

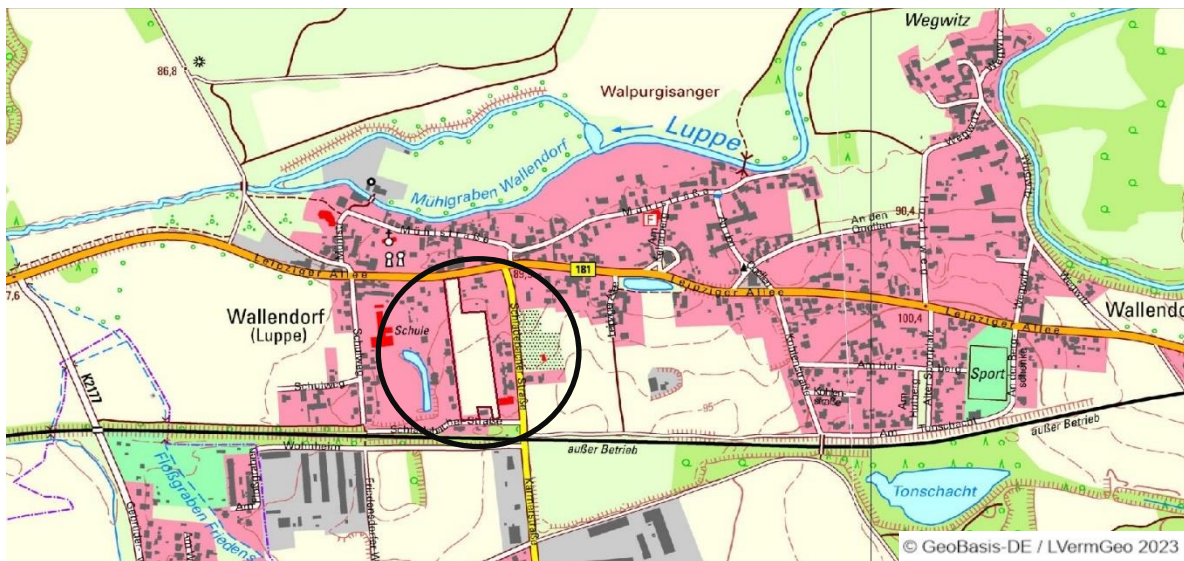


Gemeinde Schkopau, OT Wallendorf

Bebauungsplan Nr.12/1

„Am alten Bahnhof“

Begründung zum Entwurf



Juli 2024

Planungsbüro:



Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Plangeber: Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftraggeber SBS Projektentwicklungs GmbH
An der Ziegelei 16
04420 Markranstädt

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle
Tel.: (03 45) 23 97 72-13

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

M. Sc. Stadt- und Raumplanung
Ricardo Werner (Vorentwurf)

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Vorhaben - Nr.: 22-487

Astrid Friedewald
Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung

Anke Bäumer
Dipl.-Agraring.

INHALT

	Seite
Begründung	5
1 Planungsanlass, Planungserfordernis	5
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3 Höherrangige und übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	6
3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2023)	7
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Wohnraumbedarf	9
4 Verfahren	17
4.1 Aufstellungsbeschluss	17
4.2 Frühzeitige Beteiligungen	18
5 Bestandsanalyse	18
5.1 Lage im Raum	18
5.2 Bebauung und Nutzung	19
5.3 Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung	19
5.4 Emissionen und Immissionen (Schallbelastungen und sonstige Belastungen)	20
5.5 Eigentumsverhältnisse	21
5.6 Technische Infrastruktur	21
5.6.1 Wasserversorgung	21
5.6.2 Abwasserentsorgung	21
5.6.3 Elektroenergieversorgung	21
5.6.4 Gasversorgung	21
5.6.5 Fernmeldeversorgung	21
5.7 Geologische und hydrologische Verhältnisse, Baugrund	22
6 Planungskonzept	22
6.1 Städtebauliches Konzept	22
6.2 Verkehrskonzept	22
6.3 Freiraum- und Grünkonzept	22
6.4 Planungsalternativen	23
7 Inhalte der Planung	23
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	23
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	24
7.2.1 Grundflächenzahl	25

7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	25
7.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 2a BauGB)	25
7.4	Erschließung	26
7.4.1	Verkehrerschließung	26
7.4.2	Stadttechnische Erschließung	27
7.4.3	Abfallentsorgung	29
7.5	Grünplanung	29
7.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	29
7.5.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)	30
7.6	Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
7.7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 Bau GB)	35
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
8.1	Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung	37
8.2	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)	37
8.3	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	38
8.4	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	38
8.5	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	38
8.6	Sonstige Belange	39
9	Flächenbilanz	39

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand August 2023

Begründung

1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schkopau im Ortsteil Wallendorf südlich der Bundesstraße 181 (B181/ Leipziger Allee) und nördlich der Schladebacher Straße. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,53 ha.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Schkopau zu befriedigen. Im vorliegenden Fall beabsichtigt der Grundstückseigentümer, die Fläche als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und im Bereich des Flurstücks Nr. 28 mit Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten zu entwickeln.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im westlichen Bereich des Ortskerns des Ortsteils Wallendorf der Gemeinde Schkopau im südöstlichen Teil des Landkreises Saalekreis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Bundesstraße 181 (B 181/ Leipziger Allee), welche Merseburg mit der Bundesautobahn 9 (BAB 9) verbindet und weiter über Schkeuditz, Ortsteil Dölzig nach Leipzig führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Entwurfs zu entnehmen)

- nördlich durch das Flurstück 72 bzw. daran angrenzend die Bundesstraße 181/ Leipziger Allee, wobei die Einmündung der Planstraße in die Leipziger Allee in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird,
- westlich durch die Flurstücke 31/3, 31/5, 31/6, 86, 89, 101 und 102,
- südlich durch die Schladebacher Straße im Bereich des Flurstücks 103 und die Flurstücke 29/1 und 30,
- östlich durch die Flurstücke 23/2, 23/3, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 24, 25/2, 25/4, 26, 56 sowie 130.

Er beinhaltet folgende Flurstücke der Gemeinde Schkopau, Gemarkung Wallendorf Flur 4 28, 29/2, 128, 129 und eine Teilfläche des Flurstücks 72 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 60 (Flur 2).

3 Höherrangige und übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der

Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 23. April 2015 erlassen (GVBl. LSA S. 170). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

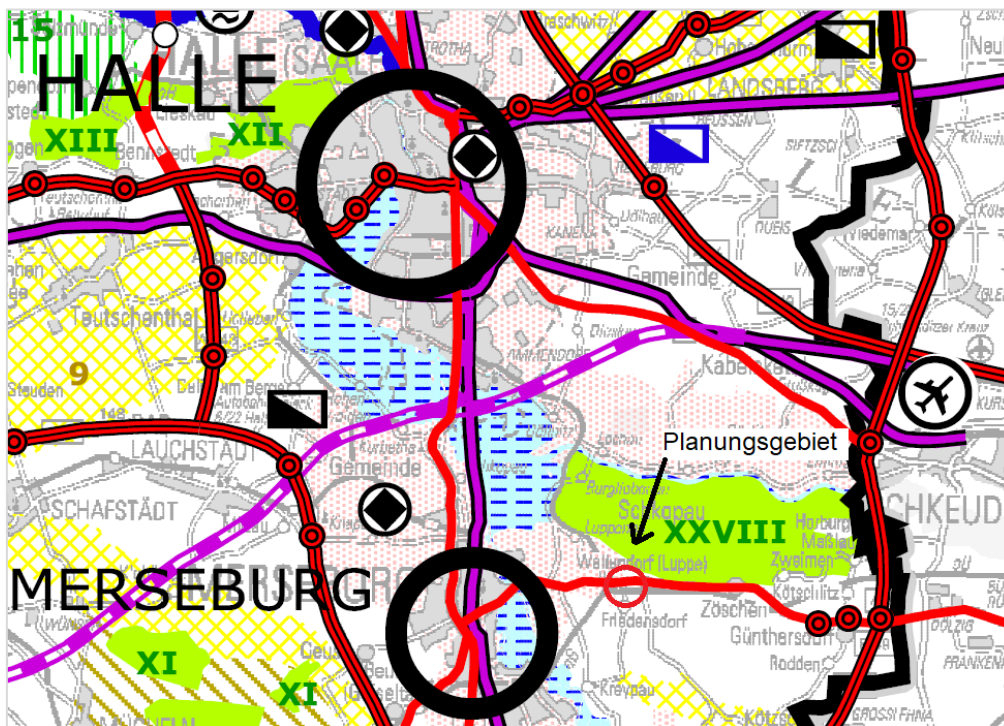
Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPIG die Planungsregion Halle - zu der auch der Saalekreis gehört - benannt.

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der *Landesentwicklungsplan 2010* ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten. 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. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

- Zuordnung zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.2., Nr.4)
- Schkopau liegt nach Raumkategorien innerhalb des Verdichtungsraums der Stadt Halle (Pkt. 1.3.1., Z.9)
- Halle als Oberzentrum und Merseburg als Mittelzentrum (Pkt. 2.1., Z.36 und Z. 37)

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP 2010



Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 8. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur *Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans* Sachsen-Anhalt beschlossen.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurde sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Im ersten Entwurf des LEP ist der Bau der Ortsumgehung Zöschen – Wallendorf – Merseburg im Zuge der B 181 als landesbedeutsames Verkehrsprojekt genannt (Z 5.3.3-2).

3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2023)

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet.

Im Zuge der Planänderung wurden einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Mit Bescheid vom 27. November 2023 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde, das Ministerium für Infrastruktur und Digitales, genehmigt. Die Planänderung ist mit Bekanntmachung vom 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

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

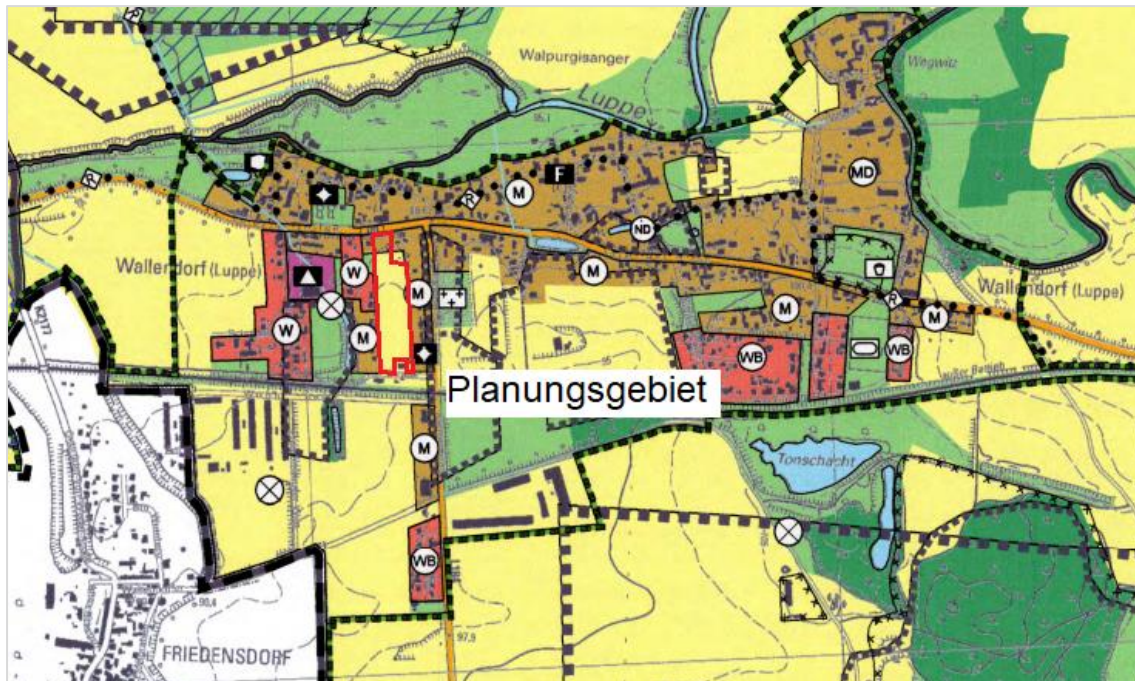
Die Gemeinde Schkopau liegt im Saalekreis und ist der Planungsregion Halle zugeordnet. Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein; Mittelzentrum ist Merseburg. Der Gemeinde Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen u. a. durch bergbauliche Nutzung ausgeräumte bzw. in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigte Landschaften festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes des Altbergbaus IV. Planungsraum der Bergbaufolgelandschaft Merseburg-Ost.

Südlich von Wallendorf erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 5. Saaletal und Nebentäler (REP G 4.1.1-7).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz 9 Elster-Luppe-Aue (REP G 4.1.2-1).

Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Schkopau, OT Wallendorf



3.4 Wohnraumbedarf

Die Ermittlung des künftigen Wohnraumbedarfs der Gemeinde Schkopau erfolgte unabhängig im Rahmen des Forschungsprojektes „Interko2“. Im Rahmen dieses Forschungsprojektes des Bundesministeriums für Forschung und Bildung wurde ein bausteinbasiertes System zur Ermittlung des regionalen Wohnflächenbedarfs für die gesamte Region um die Städte Leipzig und Halle (Saale) einschließlich der Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis entwickelt.

Der Bedarf für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus den bis 2030 zu erwartenden Eigen- und Zusatzbedarfen. Eigenbedarfe sind dabei die Potenziale, welche sich aus der Schkopauer Bevölkerung selbst heraus ergeben. Dazu zählen Bedarfe aufgrund der Wirkung verschiedener Faktoren. Für die Gemeinde Schkopau sind vor allem die nachfolgend genannten relevant:

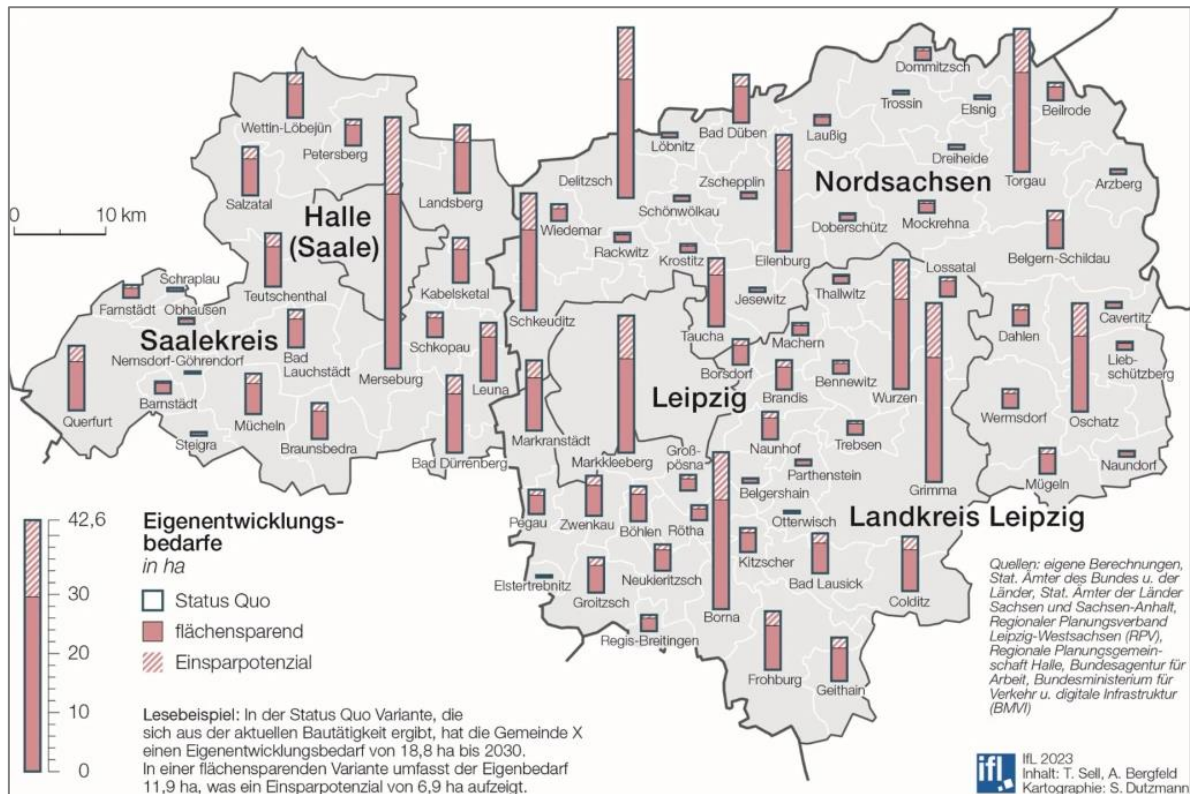
- Ersatzbedarf für alternde Bausubstanz (zustandsbedingter Ersatzbedarf)
- veränderte Anforderungen an die Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse (qualitativer Ersatzbedarf) – z. B. barrierefreie Wohnungen
- Bedarfe aufgrund der Arbeitsmarktfunktion der Gemeinde (u. a. Dow-Standort, geplanter Airportpark 2 Ermlitz).

Die Zusatzbedarfe ergeben sich aus den zu erwartenden Zuzügen nach Schkopau aus anderen Kommunen.

Für die Gemeinde Schkopau wurde im Rahmen von Interko2 bei Annahme eines moderaten Wachstums ein Flächenbedarf zur Befriedigung der Eigen- und Zusatzbedarfe von **ca. 54 ha** Wohnbaufläche bis 2030 ermittelt (ca. 50 ha aus dem Zusatzbedarf und 4 ha aus dem Eigenbedarf), wenn eine Bebauungsdichte angesetzt wird, die dem **Status-Quo** in der Gesamtgemeinde entspricht. Beim Ansetzen einer **flächensparenden Bebauungsdichte** (mehr Mehrfamilienhäuser und weniger Ein- und Zweifamilienhäuser) ergibt sich noch ein

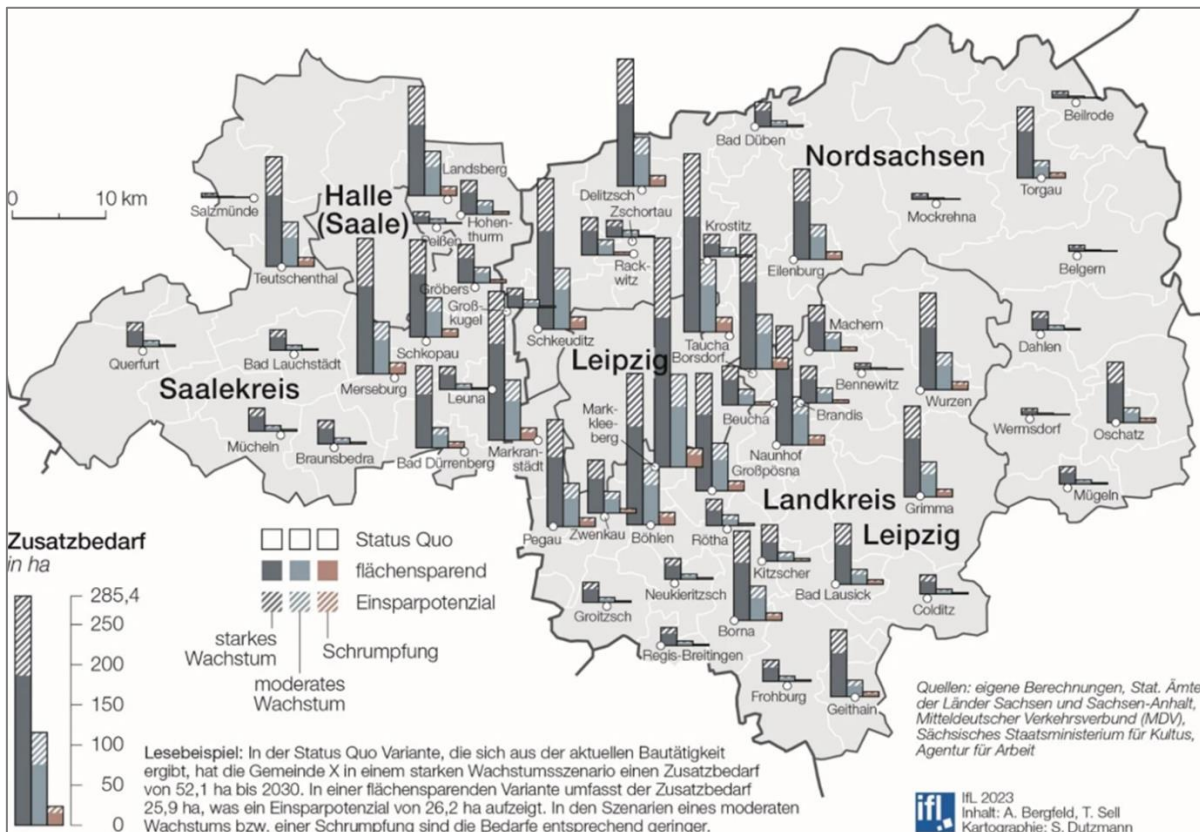
Flächenbedarf von ca. **32 ha** (vgl. Abbildungen 1 und 2).

Abbildung 4: Wohnbauflächenbedarf aus der Eigenentwicklung bis 2030



Quelle: Ergebnisse Interko2 Halle-Leipzig

Abbildung 5: Wohnbauflächenbedarf aus dem Zusatzbedarf bis 2030



Quelle: Ergebnisse Interko2 Halle-Leipzig

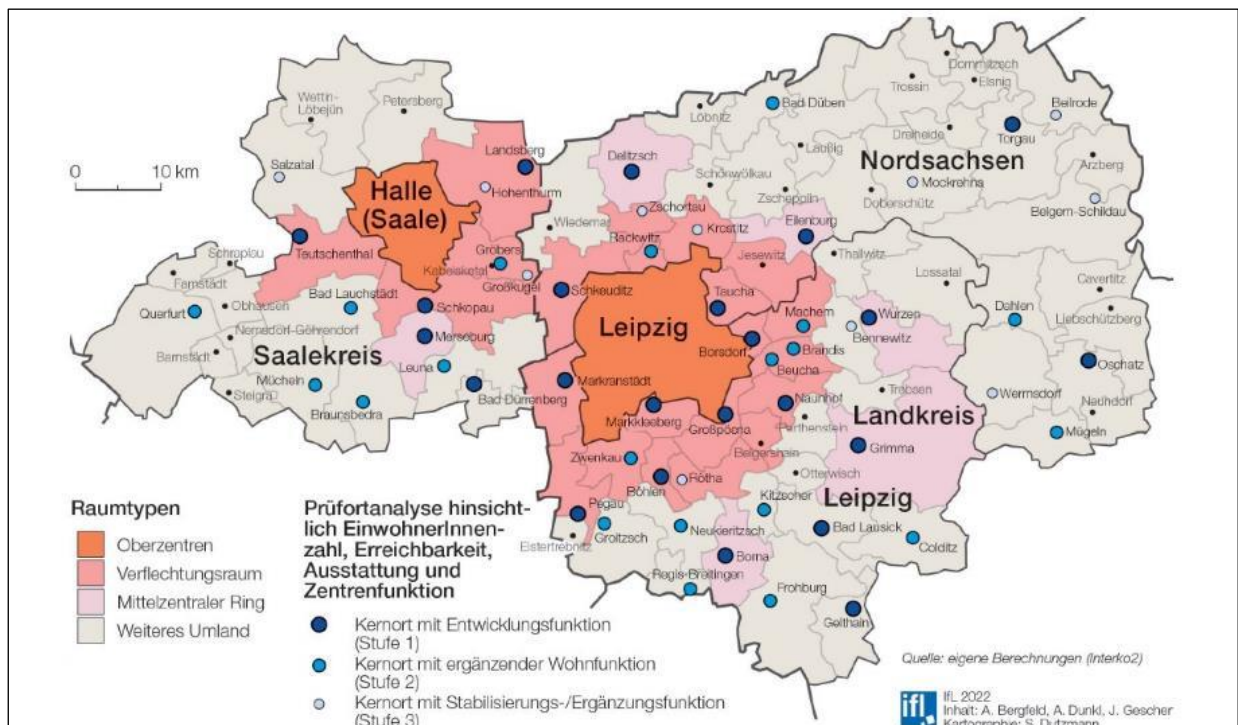
Vor dem Hintergrund eines bedarfsorientierten und ressourcenschonenden Flächenmanagements gilt es, die Entwicklung der Region auf besonders geeignete Orte, sogenannte Prüferte, zu konzentrieren, ohne die Entwicklungschancen der sonstigen Orte zu hemmen.

Prüferte sind die Orte im Betrachtungsgebiet des Forschungsprojektes „Interko2“, die besondere Potentiale besitzen, um über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus eine Ausweitung der Wohnnutzung zu realisieren.

Im Rahmen des Projektes wurden diese Prüferte anhand verschiedener Faktoren (z. B. Anschluss Schienennahverkehr, Bildungsinfrastruktur, Nahversorgung etc.) hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnstandort bewertet und in drei Stufen eingeordnet. Schkopau ist demnach der höchsten Stufe 1 zuzuordnen und verfügt somit über die besten Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum, der auch über den Eigenbedarf hinausgeht.

Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Gemeindeverwaltung, da eine permanente Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen ist.

Abbildung 6: Übersicht der Prüforte in der Untersuchungsregion Halle-Leipzig (Stand: 31.10.2022)



Quelle: Interko2, 18.11.2022

Gemäß Interko2 müssen die berechneten Bedarfe nicht zwangsweise zu einer Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen führen. Ein Teil der Wohnraumbedarfe kann gedeckt werden durch:

- Aktivierung bestehender Leerstände
- Altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen durch Versterben der Bewohnerinnen und Bewohner
- Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern in barrierefreien Wohnraum

Allerdings kann mit diesen Faktoren keine belastbare Wohnraumplanung erfolgen, da gerade beim altersbedingten Leerfallen und den Umzügen nicht abschätzbar ist, wann die entsprechenden Wohnungen zur Verfügung stehen. Zudem werden Wohnungen und Grundstücke gerade beim altersbedingten Leerfallen aufgrund der in Schkopau bestehenden Eigentumssituation oftmals vererbt. Die Wohnungen stehen somit nicht zwangsläufig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Außerdem ist festzustellen, dass die Leerstandsquote in Schkopau gering ist. Bei der Gebäude- und Wohnraumzählung im Rahmen des Zensus 2011 wurde für den Landkreis Saalekreis eine Leerstandsquote von 7,3 % ermittelt. Entsprechend der Schätzung durch die Gemeindeverwaltung liegt die Leerstandsquote für das Gemeindegebiet unter diesem Prozentsatz. Aktuell befinden sich 59 Wohnungen im Bestand der Gemeinde Schkopau. Diese sind aufgeteilt auf die Ortschaften Hohenweiden, Korbetha, Schkopau, Döllnitz, Lochau und Röglitz. Zum jetzigen Zeitpunkt sind alle Wohnungen bewohnt. Ein Leerstand ist bei den gemeindeeigenen Wohnungen nicht zu verzeichnen.

Flächenpotenziale aus Bebauungsplänen

Flächenpotenziale bestehen zunächst in verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes im Bereich von rechtsverbindlichen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Die folgende Übersicht enthält Angaben zum Bebauungsgrad der noch nicht vollständig bebauten Plangebiete (einschließlich des hier zu betrachtenden Bebauungsplans – fett gedruckt):

Tabelle 1: Wohnflächenpotenzial der Gemeinde Schkopau aus Bebauungsplänen

Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche	davon frei	Bemerkungen
rechtskräftig					
Ermlitz	B-Plan Nr. 3/6 „Am Wachtberg“	WA	25,4 ha/ 19,8 ha	ca. 1,32 ha	
Hohenweiden	B-Plan Nr. 8 „Hofbreite“*	WA	brutto: 1,48 ha netto: 1,27 ha	ca. 0,97 ha	Überschwemmungsgebiet sowie Nutzung einer Teilfläche für Kindertagesstätte, keine rückwärtige Erschließung vorhanden, Planänderung vor Realisierung nötig
Korbetha	B-Plan Nr. 6/12 „Gemeindeacker“	WA	brutto: 0,68 ha netto: 0,68 ha	0,68 ha	
Lochau	B-Plan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“	WA	1,39 ha/ 0,52 ha	0,19 ha	Ausnahmegenehmigung des Landesverwaltungsamtes wg. Lage der unbebauten Grundstücke im Bereich der 50-m-Dammlinie des Elsterdeiches erforderlich
	B-Plan Nr. 5 „Am Ähregrund“*	WA	0,62 ha/ 0,53 ha	0,53 ha	Mit Erschließung nicht begonnen, Grundstücke in Privatbesitz, aktuell kein Fortführungsinteresse
Raßnitz	B-Plan Nr. 1 „Pritschöna“*	WA	2,09 ha/ 1,37 ha	0,85 ha	entspricht nicht dem FNP, freie Fläche, Erweiterung nicht erschlossen, Grundstücke in Privatbesitz, aktuell kein Fortführungsinteresse
				4,54 ha	
in Aufstellung					
Hohenweiden	B-Plan Nr. 4/14 „An der Neustädter Straße“*	WA	1,25 ha/ 1 ha	ca. 1 ha	bisher kein Aufstellungsbeschluss, Grundstücke in Privatbesitz
	B-Plan Nr. 7 „Grüne Aue II“*	WA	0,43 ha/ 0,34 ha	0,32 ha	ruht seit 2005, kein Fortführungsinteresse
Knapendorf	B-Plan Nr. 2 „An der Mühle“*	WA	0,58 ha	0,56 ha	entspricht nicht dem FNP
	VEP Nr. 4 „Wohnhaus Thoß“*	WA	0,07 ha	0,07 ha	widerspricht anderen Rechtsgebieten und dem FNP
Schkopau	B-Plan Nr. 3.2 „Lauchgrund“	WA	5,53 ha/ 4,7 ha	5,40 ha	Wohnbaufläche nur kleiner Teil des Plangebietes, Verfahren ruht seit 1999, bei EFH 700 m ² Grundstücksfläche, Neuausweisung FNP
	Bebauungsplan Nr. 11/25 „An der Laucha“	WA	0,67 ha/ 0,61 ha	0,61 ha	ruht seit 2020, Fläche als Wald eingestuft

Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche	davon frei	Bemerkungen
Wallendorf	Bebauungsplan Nr. 1/12 „Am alten Bahnhof“	WA	1,51 ha/ 1,31 ha	1,31 ha	
				9,27 ha	

Quelle: Gemeinde Schkopau, eigene Erhebungen

Innerhalb der vg. *rechtsverbindlichen* Bauleitplänen besteht ein Wohnungspotential von insgesamt ca. 4,54 ha, was wesentlich geringer ist als der ermittelte Bedarf.

Für einige Wohnstandorte bestand unter den geänderten Rahmenbedingungen der letzten Jahre bisher keine Nachfrage oder sie waren nach Insolvenz des Investors nicht mehr verfügbar.

Bebauungspläne, deren Rechtskraft über 7 Jahre zurückliegt und in denen bisher nicht mit einer Erschließung bzw. Bebauung begonnenen wurde, sind dabei

- B- Plan Nr. 5 „Am Ähregrund“ OT Lochau
- B-Plan Nr. 1 „Pritschöna“ OT Raßnitz
- B- Plan Nr. 8 „Hofbreite“ (rückwärtiger Bereich) OT Hohenweiden

Verbindliche Bauleitpläne, die bisher *keine* Rechtskraft erlangt haben und in denen in den letzten Jahren keine Bebauungsaktivitäten zu verzeichnen waren, sind mit einem noch verbliebenen Potential von ca. 7,96 ha zu nennen (ohne Bebauungsplan Nr. 1/12 „Am alten Bahnhof“).

Die Bebauungspläne, deren Verfahren nicht abgeschlossen wurde, wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Flächen „Lauchgrund“ und „An der Neustädter Straße“ nicht als Bauflächen ausgewiesen.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, befinden sich die Flächen der Plangebiet überwiegend in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Einfluss darauf hat, wann und ob die Erschließung bzw. Entwicklung dieser Flächen erfolgt.

Es besteht ohne den hier zu betrachtenden Bebauungsplan Nr. 12/1 somit insgesamt ein Potenzial aus rechtskräftigen und nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen von ca. 12,5 ha, wobei bei einem Teil der Bebauungspläne die Umsetzung sehr unwahrscheinlich ist (betrifft mind. 1/3 der Fläche, in der Tabelle mit * „gekennzeichnet“).

Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

Innerhalb der historischen Ortslagen sind im Gemeindegebiet von Schkopau nur wenige Baulücken vorhanden, da diese überwiegend dicht bebaut sind. Aufgrund der Größe der Gemeinde und der Vielzahl der Siedlungen ist es nicht möglich, auf jede einzelne Baulücke einzugehen. Folgende Aussagen können jedoch getroffen werden:

- Innerhalb von Luppenau/Lössen wurde eine rückgebaute/sanierte Fläche durch eine Bauvoranfrage bereits nach § 34 BauGB eingestuft (Lössener Str. 3, F1St. 85 mit 0,29 ha),
- In Burgliebenau liegt zwischen der „Mühlbreite“ und „Alte Dorfstraße“ im Innenbereich eine Außenbereichsinsel, welche im Rahmen der Innenentwicklung entsprechend der umliegenden Bebauung nachverdichtet werden soll. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB erforderlich, weshalb der Bereich entsprechend im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist (Fläche ca. 1,0 ha).
- In Röglitz auf dem Gelände der Brauerei befindet sich eine freie Fläche von ca.

0,38 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Bereits zwei Einfamilienhäuser sind durch Bauanträge nach § 34 BauGB genehmigt worden; weitere fünf Häuser sind vorgesehen.

In den Ortslagen wurden im Flächennutzungsplan zum Teil private Hausgärten, die überwiegend im Inneren von Wohnquartieren bzw. von Quartieren mit gemischten Bauflächen liegen, mit in die Bauflächen einbezogen. Diese Flächen stellen kein zusätzliches Wohnflächenpotenzial dar, da die Hausgärten einerseits funktionell den an der Straße gelegenen Wohnhäusern zuzuordnen sind; andererseits können sie auf Grund ihrer Lage im Hofbereich nicht erschlossen werden. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich die vorgenannten Flächen in Privatbesitz befinden und nicht von einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auszugehen ist.

Interko2 geht bei einer flächensparenden Planung im Mehrfamilienhaussegment innerhalb des Verflechtungsraums des Oberzentrums Halle, dem die Gemeinde Schkopau zugeordnet ist (vgl. Abbildung 3), von einem Bruttowohnbauland von 200 m²/WE aus. Dies entspricht 50 WE/ha. Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht Interko2 im Verflechtungsraum von einem Bruttowohnbauland von 500 m²/WE aus. Dies entspricht 20 WE/ha.

Zusammenfassung:

Wohnflächenpotenzial aus Bebauungsplänen	ca. 12,50 ha
Nachverdichtungspotenzial	ca. 1,67 ha

Wohnflächenpotenzial bis 2030 insgesamt **ca. 14,17 ha**

Flächenbedarf bis 2030 laut Interko2:

bei Bebauungsdichte, die dem Status-Quo in der Gemeinde entspricht	ca. 54 ha
bei flächensparender Bebauungsdichte (größerer Anteil an MFH)	ca. 32 ha

Es ist somit festzustellen, dass das vorhandene Flächenpotenzial nicht ausreicht, um den Bedarf bis zum Jahr 2030 zu decken.

Selbst der durch Interko2 ermittelte Bedarf bei flächensparendem Ansatz von 32 ha wird somit nicht erreicht.

Somit kann die Gemeinde den benötigten zusätzlichen Wohnraumbedarf nur durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich decken.

Flächenpotenziale im Außenbereich

Im Außenbereich werden mögliche, für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehende Flächen durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig Halle, Schutzgebietsausweisungen, Bestimmungen auf regionalplanerischer Ebene u. ä. eingeschränkt.

So liegen die Flächen südlich der Weißen Elster mit Ausnahme der Ortslagen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saale-Elster-Aue“, die nordöstlich der Saale gelegenen Flächen liegen ebenfalls LSG. Innerhalb des LSG befinden sich Flächen mit einem höheren Schutzstatus (Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete). Auch die Lauchaue ist als LSG geschützt.

Darüber hinaus liegen große Teile des Gemeindegebietes im Überschwemmungsgebiet (u. a. große Teile der Ortschaft Hohenweiden und Schkopau) bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (südöstlicher Teil des Gemeindegebiets).

Der gesamte nordöstliche Teil des Gemeindegebietes mit der Ortschaft Röglitz liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle, so dass dieser Bereich auch für Wohnnutzungen nicht in Frage kommt.

Für die Ortschaft Schkopau, die über die besten infrastrukturellen Voraussetzungen für die Sicherung des Wohnflächenbedarfs verfügt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Dow-Standort Schkopau stark eingeschränkt.

Das begonnene Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/25 „An der Laucha“ kann nicht fortgeführt werden, weil die Fläche als Wald eingestuft ist und keine Fläche für den Waldersatz zur Verfügung steht.

Somit ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans, bei dem es sich um eine bereits allseits von Bebauung eingeschlossene Fläche in der Ortslage von Wallendorf handelt, eine der wenigen möglichen für den Neubau von Wohnungen.

Die laut Flächennutzungsplan im Wassertal ausgewiesene Wohnbaufläche befindet sich im Außenbereich außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Schkopau. Sie ist Teil einer großen Ackerfläche. Anders als bei der mit diesem Bebauungsplan geplanten Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Wallendorf, handelt es sich bei dieser Fläche um eine reine Außenentwicklung. Es ist beabsichtigt, im nächsten Jahr den Flächennutzungsplan zu ändern. In diesem Verfahren soll die Fläche des hier zu betrachtenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen und die im Wassertal dargestellte Wohnbaufläche im Gegenzug reduziert werden.

Wallendorf verfügt mit einer Grundschule, einer Kindertagesstätte und einem Hort über eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Die Attraktivität als Wohnort begründet sich darüber hinaus durch die Lage des Ortes am Ufer des Wallendorfer Sees.

Durch seine zentrale Lage hat Wallendorf eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen, z. B. ist man innerhalb von ca. 20 Minuten in dem neuen Gewerbegebiet in Ermlitz, welches in den nächsten 1-2 Jahren entstehen wird (Airportpark 2). Ebenso sind die Industriestandorte Dow Schkopau und Leuna sowie der Flughafen Leipzig/Halle schnell zu erreichen.

Die Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre stellt sich laut Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Schkopau wie folgt dar:

31.12.2018	-	727
31.12.2019	-	714
31.12.2020	-	702
31.12.2021	-	719
31.12.2022	-	726

Wallendorf verfügt somit über eine stabile Einwohnerzahl mit leichter Tendenz zu einem moderaten Wachstum.

Fazit:

Zur Deckung des in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnraumbedarfs ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Es wurden zudem alternative Flächen im Innenbereich sowie im Außenbereich untersucht. Im Innenbereich stehen demnach keine Flächen zur Nachverdichtung im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Im Außenbereich ist das Flächenpotenzial aufgrund regionalplanerischer Festlegungen und anderer überörtlicher Ausweisungen bzw. bestehender Nutzungen stark eingeschränkt. Die Fläche des

vorliegenden Bebauungsplans Nr. 12/1 „Am Alten Bahnhof“ stellt aus den vg. Gründen für die Neuentwicklung von Wohnbauflächen eine geeignete Fläche dar.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für den Saalekreis ein Demografie-Monitoring erfolgt, das auch die einzelnen Ortsteile betrachtet. Danach wird für die Ortschaft Wallendorf bis 2035 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung erwartet. Allerdings sind Bevölkerungsprognosen auf Ortsteilebene aufgrund der geringen „statistischen Masse“ mit großen Unsicherheiten behaftet.

4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Für das Plangebiet wird § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich inmitten der geschlossenen Ortschaft des OT Wallendorf und ist von Wohnbebauung mit teilweise gewerblicher Nutzung umgeben. Das Ziel der Planaufstellung ist die Bereitstellung von Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Lage und Größe der zu überplanenden Fläche ermöglicht die Entwicklung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die weiteren Bedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Bei Planverfahren nach § 13a BauGB 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 § 13a BauGB aufgestellt wird, ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch durchgeführt.

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

4.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/1 "Am alten Bahnhof" wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 2. Mai 2023 eingeleitet (Beschluss-Nr. GR 31/290/2023). Der Beschluss wurde am 10. Mai 2023 im Amtsblatt Nr. 21/2023 der Gemeinde Schkopau ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Beteiligungen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer Auslegung des Vorentwurfs erfolgt. Sie hat in der Zeit vom 14. September 2023 bis zum 15. Oktober 2023 stattgefunden. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 6. September 2023 im Amtsblatt Nr. 35/2023 der Gemeinde Schkopau erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6. September 2023 frühzeitig über die Planung informiert.

5 Bestandsanalyse

5.1 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet von Schkopau, Saalekreis (Land Sachsen-Anhalt) grenzt im Norden an die Gemeinde Kabelsketal bzw. im Nordwesten an das Stadtgebiet von Halle (Saale). Im Südwesten beginnt das Stadtgebiet der von Merseburg. Die Gemeinde Schkopau erstreckt sich östlich bis an die BAB 9 und somit an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Schkeuditz im Freistaat Sachsen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Wallendorf. Das Gelände ist relativ eben. Die Höhen bewegen sich zwischen ca. 88,20 m ü. NHN im Norden und 94,20 m ü. NHN im Süden.



Schladebacher Straße am südlichen Rand des Plangebiets mit Blick nach Norden.



Leipziger Allee am nördlichen Rand des Plangebiets mit Blick nach Süden.



Schuppen im nördlichen Teil des Plangebiets



Freileitung an der südlichen Grenze des Plangebiets



Westlicher Rand/ Böschung des Plangebiets auf Höhe von Flurstück 31/6.



Weg parallel zur Leipziger Allee

Fotos: SLG

5.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Leipziger Allee (Bundesstraße 181) an. Es ist weitgehend unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich derzeit noch zwei Gebäude mit Pultdach, welche als Schuppen genutzt werden.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist ein Freileitungsmast vorhanden, dessen Stromfreileitung die südliche Grenze des Plangebiets einschließlich der Flurstücke 29/1 und 30 überspannt.

Auf der Nordseite der Leipziger Allee ist eine gewerblich genutzte Fläche vorhanden, auf der derzeit ein Autohandel betrieben wird. Westlich an das Plangebiet grenzt ebenfalls ein Gewerbebetrieb an (Autoservice Berghoff, Schladebacher Straße 13).

5.3 Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich über einen bisher unbefestigten Weg an die Bundesstraße 181 (B 181) angebunden, welcher die bereits vorhandene Wohnbebauung erschließt. Über sie ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 181 stellt sowohl die Verbindung zur BAB 9 (München – Berlin) als auch zur BAB 38

(Leipzig – Göttingen) her. Die Anschlussstelle 17 (Leipzig West) befindet sich etwa 7,7 km östlich des Plangebietes, die Anschlussstelle 25 (Merseburg-Süd) etwa 13 km westlich.

Östlich des Plangebietes verläuft die Schladebacher Straße (Landesstraße 184).

Auf der Südseite des Plangebietes erfolgt die Verkehrserschließung über die Schladebacher Straße, über welche ein Anschluss an die L 184 gewährleistet wird. Sowohl die Leipziger Allee als auch die Schladebacher Straße liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, grenzen jedoch jeweils direkt an das Plangebiet an, wodurch eine gute verkehrliche Anbindung generiert wird.

Fußwege/Radwege

Separate Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Fußwege sind entlang der B 181 und der L 184 im Ortsgebiet von Wallendorf vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Ortsteils verläuft der Fernradweg Salzstraße. Er hat folgenden Streckenverlauf:

Horburg-Maßlau - Dölkau - **Wallendorf** - Luppenau - Merseburg - Beuna - Mücheln - Karsdorf - Nebra - Wangen - Besucherzentrum "Arche Nebra" - Ziegelroda - Allstedt.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind aufgrund der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden und wird durch den Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) im Auftrag des Landkreises bedient.

Die nächstgelegene Bushaltstelle (Wallendorf, Anker) befindet sich ca. 90 m westlich des nördlichen Erschließungspunktes des Plangebietes; vom südlichen Rand des Plangebietes beträgt die Entfernung ca. 370 m. Sie wird von drei Linien des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes bedient (131, 738, 739). Gemäß Nahverkehrsplan des Saalekreises ist für eine Bushaltstelle im besiedelten Gebiet ein Einzugsradius von 300 m anzusetzen. Das Plangebiet liegt somit überwiegend innerhalb des Einzugsbereichs der Bushaltstelle Wallendorf, Anker.

Das Plangebiet ist demnach an das Netz des ÖPNV in Richtung Leipzig, Merseburg, Bad Dürrenberg und Günthersdorf (Leuna) angebunden.

5.4 Emissionen und Immissionen (Schallbelastungen und sonstige Belastungen)

Verkehrslärm

Von dem Plangebiet gehen aktuell keine Schallbelastungen aus.

Der Planungsbereich ist gemäß der aktuellen Ergebnisse der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen (bzw. Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN}), welche dem Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zu entnehmen

sind, im nördlichen Bereich des Flurstücks 28 mit Schalleinträgen von 60 bis zu 75 dB(A) belastet. Im erweiterten Bereich des Plangebiets werden gemäß o. g. Quelle 55 bis 59 dB(A) gemessen.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke 28, 29/2 und 129 (Gemarkung Wallendorf, Flur 4) befinden sich im Eigentum des potenziellen Erschließungsträgers. Das Flurstück 128 ist Teil des Bebauungsplanvorhabens, es befindet sich jedoch in Privatbesitz.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA Bad Dürrenberg).

Das Plangebiet ist momentan trinkwasserseitig nicht erschlossen.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Im Ortsteil Wallendorf der Gemeinde Schkopau ist der ZWA Bad Dürrenberg auch für die Abwasserentsorgung zuständig. Wallendorf ist an das zentrale Abwassernetz des ZWA Bad Dürrenberg angebunden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Kläranlage Bad Dürrenberg.

Das Plangebiet ist momentan abwasserseitig nicht erschlossen.

5.6.3 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist gegeben. Auf der Nord- und auf der Ostseite des Plangebietes verlaufen in den Straßenräumen der Leipziger Allee (Mittel- und Niederspannung) und der Schladebacher Straße (Niederspannung) Versorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom GmbH (Mitnetz Strom). Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk einzuhalten.

5.6.4 Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen.

In dem unbefestigten Weg südlich der Leipziger Allee verläuft eine Gasmitteldruckleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas GmbH (Mitnetz Gas), zu der die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten sind.

5.6.5 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Zukünftig wird die fernmeldetechnische Erschließung von lizenzierten Telekommunikationsanbietern übernommen.

5.7 Geologische und hydrologische Verhältnisse, Baugrund

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch mit oberflächennahen Grundwasserständen ≤ 3 m unter Gelände zu rechnen (Quelle: <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de>).

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 12/1 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung von Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern
- Sicherung der Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit ca. 18 Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern zu errichten. Das Wohngebiet soll sich in das Ortsbild und die prägende Einfamilienhausbebauung der Umgebung einfügen.

6.2 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

- Erschließung der geplanten Grundstücke,
- Vermeidung von Durchgangsverkehr im Interesse der Verkehrsberuhigung,
- Schaffung öffentlicher Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr.

6.3 Freiraum- und Grünkonzept

Die Freiflächen des Planungsgebietes sollen so gestaltet werden, dass zusammenhängende und attraktive Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 setzt hierfür den rechtlichen Rahmen.

Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Die Lage und Größe des Kinderspielplatzes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche soll der wohnortnahen Naherholung und der Erweiterung der innerörtlichen Freirauminfrastruktur im westlichen Bereich des Ortsteils dienen. Die angeschlossenen Besucherparkplätze ermöglichen einen gesamtgemeindlichen Zugang zu der Fläche und unterstützen somit zusätzlich das Einfügen des neuen Wohngebietes in den Ortsteil.

6.4 Planungsalternativen

Mit der Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Ortsteils und der Gemeinde im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht. In der Ortslage Wallendorf stehen keine anderen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Der Standort weist zudem eine hohe Standortgunst durch die Lage im Ortskern von Wallendorf auf.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Verbunden mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist die kommunale Zielstellung, Bewohnerinnen und Bewohner in der Gemeinde Schkopau zu halten oder Zuzüge durch Ansiedlung von Beschäftigten der großen Unternehmen (Dow-Standort, Kraftwerk Schkopau, etc.) zu generieren und damit die Bevölkerungsstrukturen langfristig zu stabilisieren.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.4 dieser Begründung hingewiesen.

7 Inhalte der Planung

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Dabei wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche sowie die zur Erschließung notwendigen Flächen. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

TF 1.1. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet

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 Fläche wird entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und im Westen an bestehende Wohnsiedlungen an. Diese sind gemäß des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen ausgewiesen. Aus dieser 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 enger Nachbarschaft zu einer überörtlichen Verbindungsstraße und angrenzender teilweise gewerblicher Nutzung 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 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

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

nicht Bestandteil dieser Satzung. (§ 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:

Beherbergungsbetriebe und Verwaltungsgebäude sind besucherintensive Nutzungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen können. Zu nennen sind insbesondere Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr und die Nutzung an sich, Verkehrsbelastungen, Flächenbedarf und Gebäudegröße.

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolgedessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen.

Das gleiche trifft für Gewerbebetriebe und Tankstellen zu.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das zukünftige Plangebiet zu klein ist, um die vom Ausschluss betroffenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unterzubringen. Da jedoch nur die ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, ist die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt. Für die im Wohngebiet ausgeschlossenen Nutzungen stehen in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten ausreichend Flächen zur Verfügung.

7.2 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.

TF 2.1 Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb der Teilgebiete ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen und werden auf drei Vollgeschosse im TG 1 und auf maximal zwei Vollgeschosse in den TG 2 und TG 3 begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung werden sowohl die vorhandene Umgebung und der Übergang zur Landschaft berücksichtigt, um ein Einfügen des Vorhabens am Standort zu gewährleisten.

7.2.1 Grundflächenzahl

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

Der obere Orientierungswert für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

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.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

TF 3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 2a BauGB)

TF 4.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

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 mittels einer Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung festgesetzten geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wurde die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Baugrenze verläuft in der Regel in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze/Geltungsbereichsgrenze bzw. von der festgesetzten Verkehrsfläche. Im Teilgebiet TG 1 wird entlang der Stellplätze ein Abstand von 5 m zwischen der Hinterkante der Stellplätze und der Baugrenze eingehalten.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zwischen der erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze ausgeschlossen, um eine klare Raumkante auszubilden, die durch die Wohnhäuser bestimmt wird.

7.4 Erschließung

7.4.1 Verkehrserschließung

Motorisierter Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu zu errichtende von Nord nach Süd verlaufende Planstraße. Zu- und Ausfahrt zu dem bzw. von dem Wohngebiet erfolgen generell von der Schladebacher Straße aus. Dazu ist ein Wendeanlage, bemessen für ein 2-achsiges Müllfahrzeug, eingeordnet. Zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs zur Leipziger Allee sind nördlich der Wendeanlage Poller vorgesehen.

Für Rettungs- und ggf. auch für Müllfahrzeuge soll es ermöglicht werden, die neue Straße durchgängig zu befahren.

Von der Leipziger Allee aus ist lediglich eine Grundstückszufahrt für die im Teilgebiet TG 1 geplanten Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Straße ist aufgrund der wenigen zu erschließenden Grundstücke als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m geplant, so dass sich zwei Pkw begegnen können.

Das Gelände fällt stetig von Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze; die Straße wird laut vorliegender Vorplanung in der Gradienten daran angepasst.

Zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und der Leipziger Allee steigt das Gelände stark an (Gefälle von ca. 6%). Für den Fußgängerverkehr wird deshalb eine Treppe mit Anschluss zum Gehweg der Leipziger Allee neben der Grundstückszufahrt vorgeschlagen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegen).

Fuß- und Radwege

Die Festsetzung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Plangebietes erfolgt aus dem vorgenannten Grund nicht.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die baulichen Anlagen sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 in der Regel jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

In dem Plangebiet werden zukünftig voraussichtlich überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass eine große Zahl der Haushalte mehr als einen PKW haben wird. Demnach wird angenommen, dass je Wohneinheit in Einfamilienhausgebieten 1 bis 2 Stellplätze erforderlich sein werden. Die Unterbringung von PKW-Stellflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Stellplätzen, Garagen oder Carports ist städtebaulich verträglich möglich. Eine zwingende Rechtsgrundlage für die Forderung nach einem zweiten Stellplatz auf dem Grundstück besteht nicht. Um ein sicheres Ein- und Ausfahren von bzw. zum zukünftigen Wohngrundstück zu ermöglichen sollen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nicht direkt an die innere Erschließungsstraße grenzen.

Parkmöglichkeiten für die Wohneinheiten der geplanten Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet TG 1 sind sowohl entlang der Erschließungsstraße als auch an der nördlichen Zufahrt

parallel zur B 181 vorgesehen. Um sowohl den Flächenverbrauch für das Flurstück 28 gering zu halten und dennoch ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen, wird ein Stellplatzschlüssel von 1,2 angenommen.

An dem geplanten Spielplatz sollen zusätzlich zwei Besucherstellplätze entstehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das Netz des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes ist gegeben (vgl. hierzu Pkt. 5.3).

7.4.2 Stadttechnische Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird zukünftig aus dem Trinkwassernetz des ZWA Bad Dürrenberg erfolgen.

Das Plangebiet kann in Abhängigkeit vom Trinkwasserbedarf an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 in der Schladebacher Straße angeschlossen werden. Der Anbindepunkt befindet sich südlich des Plangebietes in der Schladebacher Straße.

Die innere Erschließung für Trinkwasser ist vom Erschließungsträger mit dem ZWA abzustimmen und auf eigene Kosten zu planen und zu realisieren. Ein entsprechender Erschließungsvertrag zur Regelung der technischen Erschließung und der Bewirtschaftung der Trinkwasserleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem ZWA abzuschließen.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung obliegt der Gemeinde Schkopau. Der Bedarf an Feuerlöschwasser beträgt 48 m³/Stunde über die Dauer von 2 Stunden.

Hydranten zur Löschwasserentnahme sind sowohl in der Leipziger Allee als auch in der Schladebacher Straße vorhanden. Diese haben aktuell eine Kapazität von 24 m³/Stunde.

Die fehlende Löschwassermenge von 48 m³ wird durch einen Löschwasserbehälter in der Fläche des Spielplatzes mit einem Volumen von mind. 48 m³ errichtet. Dieser Behälter beinhaltet eine Saugleitung, so dass seitens der Feuerwehr direkt der Anschluss hergestellt werden kann. In unmittelbarer Nähe der Zisterne ist ein Unterflurhydrant zum Befüllen der Anlage anzuordnen.

Abwasserableitung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

In den umliegenden Straßen sind Schmutzwassersammler vorhanden.

Das Wohngebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 (Steinzeug) in der Leipziger Allee oder der Schladebacher Straße angeschlossen werden. Die möglichen Anbindepunkte befinden im Bereich der Schladebacher Straße im Südosten des Plangebietes und an der Leipziger Allee östlich der Hausnummer 11B.

Der ZWA favorisiert aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine Anbindung an den Hauptsammler in der Leipziger Allee. Eine Anbindung an die neu gelegte Haltung in der Schladebacher Straße wäre ebenfalls möglich. Hier müsste jedoch noch eine Verbindungsleitung über den öffentlichen Verkehrsweg Schladebacher Straße (alter Bahnhof) verlegt werden.

Die innere Erschließung für Schmutzwasser ist vom Erschließungsträger auf eigene Kosten zu planen, mit dem ZWA abzustimmen und zu realisieren. Ein entsprechender Erschließungsvertrag zur Regelung der technischen Erschließung und der Bewirtschaftung des Schmutzwasserkanals ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem ZWA abzuschließen.

Für die Grundstücke, die innerhalb des Bebauungsplans liegen, wird gemäß der Beitrags- und Grundstücksanschlusskostensatzung des ZWA ein einmaliger Schmutzwasserbeitrag erhoben. Eine Regelung zur Reduzierung des Beitrages um die Summe der tatsächlich entstandenen Erschließungskosten des Erschließungsträgers ist Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser von privaten Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist zu versickern.

Auf den Baugrundstücken ist dafür von jedem Bauherrn der Nachweis der Versickerung im Zuge der Grundstücksentwässerung zu erbringen und zur Genehmigung vorzulegen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen (Straße und Parkplätze) ist innerhalb dieser Flächen zu versickern. Dazu ist vorgesehen, in den Straßen Rohrrigolen einzubauen.

Die Nachweisführung erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Die Eigentümer der Flächen werden Eigentümer der Versickerungsanlagen.

Das LAGB hat allerdings darauf hingewiesen, dass wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges und aufgrund der hohen Wasserwegsamkeiten im Gebiet ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich ist¹.

Energieversorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird zukünftig durch die Mitnetz Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH erfolgen.

Die Anbindepunkte an das bestehende Netz befinden sich an der Leipziger Allee und in der Schladebacher Straße.

¹ Stellungnahme LAGB vom 10.10.2023

Gasversorgung

Sofern eine Versorgung mit Gas erfolgen soll, wird diese zukünftig durch die Mitnetz Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH erfolgen. Für die gastechnische Erschließung wäre eine Anbindung an die südlich der Leipziger Allee verlaufende Gasmitteldruckleitung möglich.

Fernmeldenetz

Telekommunikationslinien der Telekom, an die für die Erschließung des Plangebietes angebunden werden könnte, sind in der Leipziger Allee sowie in der Schladebacher Straße westlich, südlich und östlich des Plangebietes vorhanden.

Die Kabeltrasse für die Telekommunikationslinien ist im Verkehrsraum der Planstraße vorgesehen. Beabsichtigt ist eine Koordination des Leitungsverlaufs wird mit allen anderen Versorgungsleitungen.

7.4.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Der Saalekreis ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienungspflichtig anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen oder über Müllsammelplätze zu organisieren.

7.5 Grünplanung

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

Es wird die folgende Festsetzung getroffen, die vorrangig dem Klimaschutz dient:

TF 5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Es soll auf Teilflächen eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Somit wird die Menge des zu sammelnden Wassers gemindert. Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf private als auch auf öffentliche Stellplätze.

Belange des Artenschutzes

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Betroffenheit von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeleitet worden, *vgl. hierzu Anlage 1*. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

TF 5.2 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen und bauvorbereitende Arbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

TF 5.3 Zum Schutz der Fledermäuse sind Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm vor einer Fällung auf Quartierstrukturen zu untersuchen. Eine Nachkontrolle hat am

gefällten Baum zu erfolgen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter durchzuführen, die Ergebnisse zu protokollieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

7.5.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Die folgenden Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Plangebietes. Auch sie tragen zum Klimaschutz bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

TF 6.1 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass die Baumkrone die Stellplätze überstellt. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen.

Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze überschattet werden. Eine Baumscheibe von 10 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die offene Baumscheibe bzw. der Pflanzraum von 15 m³ ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

TF 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 BauO LSA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Erschließungsanlagen oder anderen baulichen Nebenanlagen genutzt werden, zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgärten zur erschließenden Straße nicht und in den übrigen Freiflächen bis maximal 10 % außerhalb der zulässigen Grundfläche zulässig.

Insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Gemäß Festsetzung sind Steingärten unzulässig, da sich diese stark aufheizen können und somit die Aufenthaltsqualität mindern. Auch bieten sie Tieren und Pflanzen keinen Lebensraum.

7.5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Spielplatz vorgesehen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

7.6 Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen planungsrechtlich in einem akzeptablen Verhältnis zueinander gesichert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" mit dem zugehörigen Beiblatt 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden (Ziff. 1.2 aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1).

Die Beurteilungspegel sind jeweils nach der für die Geräuschart heranzuziehenden Vorschrift zu berechnen, zum Beispiel für gewerbliche Geräusche nach der TA Lärm und für Verkehrsgeräusche nach der 16. BImSchV.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebiets-einteilung der BauNVO. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch die vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Verkehrswege bereits vorhanden sind. Die Überschreitung der Orientierungswerte hindert jedenfalls dann nicht an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wenn, wie hier gegeben, zugleich Schallschutzmaßnahmen getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden können, die zu einer Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte oder zu einem ausreichenden passiven Schallschutz der Innenräume führen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in mehreren Urteilen entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen. Je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238).

Als städtebauliche Gründe, die für die Bebauung des hier überplanten Gebietes trotz einer teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sprechen, sind zu nennen:

Bei der Planung handelt es sich um einen Standort innerhalb der bestehenden Ortslage, der sowohl verkehrs- als auch medientechnisch weitgehend erschlossen ist.

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in die gemeindliche Abwägung einzustellen sind. Die jeweiligen Maßnahmen stehen weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde. Sie

hängen von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, ggf. überwiegenden Belangen, von der Intensität der Umwelteinwirkungen, von der Art der Emissionen und der betroffenen Nutzungen, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeit der Maßnahmen unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit (vgl. ebenda Rd. Nr. 45 zu § 1 BauNVO).

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose² erarbeitet, um die schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet und die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebietes zu ermitteln. Dazu wurden die vorhandenen Lärmquellen des Verkehrslärms und der bestehenden gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ermittelt und anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm bewertet.

Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 verglichen.

Nachfolgend werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete gegenübergestellt, welche die maßgeblichen Verordnungen DIN 18005 und TA Lärm vorgeben:

<i>Gebietseinstufung</i>	DIN 18005, Teil 1, Bbl.1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
<i>allgemeines Wohngebiet</i>		
<i>tags (6^{oo} bis 22^{oo} Uhr)</i>	55 dB(A)	55 dB(A)
<i>nachts (22^{oo} bis 6^{oo} Uhr)</i>	45/40 dB(A)*	40 dB(A)

* der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im nördlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Straßenverkehrsimmissionen der Leipziger Allee überschritten werden.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gelten, werden jedoch im gesamten zur Bebauung vorgesehenen Bereich unterschritten.

Für die Freibereiche ist die Höhe von 2 m über Gelände maßgeblich. Hierfür hat die Schallimmissionsprognose ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag im gesamten Teilgebiet TG 2 und im gesamten Teilgebiet TG 3 eingehalten wird. Im Teilgebiet TG 1 wird der Orientierungswert überwiegend überschritten und nur im südlichen Bereich eingehalten.

² Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 12/1 „Am alten Bahnhof“ im OT Wallendorf der Gemeinde Schkopau, Kurz und Fischer GmbH, Gutachten 01235-01, 26.07.2024

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag für allgemeine Wohngebiete wird für den Großteil des Plangebietes eingehalten und nur im nördlichen Teilbereich des Teilgebietes TG 1 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 15. BImSchV wurden vom Gesetzgeber beim Neubau von Straßen als Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und sollten in den Freibereichen eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Berliner Leitfadens können Beurteilungspegel von $L_r = 65$ dB(A) in Außenwohnbereichen als gerade noch zumutbar erachtet werden. Dieser Wert im gesamten zur Bebauung vorgesehenen Bereich unterschritten bzw. nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 waren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht zielführend. Lärmschutzwände entlang der Leipziger Allee nördlich des Plangebietes müssten für eine ausreichende schalltechnische Wirksamkeit auch für die oberen Stockwerke annähernd die Höhe der zu schützenden Geschosse erreichen. Entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen sind städtebaulich nicht umsetzbar. Aus diesem Grund wurden vom Gutachter keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Gutachter hat empfohlen, die Grundrisse der Gebäude so zu konzipieren, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume – Wohn- und Schlafräume, Büroräume o. ä. – zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Insbesondere gilt dies für das zur Leipziger Allee nächstgelegene Teilgebiet TG 1. Ebenso sollten die schützenswerten Freibereiche zur lärmabgewandten „ruhigen“ Seite orientiert werden.

Auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet, da der Immissionsschutz der schutzbedürftigen Räume auch durch die nachfolgenden Festsetzungen sichergestellt werden kann und für die Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet zumutbare Beurteilungspegel erreicht werden.

Die folgenden Festsetzungen werden getroffen, um den Schallimmissionsschutz zu gewährleisten:

TF 7.1 In der in der Planzeichnung mit Buchstabe A festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in im Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen.

Von den im Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der im Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außen-bauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Juli 2024 (Gutachten 01235-01).

Im Beiplan sind die Lärmpegelbereiche II bis V entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln dargestellt.

Die zu betrachtenden Außenbauteile bestehen aus Wand- und Fensterelementen bzw. Dach- und Fensterelementen. Die resultierende Schalldämmung von aus verschiedenen Elementen bestehenden Bauteilen errechnet sich ausgehend von den Schalldämmmaßen der einzelnen Elemente unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächenverhältnisse an den Gesamflächen.

Im Regelfall sind die Wände das besser schalldämmende Element und die Fenster die bauakustische Schwachstelle.

In den Lärmpegelbereichen II und III sind bei der aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten.

Der Nachweis der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile muss im Baugenehmigungsverfahren nach dem in DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße erfolgen.

TF 7.2 In der in der Planzeichnung mit Buchstabe A festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung dieser Räume über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Ausgabe 2023-07 (Verkehr im Nachtzeitraum) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenstern durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Da bei Pegeln über 45 dB bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf nicht möglich ist, sind für die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer zum Schutz der Nachtruhe bei gleichzeitigem, erforderlichen Luftwechsel schalldämmende Zuluftelemente (Flüsterlüfter) vorzusehen. Bei sonstigen schutzbedürftigen Räumen kann der Luftwechsel über Stoßbelüftung vorgenommen werden. Das trifft im vorliegenden Fall für den nördlichen Teil des Plangebietes zu.

In dem betroffenen Teil des Plangebietes ist deshalb durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel von Schlaf- und Kinderzimmern im Nachtzeitraum sicherzustellen. Dabei ist die Einhaltung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile zu gewährleisten.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets

Auf das Plangebiet wirkt der Anlagenlärm des auf der nördlichen Seite der Leipziger Allee ansässigen Autohandels und des westlich an das Plangebiet angrenzenden Unternehmens Autoservice Berghoff ein.

Die Ermittlung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes ist für den Autohandel anhand von pauschalen Ansätzen für flächenbezogene Schallleistungspegel unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung erfolgt.

Für den Autoservice Berghoff wurde zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes die tatsächliche Betriebstätigkeit zugrunde gelegt.

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Somit ist für den nördlich des Plangebietes bestehenden Autohandel und für den Autoservice Berghoff nicht mit Einschränkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen.

Auswirkungen des Plangebiets durch Verkehrslärm

Auswirkungen aufgrund des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Plangebiets

Der durch das Plangebiet induzierte zusätzliche Verkehr auf der Schladebacher Straße und auf der Leipziger Allee ist nach Einschätzung des Gutachters so gering, dass er aus schalltechnischer Sicht irrelevant ist.

7.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 Bau GB)

Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich nach dem derzeitigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale i. S. des § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt.

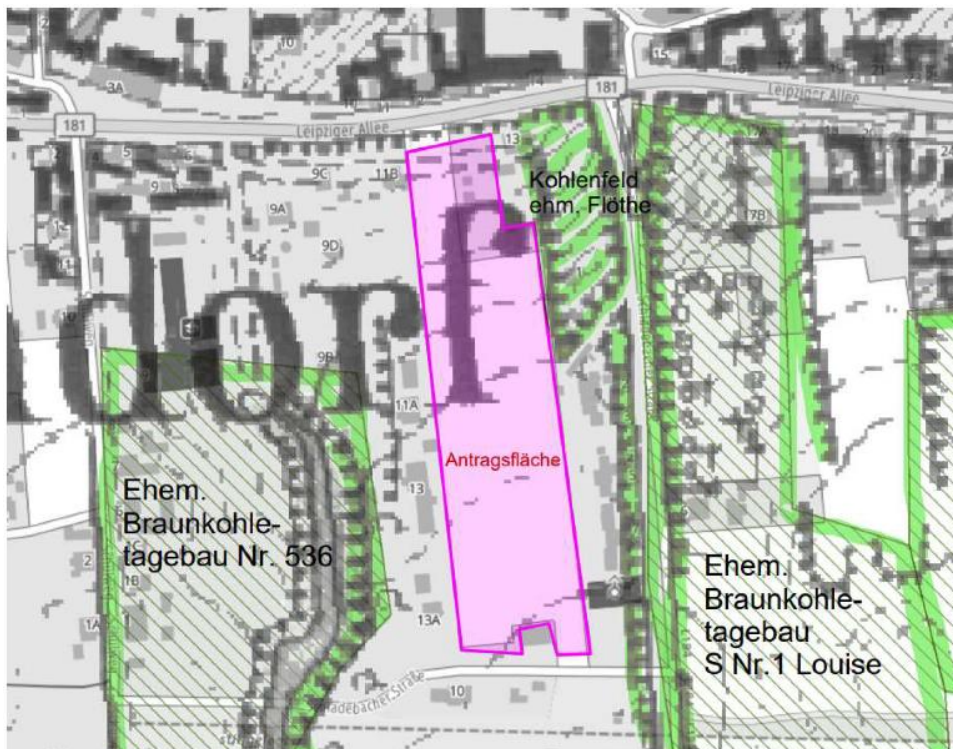
Allerdings gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes 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.

Altbergbau

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet wurde die nachfolgende Abbaustelle betrieben:

Name	„Louise S. Nr. 1“ bei Wallendorf (hier ehemaliges Kohlenfeld „Flöthe“)
Abbautechnologie	Tagebau
Abbauzeitraum	Abbauzeitraum ab 1848 bis 1864
Abbauteufe	oberflächennah (keine Angaben)
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Abbildung 7: Ausschnitt aus historischer Karte mit Lage des Plangebiets



Ausschnitt aus Historischer Karte von 1910 (CARDO-LAGB)

Quelle: LAGB

Durch das LAGB wurden deshalb auf Folgendes hingewiesen:³

Die Böschungskonturen in den historischen Karten lassen den Schluss zu, dass sich die verkippten Massen der umliegenden Tagebaue auch im Bereich des Plangebietes befinden. Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Das gilt jedoch nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, z. B. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich.

Diese Setzungen können auf Grund der meist unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen und auch in den Randgebieten der Kippen im Übergangsbereich zu den gewachsenen Böden ungleichmäßig ablaufen. Belastungen in diesem Sinne sind auch Wasserspiegelschwankungen in der Kippe (Wasserspiegelanstieg oder -absenkung).

Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Bei der Bebauung der verkippten Flächen ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

³ Stellungnahme LAGB vom 10.10.2023

Lagefestpunkt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Lagefestpunkt 4638 05901 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) muss die Fläche deshalb vor Beginn der erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben auszuschließen.

Die Untersuchung der Flächen auf Kampfmittel kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder durch eine private Kampfmittelräumfirma durchgeführt werden.

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 1).

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Planung trägt dazu bei, der Gemeinde Schkopau Wohnbauflächen im erforderlichen Umfang zu sichern.

Da sich die Fläche des Plangebietes angrenzend an bestehende Wohn- bzw. Mischflächen befindet, dient die geplante Bebauung der Nachverdichtung vorhandener Strukturen.

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

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

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als allgemeines Wohngebiet wird in der Gemeinde Schkopau das Angebot an Baugrundstücken in Ergänzung der umliegenden Wohn- und Mischnutzung im Ortsteil Wallendorf geschaffen. Das ergänzende Angebot ist erforderlich, weil die bestehenden Plangebiete inzwischen weitgehend bebaut sind. Zusätzlich unterliegen große Teile des Gemeindegebietes von Schkopau, Restriktionen durch die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle. Anliegen ist es, Bewohner durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb des Plangebiets in Wallendorf zu halten sowie neue Einwohnerinnen und Einwohner für den Ortsteil Wallendorf zu gewinnen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 181/ Leipziger Allee ist das Plangebiet Lärmemissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Planung reagiert darauf mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz (vgl. hierzu Pkt. 7.6).

8.3 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 Bewohnerinnen und Bewohner in der Gemeinde verbleiben bzw. in der Gemeinde Beschäftigte örtlicher Unternehmen Wohnraum finden.

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

Auf das ohnehin hohe Verkehrsaufkommen auf der B 181 wird das Plangebiet voraussichtlich keinen erheblichen Einfluss haben.

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

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden unter Beachtung der Festsetzungen keine Belange des Umwelt- und Naturschutzes berührt. Das ist wie folgt zu begründen:

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 an den Ortsteil Wallendorf angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Elster-Luppe-Aue“ (LSG0045MQ_) und des südlich angrenzenden LSG „Kiesgruben Wallendorf/Schladebach“ (LSG0048MQ_) werden von den Planinhalten nicht berührt. Es wird mit der Planung keine Fläche der LSG in Anspruch genommen. Es sind auch keine Wirkungen zu erwarten, die die Schutzziele beeinträchtigen können.

Im Hinblick auf die Naturgüter wird die Umsetzung des Bebauungsplans mit Bodenversiegelungen einhergehen, die in Bezug auf den Bodenschutz zwar erheblich sein werden, in Bezug auf Wasser und Klima/Luftqualität zu vernachlässigen sind.

Bei einer max. Bebauung mit zwei Mehrfamilien- und 18 Einfamilienhäuser sind Wirkungen auf die Luftqualität oder den Schallschutz nicht erheblich. Den Beeinträchtigungen des Bodens wird die Nutzung einer innerörtlichen Baufläche gegenübergestellt, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Da die Fläche derzeit als Intensivacker genutzt wird, werden keine wertvollen Vegetationsstrukturen überplant.

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

Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden und keine Wirkungen auf europarechtlich geschützte Gebiete zu verzeichnen sind. Somit kann das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB geführt werden. Weiterhin ergibt sich, dass unter Berücksichtigung von § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB aufgrund der geringen Größe des Plangebietes auch die Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden ist.

8.6 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht berührt.

9 Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	GRZ/Grundfläche	Fläche in [ha]
<i>Bauflächen</i>		1,31
davon: TG 1	0,40	0,20
TG 2	0,40	0,53
TG 3	0,40	0,58
öffentliche Straßenverkehrsfläche <i>(einschließlich öffentlichen Stellplätzen)</i>		0,15
private Stellplätze		0,03
öffentliche Grünfläche		0,04
Summe		1,53