

**Gemeinde Schkopau,
Entwicklungssatzung Nr. 2/9
„Am Park“**

ABWÄGUNG ZUM ENTWURF

- in der Fassung vom Januar 2013 -

zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 13 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

März 2013

Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. Februar 2013 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten

1 Landkreis Saalekreis

Folgende Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme Anregungen geäußert

3 Landkreis Saalekreis

siehe anliegende Abwägungsbögen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB liegen zwei Stellungnahmen vor.

Landkreis Saalekreis



DER LANDRAT

Kreisverwaltung Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg

Bürgermeister der Gemeinde Schkopau
Herrn Hautfe
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Dezernat III
Bauordnungsamt, SG Städtebau und Raumordnung

Gebäude: Kloster 5, Merseburg, Zimmer 204
Bearbeiter: Frau Patz
Tel.: 03461 40-2464
Fax: 03461 40-1480
E-Mail: brigitt.patz@saalekreis.de

Ihr Zeichen _____ Ihr Schreiben vom _____
Unser Zeichen _____ Datum
PA 0127-130032 04.03.2013

Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“, Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz
(Entwurf vom 31.01.2013)

hier: Stellungnahme des Landkreises Saalekreis

Sehr geehrter Herr Hautfe,

mit Schreiben vom 01.02.2013 erhielt der Landkreis Saalekreis den Entwurf zur o. g. Entwicklungssatzung zur Stellungnahme.

Es ergibt unter Einbeziehung nachfolgend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen folgende Stellungnahme ohne Vorabwägung seitens der Bündelungsbehörde:

01. Bauordnungsamt, Sachgebiet Städtebau und Raumordnung:

Raumordnung:

Seitens der unteren Landesplanungsbehörde gibt es keine Einwände gegen die vorliegende Entwicklungssatzung. Belange der Raumordnung sind durch die Planung nicht betroffen.

Städtebau:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Entwicklungssatzung keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich, wie Splittersiedlungen, zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen entwickelt werden.

Dafür müssen zunächst Siedlungsansätze vorhanden sein, die so deutlich wahrnehmbar sind, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägen, um einen Bebauungsmaßstab für eine Bebauung zu bilden. Die Flächen müssen im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche ausgewiesen werden.

Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz Entwicklungssatzung Nr. 2/9
Entwurf „Am Park“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 3 Lfd. Nr. der Versandliste 1

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Die Zustimmung des Sachgebiets Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2) Die grundsätzliche Zustimmung des Sachgebiets Städtebau wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz		Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“		
3	Die Voraussetzungen hinsichtlich ENP sind zwar erfüllt, jedoch sollte überprüft werden, ob die Satzung nach Nr.2 das richtige Instrument für diese Fläche ist. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine fast unbebaute Fläche, außer einem kleinen Wohnhaus und wenigen Nebengebäuden, im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Unseres Erachtens wäre eine Satzung nach Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) für die städtebauliche Ordnung passender.	4	Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 4 Lfd. Nr. der Versandliste 1	
4	Die Festsetzungen der vorliegenden Satzung für die vorgelegten Grundstücke sind detailliert, die Obergrenze für Festsetzungen eines einfachen B-Planes i. S. § 30 Abs.3 BauGB wird jedoch eingehalten. Dabei ist auch die nachrichtliche Übernahme anderer Festsetzungen möglich.	5	Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/>	
6	Die Festsetzung als Mischgebiet scheint nicht realistisch, da bei der beabsichtigten Hinterlandbebauung kein gleichwertiges Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe zu erwarten ist. Günstiger wäre es, auf die Ausweisung einer Gebietsart zu verzichten und sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren.	6	Stellungsnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/>	
7	Sehr problematisch erscheint die nicht gesicherte Erschließung. Die Zuwegung als auch die technische Erschließung nur über die vorhandenen straßenseitigen Grundstücke zu ermöglichen und die Frage der Zulässigkeit auf zukünftige Bauanträge verschoben zu wollen, kann nicht i. S. des § 34 sein, da im Abs. 1 BauGB wichtiges Tatbestandsmerkmal die gesicherte Erschließung ist. Mit der Satzung wird beabsichtigt, Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festzulegen, also zum Innenbereich gehörend zu entwickeln, die dann nach den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt werden sollen.	Vorschlag für die Beschlussfassung: zu 3) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Jedoch leitet sich der Bebauungs- zusammenhang in diesem Fall auch aus der entlang den umgebenden Straßen vorhandenen Bebauung ab. Diese Bebauung verfügt über ein städtebauliches Gewicht, das die Fortentwicklung ermöglicht, da es sich wie festgelegt um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich handelt. zu 4) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. zu 5) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Überschrift des § 3 wird korrigiert. zu 6) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch wird die Festsetzung eines Mischgebietes beibehalten. Dabei wird auf das dörfliche Quartier als städtebauliche Einheit abgestellt. Die wenigen rückwärtigen Bauten, die im rückwärtigen Bereich entstehen werden, können nicht einzeln betrachtet werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird auch vorgenommen, um in dem sensiblen rückwärtigen Bereich Nutzungen ausschließen zu können, für die der Standort nicht geeignet ist. Darauf wird in der Begründung auch hingewiesen. zu 7) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt, im Rahmen der Entwicklungssatzung Regelungen zur Erschließung zu treffen. Es ist auch nicht beabsichtigt eine volle Auslastung der Fläche durch Baugrundstücke bzw. deren verkehrliche Erschließung zu realisieren.		
8	Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die Erschließung noch auf andere Weise geklärt werden kann. Die Verfahrensmerkmale sind nachzutragen. 02. Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauaufsicht: Es ergäben zum vorliegenden Entwurf folgende grundsätzliche Hinweise aus bauordnungsrechtlicher Sicht: Gemäß § 4 Abs. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) darf ein Gebäude nur dann errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Gemäß § 5 Abs. 1 BauO LSA ist von öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere für die Feuerwehr, ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgänge der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.			9
10		ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	Enthaltung <input type="checkbox"/>
Beschluss				

Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz

Entwicklungssatzung Nr. 2/9

Entwurf

„Am Park“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **5** Lfd. Nr. der Versandliste **1**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 7) Geplant ist durch die Entwicklungssatzung lediglich, einzelne Bauvorhaben in der zweiten Reihe zu ermöglichen, wenn die Erschließung über die vorliegenden Grundstücke **privatrechtlich** gesichert werden kann. Auch im gewachsenen Innenbereich nach § 34 BauGB wird die Prüfung der öffentlichen Erschließung im Baugenehmigungsverfahren am konkreten Bauvorhaben vorgenommen, nicht vorher.

zu 8) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Verfahrensvermerke werden nachgetragen.

zu 9) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Beabsichtigt ist eine privatrechtliche Sicherung der Erschließung. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen.

zu 10) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Objektplanungen für die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen. Auf die Planinhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.

zu 11) Die Zustimmung des Sachgebiets Denkmalschutz wurde zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

<p>10</p> <p>Ist für die Personenerneuerung der Einsatz von Hubbreiteningfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsfähigkeiten vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 30 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsfähigkeiten herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehrensatzes erforderlich sind.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 BauO LSA müssen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsfähigkeiten für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizubehalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauO LSA ist die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur dann zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen. Das heißt, dass Baugrundstück, welche aus mehreren Flurstücken besteht, muss nachweislich einem Baugrundstück entsprechen oder öffentlich-rechtlich zu einem Baugrundstück vereinigt sein.</p> <p>Sich erhebbende Abstandsflächen i.S. § 6 BauO LSA müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sich auf Drittgrundstücke erstreckende Abstandsflächen müssen öffentlich-rechtlich gesichert werden.</p>	<p>Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz</p> <p>Entwurf</p> <p>Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 6 Lfd. Nr. der Versandliste 1</p> <p>Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 12) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in dem Zusammenhang zu beachten. Auf die Inhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 13) Die Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 14) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 15) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Sollten dennoch eine teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche erfolgen, ist eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermieden. In die Begründung wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Rodungszeiten aufgenommen. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.</p> <p>Bemerkungen:</p>
<p>11</p> <p>03. Bauordnungsamt, Sachgebiet Denkmalschutz:</p> <p>Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Die bauausführenden Betriebe sind unabhängig davon grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen.</p> <p>Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Dr. Becker, Tel: 0345-5247419 zur Verfügung.</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.</p>	<p>zu 12) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in dem Zusammenhang zu beachten. Auf die Inhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 13) Die Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 14) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 15) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Sollten dennoch eine teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche erfolgen, ist eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermieden. In die Begründung wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Rodungszeiten aufgenommen. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.</p>
<p>12</p> <p>04. Umweltamt, SG Naturschutz/ Wald- u. Forstschutz:</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Entsprechend § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bedarf es der Prüfung zu erwartender Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nur bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.</p> <p>Da es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, entfallen die Verbote des Artenschutzes für die national geschützten Arten. Die Verbote entfallen nicht für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischer Vogelarten. Bei der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Daten zu Vorkommen von Arten des Anhanges IV der FFH-</p>	<p>zu 12) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in dem Zusammenhang zu beachten. Auf die Inhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 13) Die Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 14) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 15) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Sollten dennoch eine teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche erfolgen, ist eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermieden. In die Begründung wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Rodungszeiten aufgenommen. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.</p>
<p>13</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.</p>	<p>zu 12) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in dem Zusammenhang zu beachten. Auf die Inhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 13) Die Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 14) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 15) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Sollten dennoch eine teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche erfolgen, ist eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermieden. In die Begründung wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Rodungszeiten aufgenommen. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.</p>
<p>14</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.</p>	<p>zu 12) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in dem Zusammenhang zu beachten. Auf die Inhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 13) Die Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 14) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 15) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Sollten dennoch eine teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche erfolgen, ist eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermieden. In die Begründung wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Rodungszeiten aufgenommen. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.</p>
<p>15</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.</p>	<p>zu 12) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in dem Zusammenhang zu beachten. Auf die Inhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 13) Die Vereinbarkeit der Satzung mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 14) Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 15) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Sollten dennoch eine teilweise Inanspruchnahme der Gehölzfläche erfolgen, ist eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermieden. In die Begründung wird ein Hinweis auf die einzuhaltenden Rodungszeiten aufgenommen. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schkopau zu beachten.</p>

ja

nein

Enthaltung

Beschluss

<p>Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz</p> <p>Entwurf</p> <p>Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 7 Lfd. Nr. der Versandliste 1</p> <p>Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Entwicklungssatzung Nr. 2/9</p> <p>„Am Park“</p>
<p>15</p> <p>Um den direkten Verbotestbestand des § 44 BNatSchG im Rahmen des Vorhabens nicht auszuüben, ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung nachzuweisen, dass bei der Realisierung des Vorhabens evtl. betroffene Forpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten bzw. die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllen können. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen vor Durchführung des Vorhabens vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) festgesetzt und durchgeführt sein.</p> <p>Ggf. ist rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung (Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiung gem. § 67 BNatSchG) bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Zudem muss sichergestellt werden, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Forpflanzungs-, Aufzucht-, Mäuser-, 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.</p> <p>16</p> <p>05. Umweltamt, SG Immissionsschutz:</p> <p>Die nähere Umgebung des im Geltungsbereich zu überbauenden Gebietes ist vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet.</p> <p>Auch die teilweise gärtnerische Nutzung ist als nicht störend zu betrachten.</p> <p>Die Nutzung der in diesem Bereich vorhandenen Turnhalle sollte auf den Schulbetrieb zur Tageszeit beschränkt werden, da bei einer anderen Nutzung (z. Bsp. Veranstaltungen mit Musik) Belästigungen durch Lärmimmissionen für die Nachbarschaft entstehen könnten. Dem kann aber durch die Festlegung von Betriebszeiten entgegengewirkt werden.</p> <p>17</p> <p>Gegen die Festsetzung als Mischgebiet mit der eingeschränkten Zulässigkeit von ausschließlich Wohngebäuden sowie Geschäfte- und Bürogebäuden gibt es keine Bedenken.</p> <p>18</p> <p>06. Umweltamt, SG Abfall und Bodenschutz:</p> <p>Der Bereich der Entwicklungssatzung ist bei der unteren Bodenschutzbehörde nicht als Altlast oder Altlastverdachtsfläche registriert.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass im Rahmen der Erschließung ausreichend bemessene Straßen (ausreichende Breite, Kurvenradius, ggf. Wendehammer) für Abfallentsorgungsfahrzeuge errichtet werden. Die Entsorgungsfahrzeuge müssen in das geplante Gebiet vorwärts ein- und ausfahren können. Ansonsten besteht gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung-AbfS) keine Verpflichtung des Landkreises, Abfälle einzusammeln und zu befördern. In diesem Fall müssen Anschlusspflichtige oder Nutzungsberechtigte die Behälter bzw. Abfälle zu einem geeigneten Bereitstellungsart bringen.</p> <p>19</p> <p>20</p>	<p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 16) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wortlaut wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>zu 17) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Nutzung der Turnhalle durch Vereine nach 24:00 Uhr findet nicht statt. Für Veranstaltungen mit Musik o.ä. steht die Turnhalle nicht zur Verfügung. Achtung Änderung! Siehe unten</p> <p>zu 18) Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 19) Die Information wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 20) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die rückwärtigen Grundstücke öffentlich zu erschließen, sondern die Erschließung soll über privatrechtliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern gesichert werden. Die Entsorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen, d. h. dass die Behälter am Entsorgungstag im Straßenraum aufgestellt werden.</p> <p>zu 21) Die Zustimmung zum Satzungsentwurf sowie die Informationen zur wasserrechtlichen Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bemerkungen:</p>
<p>Beschluss</p> <p>ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>	<p>Änderung zu lfd. Nr. 17)</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Nutzung der Turnhalle durch Vereine nach 22:00 Uhr findet nicht statt. Für öffentliche Veranstaltungen mit Lärmimmissionen steht die Turnhalle nicht zur Verfügung.</p>

<p>07. Umweltaumt, SG Gewässerschutz:</p> <p>Unter Beachtung der nachstehenden Hinweise bestehen keine Einwände gegen die gemäß dem Satzungsentwurf geplante Bebauung. Das Plangebiet befindet in keinem nach Wasserrecht festgesetzten Schutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet, sodass die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich zulässig ist. Oberflächenngewässer werden nicht tangiert.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Im Zusammenhang mit der Planung sollten konkrete Daten zum Grundwasserflurabstand im Vorhabensgebiet ermittelt werden. Auf Grund der Nähe zur Weißen Elster ist das Auftreten von oberflächennahem Grundwasser, Schichtenwasser oder Druckwasser nicht auszuschließen. Ggf. sollten in der Satzung Festlegungen bezüglich der Zulässigkeit von Kellergeschossen bzw. notwendiger Schutzmaßnahmen gegen drückendes Grundwasser getroffen werden.</p> <p>Weiterhin sollte die Satzung Aussagen zur gesicherten Erschließung, insbesondere zur Gewährleistung der schadlosen Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers enthalten. Der AZV „Elektr Kabelskotal“ ist dazu anzuhören. Bezüglich des Schmutzwassers kann von der Möglichkeit der zentralen Ableitung ausgegangen werden. Für das Niederschlagswasser muss ggf. eine Festsetzung zum Verbleib auf dem Grundstück in die Satzung aufgenommen werden.</p> <p>Der Satzungsentwurf sollte entsprechend überarbeitet werden.</p> <p>08. Ordnungsamt, Sachgebiet Brandschutz:</p> <p>Bei der Ausgestaltung der Entwicklungssatzung sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik. (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA).</p> <p>Für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen einschließlich der Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken, gegebenenfalls auch auf öffentlichen Flächen vorzusehen. (siehe auch § 5 BauO LSA).</p> <p>Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA).</p> <p>Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhaltan. Der Löschwasserbedarf für einen Löschbereich ist nach dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978, Arbeitsblatt W 405, festzulegen.</p> <p>09. Ordnungsamt, Sachgebiet Katastrophenschutz/ Rettungsdienst:</p> <p>Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl. LSA, S.240) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.</p>	<p>21</p>	<p>Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz</p> <p>Entwurf</p> <p>Entwicklungssatzung Nr. 2/9</p> <p>„Am Park“</p> <p>Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 8 Lfd. Nr. der Versandliste 1</p> <p>Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 22) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Objektplanungen für die geplante Bebauung zu berücksichtigen. In der Satzung werden keine Daten ermittelt und keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>zu 23) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da die umliegenden Straßen nahezu vollständig bebaut sind, ist davon auszugehen, dass die abwassertechnische Erschließung gesichert ist. Da es sich vorliegend lediglich um eine Entwicklungssatzung handelt und nicht um einen Bebauungsplan sind keine diesbezüglichen Regelungen erforderlich.</p> <p>zu 24) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Objektplanungen für die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen. Auf die Planinhalte der Satzung ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>zu 25) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da die die Satzungsfläche umgebenden Bereiche vollständig bebaut sind, ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.</p>	<p>22</p>	<p>Bemerkungen:</p> <p>Beschluss <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
<p>23</p>	<p>24</p>	<p>25</p>		

Die Fläche „Am Park“, welche für Wohnbebauung vorgesehen ist, wurde durch den Kampfmittelabschüttungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.
Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Der Antragsteller hat ca. 8 Wochen vor Beginn der erdengreifenden Maßnahmen den Lageplan in 2-facher Ausfertigung mit den Angaben Gemarkung, Flur und Flurstück sowie eine kurze Beschreibung der Arbeiten beim SG Katastrophenschutz/ Rettungsdienst einzureichen, damit das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelabschüttungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann.

Der Antragsteller kann die betreffende Fläche auch durch eine private Kampfmittelräumfirma überprüfen lassen.

Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.

Der Nachweis über die kampfmittelfreie Baufläche ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

10. Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehr:
Zur vorliegenden bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine Einwände.
Nachfolgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:
Auf Grund der vorhandenen Bebauung an den Straßen ist es fraglich wo die Zufahrt angelegt werden soll. Hierbei bitte ich zu beachten, dass die Friedensstraße die Straße mit der geringsten Fahrbahnbreite ist.

Ein Verkehrskonzept sollte für den Geltungsbereich erarbeitet werden. Dabei ist insbesondere die vorgesehene zulässige Geschwindigkeit (30 km/h, verkehrsberuhigte Bereiche, ...) zu berücksichtigen, da diese für Fahrbahnbreiten relevant ist. Grundsätzlich beträgt die Fahrbahnbreite (Erschließungsstraße) 4,50 m - 5,50 m. Die Gehwege sollten eine Mindestbreite von 1,50 m aufweisen, da von der üblichen Gehwegbreite auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens/ Fußgängeraufkommens abgewichen werden kann.

Bei der Anlage von verkehrsberuhigten Bereichen ist zu beachten, dass:
- Der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit (4-7 km/h) einzuhalten hat.
- Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern, falls müssen sie warten.
- Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig ist, außer zum Ein- und Aussteigen/ Be- und Entladen.
- Es gilt innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs „Rechts-vor-Links“. Beim Verlassen des verkehrsberuhigten Bereichs ist der Fahrzeugführer gegenüber allen anderen Verkehrsteilnehmern wartepflichtig (§ 10 StVO).
- Verkehrsberuhigte Bereiche kommen nur für Straßen und Bereiche mit Aufenthaltswirkung und sehr geringem Verkehr in Betracht.
- In der Regel ist ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straße erforderlich.
- Es gibt keine besonderen Gehwege sondern lediglich Mischflächen.
- Die Straßenverkehrsbehörde richtet verkehrsberuhigte Bereiche im Einvernehmen mit der Gemeinde ein (§ 45 Abs. 1b StVO).

Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz **Entwicklungssatzung Nr. 2/9**
Entwurf **„Am Park“**

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **9** Lfd. Nr. der Versandliste **1**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(öffentliche Auslegungen)

Stellnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 26) Die Hinweise werden berücksichtigt. Ein Hinweis auf die Lage des Satzungsgebietes innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche wird auf der Zeichnung ergänzt. Damit werden die potentiellen Bauherren auf die erforderlichen Untersuchungen hingewiesen.

zu 27) Die Hinweise werden zurückgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt nicht ein Verkehrskonzept zu erarbeiten. Es ist auch keine öffentliche Erschließung vorgesehen.

Geplant ist durch die Entwicklungssatzung lediglich, einzelne Bauvorhaben in der zweiten Reihe zu ermöglichen, wenn die Erschließung über die vorliegenden Grundstücke **privatrechtlich** gesichert werden kann.

Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags vom jeweiligen Bauherren zu erbringen.

zu 28) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt verkehrsberuhigte Bereiche anzulegen. Insofern sind sie für die Satzungsinhalte nicht relevant.

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

<p>Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz</p> <p>Entwurf</p> <p>Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 10 Lfd. Nr. der Versandliste 1</p> <p>Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 29) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Objektplanungen für die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.</p> <p>zu 30) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und ist in diesem Zusammenhang zu beachten. Für die Inhalte der Satzung ist er nicht relevant.</p> <p>Bemerkungen:</p>	<p>29</p> <p>Bei den Schleppkurven im Objekt ist für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge sowie Fahrzeuge für die Anlieferung von Waren die Fahrgenometrie von 3-achsigen Fahrzeugen zu beachten (Wenderadius von mindestens 9,80m).</p> <p>30</p> <p>Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straßen müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde beantragt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p>Handschak Dezernent</p> <p>Verteiler: Stadt/Land/GrtIn Umweltamt SG Kat.schutz</p>
<p>Entwicklungssatzung Nr. 2/9</p> <p>„Am Park“</p>	<p>ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
<p>Beschluss</p>	<p>ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>

Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz Entwurf	Entwicklungssatzung Nr. 2/19 „Am Park“
Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 11	Lfd. Nr. der Versandliste B 1
Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen)	<input type="checkbox"/>
Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorschlag für die Beschlussfassung: zu 1) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Mit der Satzung ist lediglich beabsichtigt, einzelnen Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, in der zweiten Reihe ein Gebäude zu errichten. Da keine öffentliche Erschließung vorgesehen ist, setzt das voraus, dass eine privatrechtliche Einigung mit dem Eigentümer des vorderen Grundstücks erfolgt, um die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen. Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass auf diesem Weg mit Sicherheit nur wenige Gebäude errichtet werden, da die Grundstückseigentümer über die Zustimmung selbst entscheiden können. Eine Einschränkung der Wohnqualität ist somit nicht zu befürchten. Ebenso müssen die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, die die nachbarschutzrechtlichen Belange berücksichtigen. Mit der Einhaltung der rechtlichen Gegebenheiten hat der Gesetzgeber den Rahmen festgelegt, in dem unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden werden. Darüber hinaus wurde im Frühjahr 2012 die Erweiterung und Aufstockung eines in diesem Karree vorhandenen Wohnhauses genehmigt, womit bereits der Bestand verändert wurde. Diese Veränderung bestätigt somit, dass eine maßvolle Entwicklung dieses Karrees im öffentlichen Interesse liegt und von den Anwohnern angenommen wird. zu 2) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Jedoch ist eine Bebauung des Geländes der Lackfabrik in absehbarer Zeit nicht möglich. Die Beräumung und Altlastensanierung des Geländes erfolgt mit Fördermitteln. In diesem Zusammenhang wurde die Auflage erteilt, dass das Areal zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 10 Jahre unbebaut bleibt.	
Bemerkungen:	
ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Beschluss	Enthaltung <input type="checkbox"/>

Bauamt Gemeinde Schkopau Schulstr. 18 06258 Schkopau	Döllnitz, 28.02.2013	
Widerspruch zur Änderung der Entwicklungssatzung Nr.2/19 „Am Park“ im Karree Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/Berliner Straße		
Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf die Veröffentlichung der Gemeinde Schkopau möchten wir der Änderung widersprechen. Wir sehen uns langfristig erheblich in unserer Wohnqualität eingeschränkt. Dieser unbebaute Ortsteil ist seit Jahrzehnten Bestand und wird von den Anwohnern geschätzt und akzeptiert. Auf der einen Seite wird diese Satzungsänderung damit begründet, dass der Ortskern verdichtet und sich dem Ortsbild anpassen soll und auf der anderen Seite ist geplant das Gebäude, welches jahrzehntelang leer stand im Ort, wie z. Bsp. die ehemalige Lackfabrik, abzureißen und die daraus ersiehende Freifläche Parkähnlich anzulegen. Dort besteht aktuell Änderungsbedarf, aber nicht im o.g. Karree. Mit freundlichen Grüßen		
1	2	

<p>Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz Entwurf</p> <p>Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 12 Lfd. Nr. der Versandliste B 2</p> <p>Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Döllnitz, 06.03.2013</p> <p>Gemeinde Schkopau Schulstraße 18 06258 Schkopau</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf der Entwicklungssatzung Nr. 2/9 "Am Park" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Döllnitz gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Entwurf der Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „ Am Park“ der Gemeinde Döllnitz nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1 Ich, als Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke 6/6; 6/7 und 6/2 bin nicht damit einverstanden, dass hier ein großflächiger Bauraum entstehen soll. Die Grundstücke im angezeigten Karree liegen bereits jetzt so weit zusammen, dass eine hohe Baudichte zu verzeichnen ist. In Döllnitz liegen noch so viele Flächen brach, welche als Bauland ausgewiesen werden können, so dass ich hier keinen Bedarf sehe, weitere Bauflächen zu errichten. Es kann die gesamte Lackfabrik abgerissen werden und daraus mindestens 6 Baugrundstücke entstehen. Ebenso kann der sogenannte Park als Bauland freigegeben werden, da es sowieso nur eine Hundekotwiese ist. Weiterhin stehen an der oberen Berliner Straße, rechts vor dem Sportplatz, Grundstücke zur Verfügung. Mit welchem Recht soll nur dieses Karree freigegeben werden??? Es sind weitere Flächen im Karree Regensburger Straße/Otto- Kreuzmann-Straße/ Gosestraße/Berliner Straße sowie Otto-Kreuzmann-Straße/Regensburger Straße/Palmbaum/Gosestraße vorhanden, sowie unbebaute Flächen im Bereich Schachtstraße/Heimstättenweg. Warum werden diese Flächen dann nicht gleich behandelt???</p> <p>2 Ich sehe durch diese Maßnahme meine Wohnqualität stark beeinträchtigt, welche durch die Flugkorridore sowieso schon stark gemindert wurde. Im Gegensatz dazu wurde aber die Grundsteuer um das Vierfache erhöht. Meiner Familie wurde 1981 das Grundstück 6/8 unter starkem Druck der damaligen Staatsmacht für den Bau einer Turnhalle abgekauft, so dass ich selbst mit meinen Flurstücken nichts anfangen konnte. Jetzt, wo ich mit meinen Baumaßnahmen fertig bin, wollen Sie eine Bebauung zulassen??? Das benötige ich jetzt nicht mehr. Als ich meine Garage</p>
<p>Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“</p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p>zu 1) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Mit der Satzung ist lediglich beabsichtigt, einzelnen Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, in der zweiten Reihe ein Gebäude zu errichten. Da keine öffentliche Erschließung vorgesehen ist, setzt das voraus, dass eine privatrechtliche Einigung mit dem Eigentümer des vorderen Grundstücks erfolgt, um die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen. Auf diese Weise kann sich nur eine sporadische Bebauung im rückwärtigen Bereich entwickeln.</p> <p>zu 2) Die Hinweise wurden geprüft. Jedoch gibt es im Ortsteil Döllnitz neben dem B-Plan Nr. 2/1 „Zum Steg“ mit max. 6 WE, nur noch die Möglichkeit der Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle nicht mehr möglich. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Schkopau die Aufstellung einer Entwicklungssatzung im Hinterland erst in Betracht gezogen.</p> <p>zu 3) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist eine Bebauung des Geländes der Lackfabrik in absehbarer Zeit nicht möglich. Die Bäumung und Altlastensanierung des Geländes erfolgt mit Fördermitteln. In diesem Zusammenhang wurde die Auflage erteilt, dass das Areal zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 10 Jahre unbebaut bleibt. Für den sog. Park wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, was aus vorgenannten Gründen nicht möglich ist.</p> <p>Bemerkungen:</p>	<p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p>
<p>Beschluss ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>	

<p>Vorschlag für die Beschlussfassung: noch zu 3) Die Aufstellung einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung für den genannten Bereich an der Berliner Straße ist nicht möglich, da dies den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen würde und somit die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nicht erfüllt sind. zu 4) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Anlass für die vorliegende Satzung ist ein konkretes Bauvorhaben. Die Aufstellung von Entwicklungssatzungen für die benachbarten Quartiere ist ebenfalls möglich, wenn eine Veranlassung dazu besteht. zu 5) Da durch die Gemeinde nur die Möglichkeit eröffnet wird, eine Bebauung zu realisieren, ist mit einer Einschränkung der Wohnqualität aus folgenden Gründen nicht zu rechnen. Die Grundstückseigentümer entscheiden selber, ob eine weitere Bebauung zugelassen wird und diese die nötigen Voraussetzungen erfüllen kann oder nicht. Bezüglich der Nachbarschaftsbebauung müssen die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, die die nachbarschutzrechtlichen Belange berücksichtigen. Mit der Einhaltung der rechtlichen Gegebenheiten hat der Gesetzgeber den Rahmen festgelegt, in dem unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Hinweis zur Steuererhöhung wurde geprüft. Hierbei handelt es sich um eine steuerrechtliche Frage, die in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Entwicklungssatzung steht. zu 6) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch hat der Einwender die gleichen Vor- bzw. Nachteile wie die restlichen Eigentümer des Karrees. Aufgabe der Gemeinde ist es hierbei die privaten Interessen mit den öffentlichen Interessen abzuwägen. Insofern muss in diesem Fall abgewogen werden zwischen dem privaten Interesse der Bebauung der eigenen Grundstücke und dem gemeindlichen Interesse der Überalterung entgegen zu wirken und den Außenbereiches vor weiterer Flächeninanspruchnahme zu schützen, wenn innerorts noch Potential vorgehalten werden kann. Es wird jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass über die Bebauung der eigenen rückwärtigen Grundstücke selbst entschieden werden muss. Die Gemeinde eröffnet nur die Möglichkeit, dass eine Bebauung unter Berücksichtigung der Voraussetzungen erfolgen kann. Auch insbesondere im Hinblick auf die folgenden Generationen wird die Aufstellung der Satzung befürwortet, da die Realisation von Vorhaben an keine zeitliche Frist gebunden ist. Es ist nicht beabsichtigt eine Erschließungsstraße zu bauen. Die Entwicklungssatzung soll lediglich den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnen in der zweiten Reihe vereinzelt Bauvorhaben zu errichten, wenn die gesicherte Erschließung über das vorliegende Grundstück gewährleistet werden kann und privatrechtlich gesichert ist.</p>	<p>Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz Entwicklungssatzung Nr. 2/9 Entwurf „Am Park“</p> <p>Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 13 Lfd. Nr. der Versandliste B 2</p> <p>Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) <input type="checkbox"/></p> <p>Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Vorschlag für die Beschlussfassung:</p>
<p>Bemerkungen:</p>	
<p>Beschluss ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>	

Gemeinde Schkopau, OT Döllnitz **Entwicklungssatzung Nr. 2/9**
Entwurf **„Am Park“**

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **14** Lfd. Nr. der Versandliste **B 2**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:
noch zu 6) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da keinesfalls beabsichtigt ist, die gesamte Fläche zu erschließen und zu bebauen, sondern lediglich einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden sollen, ist auch keine komplette Neuvermessung erforderlich. Sofern in Teilbereichen Neuvermessungen erforderlich sind, sind diese vom jeweiligen Bauherrn zu veranlassen und auch die entstehenden Kosten zu übernehmen.

zu 7) Diese Unterstellung wird zurückgewiesen. Absicht der Gemeinde ist es, einzelnen Grundstückseigentümern ergänzende Bebauungen zu ermöglichen. Angesichts des demographischen Wandels im ländlichen Raum liegt es im öffentlichen Interesse insbesondere junge Familien im Gemeindegebiet anzustiedeln. Es liegt somit im Interesse der Gemeinde der Überalterung entgegen zu wirken.

zu 8) Der Hinweis wurde zur Kenntnis. Jeder Grundstückseigentümer ist selbstverständlich frei in seiner Entscheidung für oder gegen eine ergänzende Bebauung. Mit der Satzung wird lediglich eine Möglichkeit eröffnet von der Gebrauch gemacht werden kann (oder nicht).

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

6
vergrößern wollte, war dies nicht möglich, ohne Flurstücke zusammenlegen zu lassen, was natürlich mit erheblichen Kosten verbunden war. Als Begründung wurde damals angeführt, dass man Flurgrenzen nicht überfahren darf. Demnach müsste dann auch der gesamte Bereich neu vermessen werden und die Flurstücksgrenzen müssten dann neu geregelt werden.
7
Ich sehe in dieser Maßnahme nur eine schnelle, kostengünstige Variante der Grundstücke zu erheben.
8
Nach Rücksprache mit den Eigentümern der Grundstücke 681, 672, 292/2, 287/1 hat kein Eigentümer vor, irgendwelche Bebauungen vorzunehmen.

Weiterhin werde ich auch alle, mir zur Verfügung stehenden Rechtsmittel ausschöpfen, um meine Wohnqualität zu erhalten.
Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen auch gern persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß