

# Begründung

## zur Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Döllnitz im Karree „Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/Berliner Straße“

<b>Auftraggeber:</b>	Gemeinde Schkopau Schulstraße 18 06258 Schkopau
<b>Auftragnehmer:</b>	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle  Tel.: (03 45) 23 97 72-13 Fax: (03 45) 23 97 72-22
<b>Autoren:</b>	Dipl. Geogr. Christine Freckmann Stadtplanung  Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung  Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
<b>Vorhaben- Nr.:</b>	12-105
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>Satzung</b>

Dipl. Geogr. Christine Freckmann  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald  
Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG DER AUFSTELLUNG DER ENTWICKLUNGSSATZUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGE</b>	<b>10</b>

## 1 Veranlassung der Aufstellung der Entwicklungssatzung

Im Ortsteil Döllnitz der Gemeinde Schkopau besteht die Absicht, den rückwärtigen Bereich des Karrees „Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/Berliner Straße“ durch die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zu verdichten. Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen.

Der betreffende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau als gemischte Baufläche dargestellt. Deshalb besteht die Möglichkeit der Entwicklung des rückwärtigen Karreebereiches über die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB.

Die vorliegende Begründung zur Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“ soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

## 2 Übergeordnete Planungen

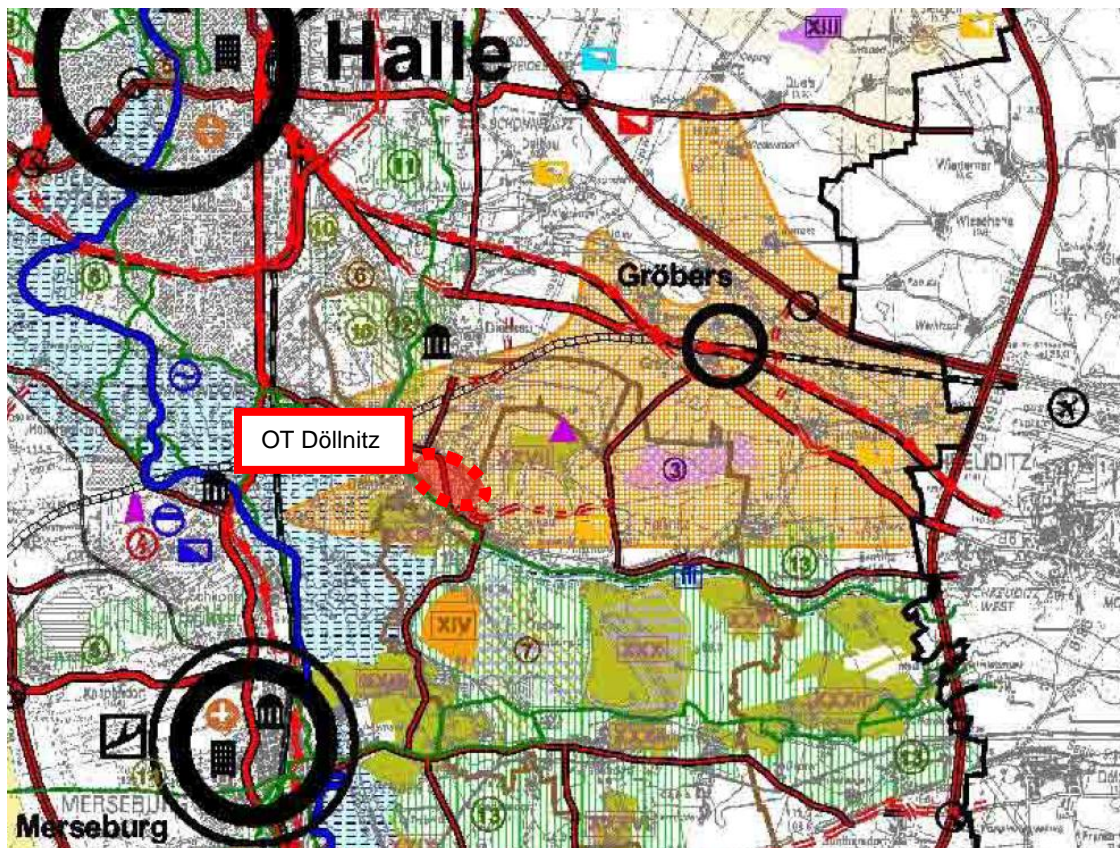
Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617)
- das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG)  
erlassen am 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. Mai 1998 S. 255 ff., zul. geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)), Ersetzung des Artikels I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)  
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
- Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Merseburg (Ost) im Regierungsbezirk Halle  
vom 24. März 1998 (MBI. LSA Nr. 25/1998 vom 13. Mai 1998), Beschluss vom 24. März 1998

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle (REP Halle) und Darstellung der Lage des Ortsteiles Döllnitz:



Für den Ortsteil Döllnitz gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (REP 5.3.1.3 Z)
  - XXIX Saale-Elsteraue
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (REP 5.3.4.4 Z)
  - III Weiße Elster
- Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen (REP 5.6.1.1 Z)
  - Sanierungsgebiet des Altbergbaus: Planungsraum der Bergbaufolgelandschaft Merseburg-Ost
- Straße mit regionaler Bedeutung (5.9.3.9. Z)
  - 4. L 167 Halle/Peißen - Dieskau - Döllnitz (OU Dieskau)
  - 10. L 170 Landesgrenze Sachsen - Raßnitz/Lochau - Halle (B 91) (OU Lochau)
- Radverkehr und fußläufiger Verkehr (5.9.4.4. Z)
  - 2. Elster-Radweg
- Siedlungsbeschränkungsgebiet (REP 5.9.7.4 Z)
  - für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle

### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Ortsteiles Döllnitz, im rückwärtigen Bereich der Leipziger Straße, der Friedensstraße, der Regensburger Straße sowie der Schacht-/Berliner Straße.

Darstellung des Geltungsbereiches (Auszug aus dem GIS der Gemeinde Schkopau)



Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 15.600 m<sup>2</sup> und erstreckt sich in der Flur 3 auf folgende Grundstücke der Gemarkung Döllnitz:

- Flurstücke 6/7, 29/3, 244/30 sowie
- Teilflächen aus folgenden Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3, 1/6, 6/4, 6/6, 6/8, 29/2, 214/29, 215/29, 234/1, 238/1, 279/1, 287/1, 292/2, 292/3, 305/37, 656, 672, 673, 674, 679, 681, 691, 692 sowie 694

### 4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Im seit 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Zielsetzung der Entwicklungssatzung entspricht somit der von der Gemeinde Schkopau angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Döllnitz.

Ziel der Entwicklungssatzung ist, das durch die Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/Berliner Straße begrenzte Karree mit seiner umgebenden

Bebauung als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzusetzen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB gegeben, wenn sich die Vorhaben in die Umgebung einfügen und die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Die Entwicklungssatzung ermöglicht eine Hinterlandbebauung innerhalb des Karrees. Somit kann eine sporadische Verdichtung der Bebauung im Siedlungsbereich unter der Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung erreicht werden.

Die Erschließung des Geltungsbereiches kann von der Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/ Berliner Straße aus erfolgen. Zuwegungen und Versorgungskorridore sind über die an den Straßen anliegenden Grundstücke zu ermöglichen und privatrechtlich zu sichern. Dabei sind die Versorgungsträger sowie die zuständigen Behörden in das jeweilige Neubauvorhaben einzubeziehen. Darüber hinaus sind die bestehenden Eigentumsverhältnisse, z.B. hinsichtlich des Nutzungs- und Wegerechtes zu beachten.

Ergänzende Neubauten sind somit nur möglich, wenn die Erschließung über die vorderliegenden Flurstücke realisiert werden kann.

## **Festsetzungen**

### **1. Art der Baulichen Nutzung:**

Für den Geltungsbereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet ausschließlich Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig sind. Die zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude dürfen demnach das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO aufgezählten Nutzungen sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

**Begründung:** Die das Karree Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/ Berliner Straße umgebende Bebauung gibt die Art der baulichen Nutzung vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau befindet sich der Entwicklungsbereich innerhalb einer als gemischte Baufläche dargestellten zusammenhängenden Baufläche. Die Festsetzung § 6 BauNVO spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider. Den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schkopau wird entsprochen.

Innerhalb des sporadisch verdichteten Mischgebietes können sich gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sowohl eine Wohnnutzung als auch eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung nebeneinander ansiedeln. Durch die Satzung wird eine sporadische Verdichtung des rückwärtigen Bereiches des Karrees ermöglicht. Hinsichtlich der in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen ist aufgrund der baustrukturellen Gegebenheiten ausschließlich eine Geschäfts- bzw. Büronutzung in Verbindung mit einer Wohnnutzung zu realisieren. Isolierte Geschäfts- bzw. Bürogebäude entsprechen nicht der Eigenart der Umgebungsbebauung und sind somit nicht zulässig.

Mit den im Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen wird der Charakter der gesamten Baufläche insgesamt nicht in Frage gestellt.

## 2. Maß der Baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,4 nicht überschreiten.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung: Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,4 festgesetzt, um trotz des Zieles der Verdichtung eine lockere Bebauung des Hinterlandes in Anpassung an und Einfügung in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 40 % inkl. Nebenanlagen. Damit ist gewährleistet, dass pro Neubau noch ausreichend Flächen als Grünland bzw. als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Auch unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner soll die Nachverdichtung maßvoll erfolgen, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

## 3. Bauweise

Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Begründung: Die Bauweise der umgebenden vorhandenen Gebäude gibt den eindeutigen Rahmen vor, in der die neuen Gebäude errichtet werden sollen. Daraus leitet sich die Festsetzung ab.

## 4. Gehölzbepflanzung

Die Gehölzbepflanzung hat mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen zu erfolgen.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume, Sträucher und vor allem Obstbäume werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Es erfolgt somit eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches.

Der vorhandene Gehölzbestand ist, mit Ausnahme der Nadelgehölze, zu erhalten.

Begründung: Es sind im Satzungsgebiet Laubgehölze und alte Obstbäume vorhanden, die typisch für dörfliche Bebauungen sind. Zudem stellen sie wertvolle Lebensräume für Tiere dar, die geschützt oder streng geschützt sein können. Der Erhalt dieser Gehölze dient insofern auch dem Artenschutz.

Sollte eine Rodung einzelner Bäume zwingend notwendig sein, hat diese gemäß der gesetzlichen Vorgaben nur in der Zeit von Oktober bis Februar zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Mit der Einhaltung dieses Zeitraumes wird zudem vermieden, dass Brut- und Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten usw. zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.

## 5 Hinweise

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Ca. 8 Wochen vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen ist deshalb ein Lageplan mit den Angaben Gemarkung, Flur und Flurstück sowie eine kurze Beschreibung der Arbeiten beim SG Katastrophenschutz/Rettungsdienst des Saalekreises einzureichen, damit das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann.

Die Überprüfung kann auch durch eine private Kampfmittelräumfirma erfolgen. Der Nachweis über die kampfmittelfreie Baufläche ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

## 6 Auswirkungen

### Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur

Durch die Umsetzung der Entwicklungssatzung wird eine der dörflichen Struktur angepasste sporadische Verdichtung des Siedlungsbereiches innerhalb des Karrees Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/Berliner Straße ermöglicht.

Die unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise regeln eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt. Durch die geplante lockere Bauweise in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Entwicklungssatzung stellt sich der Geltungsbereich als durch die bestehenden Grundstücksgrenzen gegliederte Grünfläche dar. Grabeland, Nutzgärten und Rasen- und Weideflächen bilden die vorrangige Nutzung. Des Weiteren ist eine Bebauung in Form von Gartenhäusern, Geräteschuppen/ -unterständen, Garagen oder kleinen Stallanlagen für den Eigenbedarf festzustellen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine größere Baum- und Strauchgruppe vorhanden.

Ahorn, Esche und Pappel sind die vorherrschenden Baumarten im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Entlang der Grundstücksgrenzen wurden vorrangig nichtheimische Arten wie Blaufichte, Thuja oder zypressenartige Bäume angepflanzt. Einzelne Obstgehölze wie Apfel, Pflaume und Birne befinden sich vorrangig im Bereich der Geltungsbereichsgrenze.

Die Fläche besitzt keinen hohen ökologischen Wert. Aufgrund der andauernden anthropogenen Nutzung konnten sich keine hochwertigen Biotope entwickeln.

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 geregelt. Es sollen heimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume gepflanzt werden. Somit werden die Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna ergänzt und verbessert.

Eine Lärmbelastigung wird während der Bauphase, besonders durch Lieferverkehr, zu erwarten sein. Diese Belastigung besitzt jedoch nur einen temporären Charakter und ist demnach zu vernachlässigen.

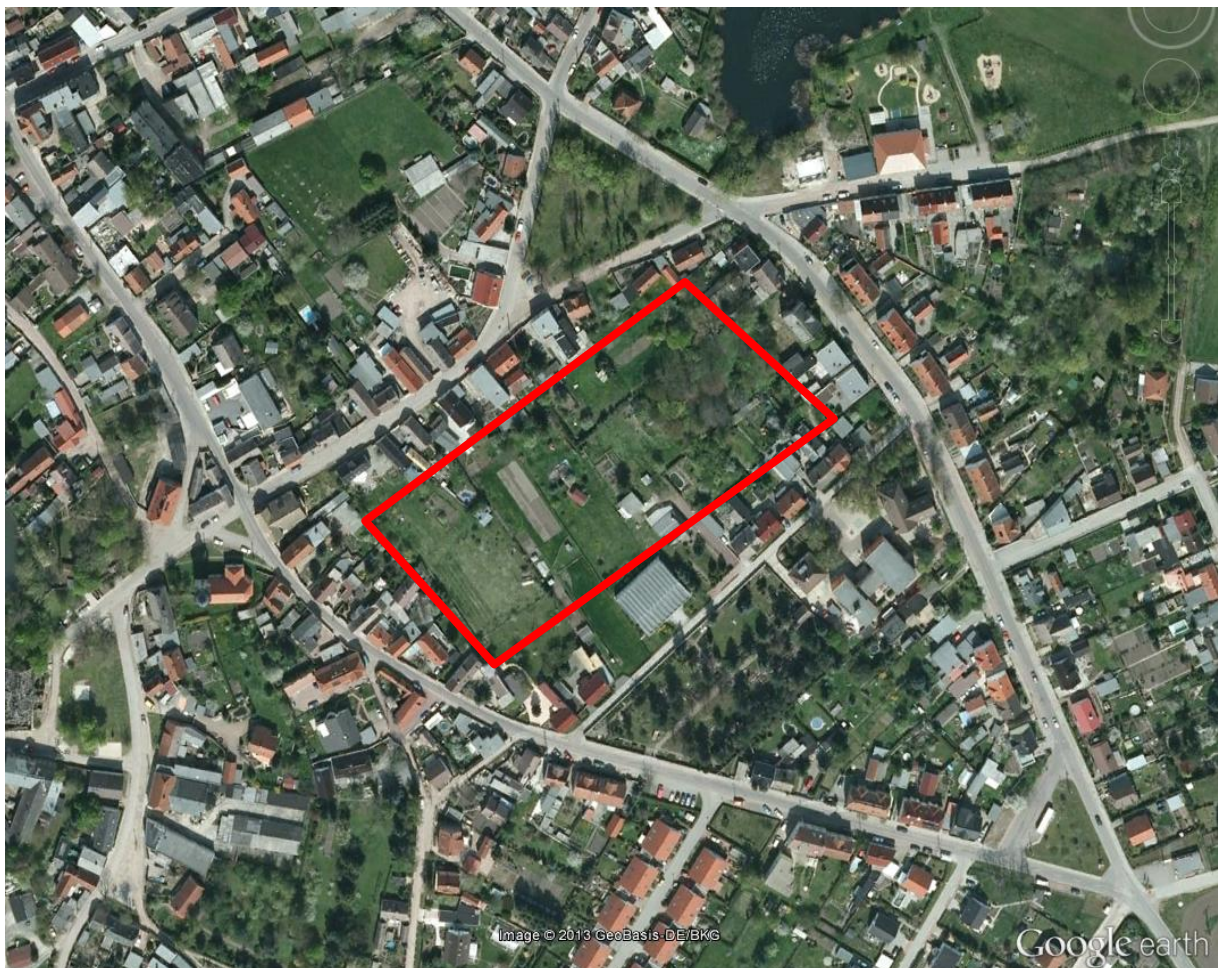
Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,



Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt nicht vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art nicht verschlechtert.

### Auszug des Geltungsbereiches

aus Google Earth (Stand 2010) und Darstellung des Geltungsbereiches



## 7 Verfahren

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Demnach ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Wahlweise können die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes und Umweltprüfung sind nach § 13 Abs. 3 nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 04/2013 der Gemeinde Schkopau vom 30.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 07.02.2013 bis einschließlich 07.03.2013 stattgefunden.

Zusätzlich zu der Auslegung im Bauamt der Gemeinde Schkopau stehen sämtliche Dokumente auch als download unter [www.gemeinde-schkopau.de](http://www.gemeinde-schkopau.de) → „Bürger + Verwaltung“ → „Bekanntmachungen“ → „öffentliche Auslegungen“ zur Verfügung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2013 zur Stellungnahme aufgefordert.

## 8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

## 9 Anlage

- Satzung Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“ im „Karree Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/Berliner Straße“
- Planzeichnung zur Entwicklungssatzung