmen hauptsächlich halbruderale Gras- und Staudenflure, Siedlungsgehölze sowie artenarme Rasenansaatlflächen das Bild.

5.4.2 Topografie

Das Gelände ist leicht hängig; es fällt nach Norden zur Saale leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt von Nord nach Süd ca. 2 m. Am AZV-Pumpwerk liegt die Geländehöhe bei ca. 84 m ü. NN, an der Südostecke des Plangebietes bei ca. 86 m ü. NN.

5.4.3 Schutzgebiete

Im Norden des Plangebietes ist das NATURA 2000-Gebiet „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (DE4638 401) verordnet. Die südliche Grenze dieses Schutzgebietes verläuft entlang des südlichen Uferbereichs der Saale. Der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 300 bis 310 m.

Das Gebiet umfasst den Auenbereich mit Wäldern, Wiesen, Gräben und Altwässern entlang der Fließgewässer Saale, Weiße Elster und Luppe zwischen Halle und Bad Dürrenberg und westlich Merseburg. Schutzzweck für dieses Gebiet ist die Erhaltung der ausgedehnten und von Überflutungen geprägten Auenlandschaft entlang der Saale, Weißen Elster und Luppe.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage. Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet sind Gehölz- und Wiesenflächen ausgebildet. Da eine ergänzende Bebauung mit voraussichtlich acht Einfamilienhäusern beabsichtigt ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Weitere Ausführungen sind auch Pkt. 10.3 zu entnehmen.

5.5 Boden/Baugrund/Wasser

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen zwei Bohrpunkte (4 und 57), an denen im Rahmen der Erstellung des Fachgutachtens Boden, Altlasten, Grundwasser [4], das im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für den Dow-Standort Schkopau erstellt wurde, gebohrt wurde. Ein weiterer Bohrpunkt (33) grenzt westlich an das Plangebiet an.

Der Bohrpunkt Nr. 57 (nördlich der Korbethaer Straße und östlich des Plangebietes) weist (Depo-) Pararendzina (RZ)-Auftragsboden aus natürlichem Substrat über Geschiebesanden und -kiesen - auf. Er gehört zur Landschaftseinheit der Querfurter Platte. Der Bohrpunkt 4 in der Saaleaue weist (Norm-)Vega – braunerdeähnlichen Boden – in Auelage auf. Das gleiche trifft auf den Punkt Nr. 33 nördlich Korbetha im Bereich von Hausgärten zu.

Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Die Saaleaue liegt nördlich des Plangebietes. Die Saale ist ein Gewässer 1. Ordnung. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Für das benachbarte Dow-Werksgelände liegt eine Vielzahl von Untersuchungsergebnissen und Gutachten zur Altlastenproblematik vor. Sie wurden im Fachgutachten „Boden, Grundwasser, Altlasten“ [4] zusammengefasst.

Aufgrund der Fließrichtung des Grundwassers in nördlicher Richtung ist im Grundwasserfließbereich unter dem Plangebiet mit großräumigen Verunreinigungen zu rechnen, die von der Kontamination innerhalb des Werksgeländes ausgehen. Bodenverunreinigungen resultieren daraus aber - soweit ersichtlich - nicht.

5.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der südlich und östlich der Dorfstraße vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass die Medien Strom sowie Trink- und Abwasser anliegen. Eine Beteiligung der zuständigen Versorgungsträger erfolgt im Aufstellungsverfahren.

5.7 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Von dem südlich angrenzenden Industriestandort gehen Vorbelastungen aus. Im Rahmen der Bauleitplanung für den Industriestandort wurde der gewachsenen Nachbarschaft zu den umliegenden Wohnsiedlungen Rechnung getragen. Es wurden Festsetzungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander von Industrie und Wohnen ermöglichen (z. B. durch Schallkontingente, Sicherheitszonen usw.).

Weitere, zu berücksichtigende Gegebenheiten sind nicht bekannt.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit voraussichtlich acht Einfamilienhäusern zu errichten. Das Wohngebiet soll sich in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Dabei sollen besonders folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Einfamilienhäusern
- Gestaltung des Ortsbildes
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass verschiedene Haustypen möglich sind, um ein breites Angebot für die zukünftigen Bewohner zu erhalten. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen i. S. d. § 4 BauNVO soll innerhalb des Gebietes ermöglicht werden.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Verkehrliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, die bereits im Zusammenhang mit dem Bau der bestehenden Einfamilienhäuser hergestellt wurde. Das Konzept sieht vor, dass die Erschließung gebündelt über die ost- und westlich eingezeichneten Bereiche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte realisiert wird. Eine Anbindung an der südlichen Seite des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen und wird durch den Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gesichert. Generell wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Regelungen im Straßengesetz Sachsen-Anhalt neu herzustellende Grundstückszufahrten bei der Gemeinde zu beantragen sind.

6.3 Freiraum- und Grünkonzept

Die Freiflächen des Plangebietes sollen so gestaltet werden, dass zusammenhängende und attraktive Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die zukünftigen Bewohner entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Mindestgrundstücksgröße von 800 m² setzen den rechtlichen Rahmen dafür.

6.4 Planungsalternativen

Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau als Baufläche dargestellt ist,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Ortsteils und der Gemeinde unter Berücksichtigung des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle,
- Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht. Der Standort wurde im Flächennutzungsplan bereits als Abrundungsfläche für die Ortslage Korbetha ausgewiesen. Er weist zudem eine günstige Lage am Ortsrand von Korbetha im Übergangsbereich zur Saaleaue auf, da an drei Seiten des Plangebietes bereits Wohnbebauung besteht.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen.

Verbunden mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist insgesamt die kommunale Zielstellung, Bewohner in Schkopau zu halten oder Zuzüge durch Ansiedlung von Beschäftigten der großen Unternehmen (Dow, Kraftwerk Schkopau, ...) zu generieren und damit die Bevölkerungsstrukturen langfristig zu stabilisieren.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Für die weitere landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche ungeeignet, da es sich um eine Splitterfläche handelt.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes, um die Errichtung von Einzelhäusern zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte eines Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Baufläche wird entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange wurden Möglichkeiten für die Einordnung einer Wohnbebauung geprüft, die den ermittelten Bedarf decken kann. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit im Gemeindegebiet Wohnbauflächen auszuweisen, durch die Lage großer Teile des Gemeindegebietes im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle, stark eingeschränkt ist. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist

erfolgt, weil sich innerhalb des Gemeindegebietes nur wenige andere verfügbare Flächen anbieten.

In der Begründung wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen, sodass eine Ansiedlung in Kenntnis der bestehenden gewachsenen Situation erfolgt. Die neu festgesetzte Wohnbaufläche ist eng mit den angrenzenden Bereichen der alten Ortslage verbunden.

Absicht der Gemeinde ist es – wie auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen – die historische Ortslage mit ihren teils großen Höfen und Nebengebäuden als gemischte Baufläche zu entwickeln, um so u. a. der ortsbildprägenden Bausubstanz vielfältige (Um)Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. An diesen Bereich grenzt das geplante Wohngebiet östlich an. Im Bereich der angrenzenden neueren Bebauung innerhalb der Ortslage finden sich neben Wohnnutzungen ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Aus der unmittelbaren Verflechtung ergibt sich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Zudem gebietet schon die besondere Sorgfaltspflicht zur Gewährleistung der in einem “reinen” Wohngebiet erforderlichen, größtmöglichen Wohnruhe, in so enger Nachbarschaft zu einer (vorrangigen) industriellen Nutzung, lediglich die Einordnung eines “allgemeinen” Wohngebietes.

Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung erfolgen weitere textliche Festsetzungen (TF) zur Feinsteuerung des Baugebietes:

TF 1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)*

Die laut § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Das ist wie folgt zu begründen:

Der Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, weil der § 13b BauGB ausschließlich für die Aufstellung von Bebauungsplänen angewendet werden kann, durch die die Zulässigkeit von **Wohnnutzungen** begründet wird.

Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind deshalb all diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden könnten, da die somit generell ausgeschlossenen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

in keinem Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Oberkante (Firsthöhe) baulicher Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie für die Höhe der zukünftigen Bebauung, findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Mit einer Festsetzung der GRZ von 0,4 an der oberen Grenze wird in diesen Bereichen das Maß der baulichen Nutzung, das in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Das dient der effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung mittels einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Firsthöhe (siehe unten) wird erreicht, dass sich die geplanten Neubauten in das dörfliche Umfeld einfügen. Entsprechend des vorhandenen Geländes wurde eine Abstufung der Vollgeschosse gewählt, so dass ein maßvoller Übergang von der vorhandenen Bebauung in die Aue beachtet wird. Bereits im Vorfeld zu der geplanten Auslegung des Bebauungsplans wurde sowohl vom Ortschaftsrat als auch von Anwohnern angeregt, eine Höhenbegrenzung im südlichen Bereich festzusetzen, damit die neue Bebauung dem vorhandenen Ortsbild entspricht. Dennoch soll der Bebauungsplan die Möglichkeit geben, mehr als nur eine eingeschossige Bebauung auf dem Gelände realisieren zu können. Aufgrund dessen wurde in der Planzeichnung eine „Perlenschnur“ dargestellt, die die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Baufeldes voneinander abgrenzt. Auf der südlichen, der Dorfstraße zugewandten Seite, wird das bestehende Ortsbild mit einem Vollgeschoss bedient. Im nördlichen Bereich besteht aufgrund der leichten Hanglage die Möglichkeit, auch zweigeschossige Gebäude zu errichten, die sich ebenfalls in das Ortsbild einfügen. Ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft bleibt somit insgesamt erhalten.

Werden Gebäude auf dem Grundstück so angeordnet, dass sie nicht vollständig einem der beiden Teilbereiche zugeordnet werden können, so ist zum Schutz des Ortsbildes die geringere Anzahl der Vollgeschosse beachtlich.

Bezugshöhe und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die zulässige Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die eingezeichnete „Perlenschnur“ dient als Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

TF 2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Firsthöhe der baulichen Anlagen jeweils auf die mittlere Höhenlage der westlichen Straßenbegrenzungslinie der östlich des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße in Bezug auf die Tiefe des zu bebauenden Grundstücks.

Die Gebäudehöhen werden im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung auf maximal 6 m Firsthöhe im südlichen Bereich des Baufeldes und auf maximal 9 m im nördlichen Bereich des Baufeldes als Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der Errichtung eines Bungalows auf der südlichen Seite und der Möglichkeit zur Errichtung einer Stadtvilla mit 2 Vollgeschossen im nördlichen Teil des Baugrundstücks.

Werden Gebäude auf dem Grundstück so angeordnet, dass sie nicht vollständig einem der beiden Teilbereiche zugeordnet werden können, so ist zum Schutz des Ortsbildes die geringere Höhe baulicher Anlagen beachtlich.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Bezugspunkt wird vorliegend – auch unter Berücksichtigung der Hanglage – die Höhe der östlich des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße bestimmt. Demnach soll die mittlere Höhe der westlichen Straßenbegrenzungslinie als Bezugshöhe gelten, die aus der Tiefe des zu bebauenden Grundstücks in Nord-Süd-Ausrichtung ermittelt wird. Diese Festsetzung bezieht sich auf den, das Grundstück tatsächlich erschließenden, *östlichen Teil* der Dorfstraße.

Für eventuell später entstehende Grundstücke im mittleren Bereich des Flurstücks 95/13 ist die Errichtung von privaten Zuwegungen als Stichstraßen beabsichtigt, die aber nicht festgesetzt werden (vgl. hierzu Pkt. 7.4.1). Insofern richtet sich die Bezugshöhe nach der bereits hergestellten Dorfstraße und nicht nach den neu entstehenden privaten Zuwegungen.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet wird nach § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (in landesrechtlich vorgeschriebener Breite) auf dem Grundstück zu errichten.

Zusätzlich werden nach § 22 Abs. 2 BauNVO als zulässige Hausformen Einzelhäuser festgesetzt. Da die Grundstücke, dem Bedarf und den Wohnbedürfnissen entsprechend, für die Bildung von Wohneigentum vorgesehen sind, liegt es im Bestreben der Gemeinde, entsprechende Einzelgrundstücke für Einfamilienhäuser zu bilden.

Der Ausschluss von Doppel- und Reihenhäusern ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten und durchgrüntem Bebauung der am Ortsrand von Korbetha im Übergangsbereich zur Saaleaue gelegenen Fläche und den dort vorhandenen Schutzgebieten.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie 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 aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Eine Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO können hiervon Ausnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Davon wird vorliegend aufgrund der Grundstückszuschnitte Gebrauch gemacht. Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist es ausnahmsweise zulässig, das Hauptgebäude nicht auf der Baulinie zu errichten, wenn direkt vor dem Hauptgebäude eine Garage oder ein Carport gebaut werden und diese/ dieser auf der Baulinie errichtet wird.

Die Festsetzung ermöglicht es, das Hauptgebäude weiter in das Baufeld einzurücken, wenn vor dem Wohnhaus eine Garage oder ein Carport errichtet wird. Ist dies nicht der Fall, so muss das Wohnhaus direkt an der Baulinie errichtet werden.

Mit den in der Planzeichnung festgesetzten geschlossenen Baufenstern, die jeweils durch Baulinien auf der Ostseite und Baugrenzen auf den anderen Seiten festgesetzt werden, wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wurden die Baufenster großzügig bemessen. Die Baugrenze/ Baulinie verläuft in einem Abstand von 3 m von der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze/ Geltungsbereichsgrenze. Im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m von der Geltungsbereichsgrenze/ Dorfstraße festgesetzt.

Zwischen den einzelnen Baufenstern wird ein Abstand von jeweils 6 m eingehalten. Dies erfolgt, um dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten und durchgrüneten Bebauung der am Ortsrand von Korbetha im Übergangsbereich zur Saaleaue gelegenen Fläche gerecht zu werden.

In den auf diese Weise großzügig festgesetzten Baufeldern sind verschiedene Grundstückszuschnitte und Haustypen möglich. Dies u. a. trägt dem demographischen Wandel mit einem wachsenden Anteil von Senioren an der Gesamtbevölkerung Rechnung, da die Tiefe der Baufenster auch die Errichtung von eingeschossigen barrierefreien bzw. barrierearmen Gebäuden ermöglicht.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der südlichen Baugrenze ausgeschlossen, um eine klare Raumkante auszubilden, die durch die Wohnhäuser bestimmt wird. Mit dieser Festsetzung soll der Bereich zwischen der Dorfstraße und der südlichen Baugrenze von Bebauung freigehalten werden, damit ein aufgelockertes Ortsbild entsteht.

Aufgrund der Größe der festgesetzten Baufenster besteht innerhalb der überbaubaren Fläche ein ausreichender Spielraum für die Einordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Festsetzung wird wie folgt getroffen:

TF 2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der südlichen Baugrenze ausgeschlossen.

7.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Korbetha im Übergangsbereich zur Saaleaue gelegenen Fläche und den dort vorhandenen Schutzgebieten wird eine Durchgrünung des Plangebietes angestrebt.

Um ausreichend große Gartenflächen sicherzustellen, wird die Mindestgrundstücksgröße wie folgt festgesetzt:

TF 4.1 Die Mindestgröße der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².

Dies geschieht auch um den Umweltschutzaspekten im gewählten vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB (ohne Ausgleichserfordernis) ausreichend Rechnung zu tragen.

7.4 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.4.1 Straßen

Das Plangebiet selbst ist über die Dorfstraße erschlossen, die an seinem südlichen und östlichen Rand verläuft und somit die gesamte Ortslage von Korbetha erschließt.

Entlang des südlich des Plangebietes verlaufenden Teils der Dorfstraße wurden im Zusammenhang mit dem Bau der Straße auch Stellplätze in Längsaufstellung angelegt, die im Zuge der Bebauung der Nordseite der Straße beibehalten werden sollen.

Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wurde ein Freihaltebereich festgesetzt, in welchem die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden können. Diese privaten Grundstückszufahrten reichen bis an die rückwärtigen Grundstücke heran, so dass der Anschluss aller Grundstücke an die Dorfstraße über einen westlichen und einen östlichen Stich realisiert werden kann (vgl. hierzu Pkt. 7.4.1).

Eine generelle Anbindungsmöglichkeit an der südlichen Seite des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen und wird durch den Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gesichert.

Deshalb wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 6.1 In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich nördlich der Dorfstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7.4.2 Fuß- und Radwege

Die Festsetzung von Fuß- und Radwegen erfolgt nicht.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

7.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur unmittelbaren Erschließung der voraussichtlich acht Grundstücke im Plangebiet werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke sowie zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan sind diese nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass das Recht am Grundstück als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird oder ein gemeinsames Eigentumsrecht aller Anlieger an dem Grundstück besteht.

Momentan steht die zukünftige Grundstücksaufteilung im Plangebiet noch nicht fest. Deshalb wird es voraussichtlich weiterer privatrechtlicher Regelungen bedürfen, um die Erschließung der mittig im Plangebiet gelegenen Grundstücke zu gewährleisten.

7.5 Grünordnung

7.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann zu Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten führen. Daher erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung, deren Ergebnisse den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen sind.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergab sich, dass eine Betroffenheit von Brutvögeln und Zauneidechsen mit Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann. Im Bebauungsplan sind zwei Weiden vorhanden, die durch gehölbewohnende Vögel als Brut- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden können. Diese Bäume werden daher zum Erhalt festgesetzt.

TF 5.1 Zum Schutz von Gehölzbrütern ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum zu erhalten.

Zum Schutz der Zauneidechsen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, die ein Verletzen oder Töten von Individuen verhindern sollen.

TF 5.2 Zum Schutz der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein ca. 10 m breiter Streifen beginnend ab Mitte März regelmäßig zu mähen (Mahdhöhe 5 cm). Die Mahd ist zu wiederholen, sobald der Aufwuchs höher ist als 10 cm.

Die innerhalb des gemähten Streifens vorkommenden Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter in die zuvor hergerichteten Flächen gemäß Festsetzung 3.4 durch Abfangen mit Hand umzusetzen. Der Zeitraum der Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art: vor der Eiablage (April bis Mai).

Kann diese Zeitvorgabe nicht eingehalten werden, so ist der Abfang vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis Oktober) durchzuführen. Die Mahd ist dann ab Ende Juli durchzuführen.

Der Abfang ist zu protokollieren.

TF 5.3 Zum Schutz der Zauneidechsen ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dieser ist bis über den gesamten Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans vorzuhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Kontrollen und der Rückbau sind zu protokollieren.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan ist eine Begehung erfolgt, um zu ermitteln, ob im Plangebiet Zauneidechsen vorkommen. Es gelangen Nachweise im Süden innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb im Norden entlang des Gehölzrandes. Um im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ein Verletzen oder Töten von Individuen zu vermeiden, sind die Zauneidechsen im Süden abzusammeln. Für das nördliche Vorkommen zielt die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme auf ein Verhindern des Einwanderns. Für die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist jeweils ein Fachgutachter einzubinden. Auch das Fangen stellt nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einen Verbotstatbestand. Ausgewählte Fachgutachter sind jedoch dafür autorisiert.

TF 5.4 Innerhalb des nördlich angrenzenden Flurstücks 713, Flur 2 Gemarkung Korbetha sind 5 Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit etwa 10 m² Grundfläche anzulegen. Die Auswahl der Standorte und die Anlage der Habitate sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Fertigstellung der Ersatzhabitate ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Im Vorfeld des Absammelns sind vor dem Waldrand als habitataufwertende Maßnahme Ersatzhabitate anzulegen. Da hier bereits Zauneidechsen vorkommen, soll mit dieser Maßnahme der Lebensraum aufgewertet werden. Aufgrund der vorliegenden Nachweise wird eingeschätzt, dass zum einen der Habitatverlust mit dieser Maßnahme ausgeglichen wird und zum anderen die abzusammelnden Individuen aufgenommen werden können. Durch einen Fachgutachter sollte eine Einschätzung zu den einzelnen Standorten vorgenommen werden.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen 3.1 bis 3.4 wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

7.6 Ver- und Entsorgung

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Inwieweit durch die geplanten Nutzungen Anpassungen der technischen Infrastruktur erforderlich werden, kann derzeit abschließend nicht eingeschätzt werden. Dies ist im Rahmen der Objekt- bzw. Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Eine grundsätzliche Versorgung des Gebietes durch bereits vorhandene oder angrenzende Leitungen ist gegeben.

7.6.1 Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zuständiger Wasserversorger ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS). Eine Trinkwasserleitung, an die angebunden werden kann, ist in der Dorfstraße vorhanden.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und der Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei geringer Gefahr der Brandausbreitung für allgemeine Wohngebiete und bei maximal 3 Geschossen beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch Wohnhäuser i. d. R. eingehalten. Daher sind mindestens 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann.

Die Anfahrbarkeit für Löschfahrzeuge ist über die Dorfstraße gewährleistet.

7.6.2 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet kann an die in der Dorfstraße vorhandenen Abwasserleitungen angebunden werden.

Das Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Die HWS ist für die Entsorgung der anfallenden Abwässer zuständig.

Das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen sowie der Straßen- und Wegeflächen ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den Flächen, auf denen es anfällt zu versickern. Dafür können Pufferspeicher wie Zisternen oder Teiche genutzt werden.

Die weitere Planung obliegt der Objekt- und Ausführungsplanung. Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nicht ausgeschlossen.

7.6.3 Energieversorgung

Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur.

Für die unbebauten Flächen sind neue Leitungen zu verlegen. Anschlussmöglichkeiten bestehen an das vorhandene Niederspannungsnetz der Mitnetz Strom GmbH.

Erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der Objektplanung sicherzustellen und mit den Versorgern abzustimmen.

7.6.4 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes kann unter der Nutzung der vorhandenen Netzstruktur erfolgen.

7.6.5 Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Saalekreis zu entsorgen.

7.7 Baugestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA werden baugestalterische Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen getroffen. Sie verfolgen das Ziel, für die geplante Wohnbebauung ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das ihrer Lage im Übergangsbereich zur Saaleaue Rechnung trägt. Eine Abschottung der Grundstücke mit hohen Mauern oder Hecken soll im Interesse eines aufgelockerten Ortsbildes vermieden werden. Deshalb wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Mit Ausnahme von Hecken sind Grundstückseinfriedungen auf der straßenzugewandten Seite nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,00 m erreichen.

7.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise

7.8.1 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

7.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Denkmale

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

7.8.3 Hinweise

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft wird. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Artenschutzbeitrag dargestellt (Anlage 2).

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergab sich eine Betroffenheit von Brutvögeln und Zauneidechsen, die das Plangebiet als Brut- und Fortpflanzungsstätte und Lebensraum nutzen können. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen getroffen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden (vgl. Pkt. 7.4).

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 6/12 „Gemeindeacker“ umfasst eine Fläche von 0,68 ha. Die gesamte Fläche ist als Wohnbaufläche festgesetzt.

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan kann die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und Nutzungen erfolgen.

9.3 Durchführung und Kosten

Die Planung stellt eine Angebotsplanung dar. Die Kosten für Planung (Bebauungsplan) werden der Gemeinde Schkopau refinanziert.

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Planung trägt dazu bei, der Gemeinde Schkopau Wohnbauflächen im erforderlichen Umfang zu sichern. Damit wird dem Grundsatz der Raumordnung, nach dem die Eigenentwicklung der Gemeinde bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten ist, Rechnung getragen.

Da sich die Fläche des Plangebietes angrenzend an bestehende Wohnbebauung befindet, dient die geplante Bebauung der Abrundung vorhandener Strukturen.

Die gewachsene Nachbarschaft zum Dow-Werk wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Industriestandort durch das „Zwischenschalten“ einer nicht bebaubaren Schutzfläche als

Grünfläche entschärft. Damit wurde im Rahmen dieser abgeschlossenen Planung dem Verbesserungsgebot der Planung, einander „an sich“ entgegenstehende Nutzungen soweit wie möglich voneinander zu trennen, entsprochen.

Grundsätzlich negative Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Einschränkungen für die Verfügbarkeit anderer Flächen im Gemeindegebiet ergeben sich durch die Vorbelastungen am Standort ohnehin. Sie werden durch die Planung nicht verstärkt.

Die innerhalb des Wohngebietes ausgeschlossenen Nutzungen können ebenso innerhalb der Ortslage angesiedelt werden, sodass es auch hier keine Einschränkung gibt.

10.2 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Von dem benachbarten Industriestandort könnten aufgrund der zulässigen Nutzungen u. a. Lärmemissionen ausgehen, die bei einer nicht gesteuerten Entwicklung zu Immissionskonflikten mit der vorliegenden Planung führen könnten.

Da für den Industriestandort eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, deren Regelungen die berechtigten Schutzansprüche der Umgebung berücksichtigen, sind derartige Konflikte jedoch ausgeschlossen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne für den Industriestandort gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse für die Bevölkerung von Korbetha und damit auch für die Einwohner des geplanten Wohngebietes.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als allgemeines Wohngebiet werden Bauflächen zur Errichtung von Eigenheimen entwickelt. Das dient dem Ziel, Bewohner im Gemeindegebiet zu halten oder neue Einwohner zu gewinnen.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Belange des Artenschutzes können dahingehend betroffen sein, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten verloren gehen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden, so dass dieser Belang dem Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Die Schutzziele des nördlich des Plangebietes verordneten Vogelschutzgebietes „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (DE4638 401) werden von den Planinhalten nicht berührt. Es wird mit der Planung keine Fläche des Vogelschutzgebietes in Anspruch genommen. Es sind auch keine Wirkungen zu erwarten, die die Schutzziele beeinträchtigen können. Das Plangebiet stellt keinen wertgebenden Nahrungsraum dar, der verloren gehen würde. Im Plangebiet können voraussichtlich 8 Einfamilienhäuser errichtet werden, so dass z.B. Wirkungen durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr zu vernachlässigen sind.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden, keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden und keine Wirkungen auf europarechtlich geschützte Gebiete zu verzeichnen sind. Somit kann das Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB geführt werden. Weiterhin ergibt sich daraus, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes auch die Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden ist.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Entwicklung des Standortes dient der Schaffung von Wohnraum und damit letztendlich auch der Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung Bewohner in der Gemeinde verbleiben bzw. in der Gemeinde Beschäftigte eine Wohnung vorort finden.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Da die Anbindung des Plangebietes über die vorhandene und ausgebaute Dorfstraße erfolgt und nur wenige Häuser gebaut werden können, sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

10.6 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Literaturverzeichnis

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt:
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
(GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle:
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010
in Kraft getreten
- [3] Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau:
2. Ergänzung und 2. Änderung, rechtswirksam seit 19. Dezember 2019
- [4] GERLING Consulting Gruppe GmbH
Fachgutachten „Boden, Grundwasser, Altlasten“ im Rahmen der Bauleitplanung für
den BSL-Standort Schkopau, Juli 1998
- [5] *habit.art* Ökologie und Faunistik Guido Mundt:
Zauneidechsenuntersuchung Korbetha, 3. September 2019
- [6] StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, September 2019