

Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ 3. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

Oktober 2021

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau



Planungsbüro: StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

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

Planungsträger:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau
Tel.: (034 61) 73 03 824
Fax: (03461) 73 03 55 824

Auftraggeber:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Jan Witkowsky
Am Krümmling 1
06184 Kabelsketal

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumeier
Grünordnung

Vorhaben-Nr.:

21-422

Bearbeitungsstand:

Satzung

Dipl.-Agraring. Anke Bäumeier
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Höherrangige und übergeordnete Planung	5
3	Verfahren	7
4	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	7
5	Darstellungsform.....	8
6	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	8
7	Planinhalte der Änderung.....	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Bauweise	9
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7.4	Grünflächen	9
7.5	Flächen mit Pflanzgeboten.....	9
7.6	Flächen mit Leitungsrechten	10
7.7	Entwässerung	10
8	Flächenbilanz.....	11
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
9.1	Natur und Landschaft.....	12
9.2	Belange der Bevölkerung	13
9.3	Sonstige Auswirkungen.....	13

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Schkopau, OT Lochau

Gebietsbezeichnung: „Am Weißdornbusch“

1 Rechtsgrundlagen

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (2. vereinfachte Änderung, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 06/2019 am 6. Februar 2019) entwickelt. Der Ausgangsbauungsplan wurde am 9. Mai 1995 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter dem Az.: 25-21102-3/0529 genehmigt. Er trat am 1. August 1995 in Kraft.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt (vgl. hierzu Ausführungen zur Darstellungsform).

Während dem Ursprungsbebauungsplan noch das Baugesetzbuch in der damals geltenden Fassung zugrunde lag, basiert die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur Einleitung des Verfahrens für die 3. Änderung vom **20. Juli 2021**
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates vom **20. Juli 2021**
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 19. Dezember 2018 rechtswirksam ist (2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Vorliegend sind nur geringfügige Änderungen der Planinhalte vorgesehen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht nicht in Frage.

Somit ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

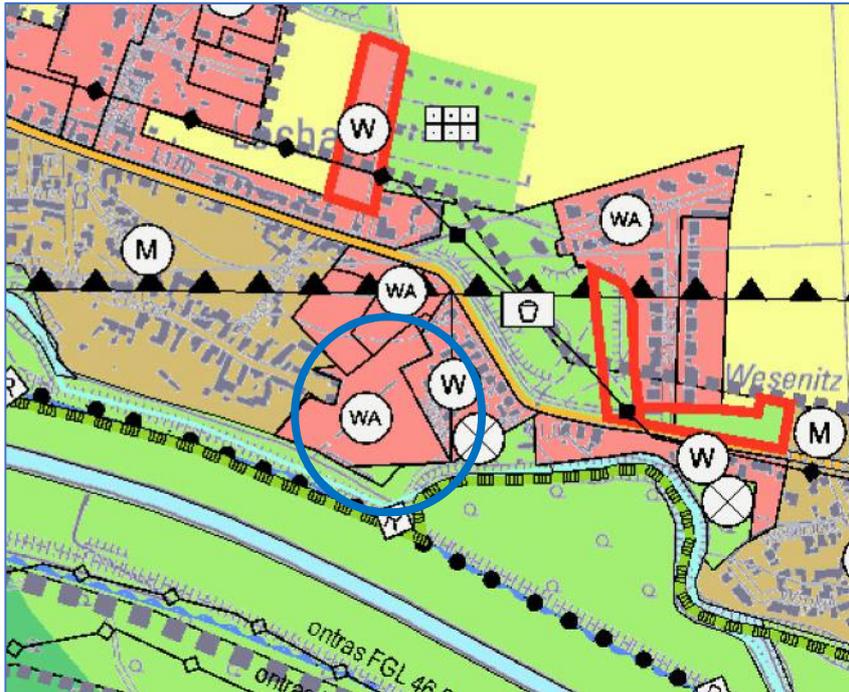


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP Schkopau

2 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 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – LEntwG LSA
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) 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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Der 2. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

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. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10. November 2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage ist vom 22. Februar 2021 bis zum 24. März 2021 erfolgt. **Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen.**

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 Halle betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

- Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Merseburg. Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet ist dem Ordnungsraum Halle zuzurechnen.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist das nördlich der Ortslage gelegene Feuchtgebiet im ehemaligen Tagebau Lochau (SK) - (5.3.1.3. Z, XXVII).
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist die südlich der Ortslage gelegene geschützte Landschaft Merseburg-Ost - Innenkippe und Tagebaurestloch 1B (SK) - (5.3.1.3. Z, XXX).
- Als regional bedeutsamer Standort Nr. 16 für Industrie und Gewerbe wurde der Gewerbestandort Schkopau (Raßnitz/Lochau) (SK) (5.5.1.3. Z) festgesetzt.
- Die L 170 (hier: Hauptstraße) ist kartographisch als Straße mit regionaler Bedeutung im Plan enthalten. Sie ist so auszubauen, dass Gefahrenstellen und Kapazitätsengpässe vermieden werden (5.9.3.9 Z). Speziell für die Ortschaft Lochau ist eine Ortsumfahrung vorgesehen, die im Katalog als erforderliche Neubaumaßnahme aufgenommen ist.
- Nördlich des Plangebietes ist ein Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle (5.9.7.3. Z) dargestellt.
- Das Plangebiet ist vom Nachtschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses des Flughafens betroffen.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sowie der Inhalte der Änderung sind aus den übergeordneten Planungen keine direkten Darstellungen für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ zu übernehmen.

3 Verfahren

Das Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom **20. Juli 2021** eingeleitet (Beschluss-Nr. **GR 17/158/2021**). Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21. Juli 2021** im Amtsblatt Nr. **28/2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende 2. Änderung zu. Das Wohngebiet „Am Weißdornbusch“ bleibt in seiner Grundstruktur unverändert bestehen.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die folgenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt:

- *FFH-Gebiet* DE 4537 301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“
- *Vogelschutzgebiet (SPA)* DE 4638 401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“

Beide Gebiete befinden sich westlich der Gemarkung Lochau im Abstand von mindestens 1.500 m zum Plangebiet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

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 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Demzufolge ist auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Der Gemeinderat hat am **21. Juli 2021** auch den Entwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom April 2021 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom **29. Juli 2021** bis zum **30. August 2021** im Lichthof der 1. Etage der Gemeinde Schkopau, Schulstraße 18 in 06258 Schkopau öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am **21. Juli 2021** im Amtsblatt Nr. **28/2021** und im Internet auf der Seite www.gemeinde-schkopau.de.

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom **26. Juli 2021** um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Lochau, einem Ortsteil der Gemeinde Schkopau zwischen Hauptstraße (L 170) und Weißer Elster. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine bestehende Wohnsiedlung an (Neue Straße) und im Westen an die historische Ortslage von Lochau.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit den zugehörigen Verkehrsflächen fest.

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Parzellierung der Grundstücke und die Bildung neuer Grundstücke ist bereits erfolgt. Ein Teil der Grundstücke ist inzwischen bebaut.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst nur einen kleinen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans (Flurstücke 844, 860 sowie Teilflächen der Flurstücke 843, 846 und 867 der Flur 4 der Gemarkung Lochau) mit einer Größe von 939 m².

Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Flurstücke befinden in privatem Eigentum.

5 Darstellungsmform

Die Kartengrundlage bildet ein Bestandsplan des Vermessungsbüros Borchers (Stand 2018).

In der Begründung zur 3. vereinfachten Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbauungsplan sowie der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung* zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

6 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Im Rahmen der Umsetzung der Planung hat sich ergeben, dass das innerhalb des Flurstücks 860 (Flur 4, Gemarkung Lochau) festgesetzte Regenrückhaltebecken nicht benötigt wird. Ebenso kann die im Bereich des Flurstücks 867 festgesetzte Straßenfläche aufgrund von Grundstückszusammenlegungen verkürzt werden.

Auf der festgesetzten Grünfläche (Flurstück 844) ist kein Spielplatz mehr geplant.

7 Planinhalte der Änderung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück 860 war bisher (2. vereinfachte Änderung) als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegene Teilfläche des Flurstücks 867 war als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Nunmehr werden beide Flächen in die angrenzende Wohngebietsfläche einbezogen (TG 1).

Somit sollen nunmehr die für das Teilgebiet TG 1 getroffenen Festsetzungen für diese Flächen gelten.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche nicht mehr als öffentlicher Spielplatz, sondern als private Grünfläche festgesetzt, wird der bisher festgesetzte Weg zum Spielplatz nicht mehr benötigt (vgl. Pkt. 7.3). Die Fläche wird in die Wohngebietsfläche einbezogen und die Baufenster werden miteinander verbunden. Somit entfällt auch das bisherige Teilgebiet TG 6. Das bisherige TG 7 erhält die Bezeichnung TG 6.

7.2 Bauweise

Da das bisherige Teilgebiet TG 6 entfällt, wurde auch die Festsetzung Nr. 4.2 gestrichen, die für das Teilgebiet TG 6 eine abweichende Bauweise festsetzte.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Grundstück 860 wurde eine neu Baugrenze festgesetzt, um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt, dass auf der Südostseite des Flurstücks 860 ein Schmutzwassersammler verläuft.

Da innerhalb des Flurstücks 867 eine Schmutz- und eine Niederschlagswasserleitung verlaufen, ist eine Einbeziehung dieser Fläche in die überbaubare Grundstücksfläche nicht möglich.

Durch den Verzicht auf den Gehweg und die Zusammenfassung der Baufenster vergrößert sich in diesem Bereich (Teilflächen der Flurstücke 843, 846 und 867) die überbaubare Grundstücksfläche.

7.4 Grünflächen

Die Festsetzung des Grundstücks 844 als Grünfläche wird unverändert beibehalten.

Da aber in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße) bereits eine Parkanlage mit einem öffentlichen Spielplatz vorhanden ist, soll kein weiterer Spielplatz errichtet werden.

Deshalb wird die Grünfläche als private Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

7.5 Flächen mit Pflanzgeboten

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 hatte bisher den folgenden Wortlaut:

„Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flutgraben sind 25 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen und zu erhalten.“

Um eine eindeutige Zuordnung zu den Baugrundstücken zu erreichen, wird die Festsetzung wie folgt präzisiert:

*„Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flutgraben ist **je angefangene 5 m Grundstücksgrenze** ein Baum oder ein Großstrauch zu pflanzen und zu erhalten. **Ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur nördlichen Gewässerböschungsoberkante ist einzuhalten.**“*

Aufgrund der Länge der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs von ca. 125 m ändert sich mit der vorgenommenen präzisierten Formulierung an der Zahl der insgesamt zu pflanzenden Gehölze nichts. **Satz 2 dient der Klarstellung, dass der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m entsprechend Hinweis 2 auf der Planzeichnung freizuhalten ist.**

Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wurde an die geänderte Festsetzung der Grünfläche angepasst (vgl. hierzu Pkt. 7.4).

7.6 Flächen mit Leitungsrechten

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Da Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen über die neu festgesetzte Wohngebietsfläche verlaufen, wurden Leitungsrechte zugunsten der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) festgesetzt.

Entsprechend der Erschließungsplanung ist die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes im nicht öffentlichen Bereich nordwestlich des TG 4 vorgesehen. Die Fläche mit dem Leitungsrecht zugunsten der HWS wurde deshalb so vergrößert, dass auch das Schmutzwasserpumpwerk einbezogen ist. Die dingliche Sicherung der Fläche des Schmutzwasserpumpwerkes muss außerhalb des Änderungsverfahrens erfolgen.

Über die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Änderungsverfahrens verläuft zukünftig auch eine Trinkwasserleitung, die nach Fertigstellung in das Eigentum des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) Saalkreis übergehen soll. Im Bebauungsplan wird deshalb innerhalb des Grundstücks 680 in Verlängerung der Erschließungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten des WAZV für die Trinkwasserleitung festgesetzt.

7.7 Entwässerung

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Stand November 2018 beschlossen worden. Zu diesem Zeitpunkt war geplant, das gesamte **Niederschlagswasser** gedrosselt in den Schöpfwerksgraben abzuleiten, weil davon ausgegangen wurde, dass eine Versickerung nicht auf den privaten Grundstücken möglich ist. Weitere Erläuterungen zu dieser Thematik **enthielt** die Begründung der Satzung unter Punkt 7.5 „Entwässerung/ Flächen für Versorgungsanlagen“.

Da diese Erschließungsvariante zu dem Zeitpunkt noch nicht abschließend bestätigt war, wurde ebenfalls aufgenommen, dass die Zustimmung der unteren Wasserbehörde für die geplante Ausführung der vorgesehenen Drosselung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers noch aussteht.

Entgegen der ursprünglichen Einschätzung zum Baugrund wurde der Gemeinde erst nach der Satzungsfassung mitgeteilt, dass die Untersuchungen ergeben haben, dass doch eine Versickerung des privaten Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen kann.

Eine Anpassung der Planung an diesen Sachverhalt erfolgt somit im Rahmen dieses Änderungsverfahrens.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ergänzenden Baugrunduntersuchungen, die die Versickerungsfähigkeit der Böden in großen Teilen des Plangebietes bestätigt haben, wurde eine hydraulische Betrachtung vorgenommen.¹

Sie geht davon aus, dass außer den bereits an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Grundstücken (Flurstück 842 im TG 1, Flurstück 859 im TG 2, Flurstück 879 im TG 6) keine weiteren im Plangebiet gelegenen Grundstücke angeschlossen werden und dass das Niederschlagswasser der privaten Flächen auf den Grundstücken versickert.

Die hydraulische Betrachtung hat ergeben, dass der vorhandene, bereits realisierte Retentionsraum (Stauraumkanal) aufgrund der geplanten Flächenentkopplung von privaten Flächen und der damit verbundenen Reduzierung der prognostischen abflusswirksamen Flächen soweit ausreichend ist, dass kein weiteres Retentionsvolumen benötigt wird.

Neben der Errichtung eines Stauraumkanals gingen in die hydraulische Berechnung eine Drosselung mittels Rohrdrossel DN 300 und die Installation eines Notüberlaufes ein.

¹ IPROconsult GmbH, Erschließung Wohngebiet Lochau, B-Plan-Gebiet 3 „Am Weißdornbusch“, Hydraulische Betrachtung zur Optimierung eines geplanten Regenrückhaltebeckens im Erschließungsgebiet, 22. September 2020

Demzufolge wird auch auf die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan verzichtet und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (vgl. hierzu Pkt. 7.1).

Die hydraulische Berechnung bildete auch die Grundlage für die 1. Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 16. Dezember 2020, wonach eine zulässige maximale Niederschlagswassermenge von 152 l/s aus dem Einzugsgebiet Lochau Hauptstraße, Zur Dahne sowie Teilflächen des vorliegenden Bebauungsplans in den Schöpfwerksgraben Lochau eingeleitet werden darf. Mit dem Einbau der Rohrdrossel werden aufgrund des Durchflusses von DN 300 auf einer Länge von 7 m die Spitzenabflüsse gemindert und eine Einhaltung der zulässigen maximalen Gesamtmenge gewährleistet. Unter der Wirkung des Stauraumkanals beläuft sich systembedingt die tatsächliche maximale Einleitmenge bei einem Bemessungsregen von $r_{15,1}$ auf 145,6 l/s.

Zudem wurde zwischenzeitlich auch eine Notüberlastung in den Schöpfwerksgraben errichtet.

Die Niederschlagswasserableitung war in der Planzeichnung zur vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplans nur unter den „Hinweisen“ (Hinweis 4) enthalten und in der Begründung wurde explizit vermerkt, dass eine Genehmigung der aufgezeigten Variante der Niederschlagsableitung noch aussteht. Hinweis 4 wird nunmehr gestrichen.

Da die Ableitung des Niederschlagswassers demnach im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt wurde, greifen die gesetzlichen Regelungen zum Niederschlagswasser entsprechend der §§ 54 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Insofern ist zunächst von einer Versickerung der privaten Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken auszugehen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so muss die Einleitung in ein Gewässer geprüft und von den jeweiligen Grundstückseigentümern beantragt werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraße selbst, soll wie im Bebauungsplan vermerkt, weiterhin über den Schöpfwerksgraben erfolgen und ist somit zwischen dem Erschließungs- und dem Versorgungsträger abzustimmen. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde ist hierbei insbesondere zu beachten, dass keine Mehrmengen zum Schöpfwerksgraben geleitet werden können, da die Aufnahmefähigkeit bereits erschöpft ist und somit nur eine gedrosselte Einleitung realisiert werden kann.

Für diese Entwässerung nutzt die HWS die bestehende Einleitstelle, für welche die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Sachgebiet Gewässerschutz des Landkreises Saalekreis am 16.12.2020 (Az.: 67.4.330-53.20.83.sc) entsprechend der vorliegenden Gegebenheiten im Plangebiet geändert wurde.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung hat lediglich eine Größe von 939 m² (entspricht ca. 4,3 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Die innerhalb des Änderungsbereichs 1 gelegenen Flächen werden vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (409 m²). Im Änderungsbereich 2 wird die Festsetzung als Grünfläche beibehalten (ca. 260 m²). Die bisherige Gehwegfläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt hat der Änderungsbereich 2 eine Größe von 430 m².

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden folgende Änderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgenommen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf vormals als Straßenverkehrsfläche bzw. Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen

Um abzuschätzen, ob diese Änderungen eingriffsrelevant sind, wird die zulässige Versiegelung sowohl für die 2. Änderung als auch für die 3. Änderung nachfolgend ermittelt.

2. Änderung

	<i>versiegelbar</i>	Bruttofläche
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), davon:		12.230 m ²
bebaubar nach GRZ	4.892 m ²	
Verkehrsfläche, davon:		2.160 m ²
Straße	2.160 m ²	
Grünfläche (Spielplatz)		260 m ²
Versorgungsfläche		300 m ²
Summe	7.052 m²	14.950 m²

Die 2. Änderung des Bebauungsplans lässt eine Inanspruchnahme von Bodenflächen von ca. **0,71 ha** zu.

3. Änderung

	<i>versiegelbar</i>	Bruttofläche
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) davon:		12.710 m ²
bebaubar nach GRZ	5.084 m ²	
Verkehrsfläche, davon:		1.980 m ²
Straße	1.980 m ²	
private Grünfläche		260 m ²
Summe	7.064 m²	14.950 m²

Mit der 3. Planänderung werden ebenfalls ca. **0,71 ha** Bodenversiegelungen zulässig.

Somit kann festgestellt werden, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes kann eine mögliche Betroffenheit von Brutvögeln bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der

Schutzzeiten nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden.

9.2 Belange der Bevölkerung

Die Planänderung hat aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche keine Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung.

9.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten, da nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden.

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung gelten mit Ausnahme des Hinweises 4 und der in dieser Begründung genannten Änderungen unverändert fort.