

Stadt Zeitz
OT Nonnewitz
BURGENLANDKREIS



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
"Eigenheimbau Feldstraße"

Begründung
- Entwurf -

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	4
1.4	Kartengrundlage	5
2	Konzeption und Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“	6
2.1	Planbegründung und städtebauliche Einordnung	6
2.2	Wahl des Planverfahrens	6
2.3	Planinhalt	7
2.4	Erschließung und Bodenordnung	9
2.5	Sonstige zu berücksichtigende Belange	10
3	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	10
	Literatur	13

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes im Ortsteil Nonnewitz (ohne Maßstab)	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP Zeitz (2015)	5
Abb. 3: Plangebiet mit Garten und Garagengebäude (Blick von Osten)	11
Abb. 4: Blick über das Plangebiet von Nordwesten	11
Abb. 5: Weideland im nördlichen Umfeld	11
Abb. 6: Schotterweg südlich des Plangebietes sowie Baumgruppe im westlichen Umfeld	11
Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Osten	12

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Übersicht der Nutzung und der Größe der Flächen des Plangebietes	7
--	---

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Geotechnischer Bericht

1 Planungsanlass und Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Die Stadt Zeitz hat gemäß § 2 BauGB am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ im Ortsteil Nonnewitz gefasst. Mit der Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Norden des Ortsteils Nonnewitz der Stadt Zeitz geschaffen werden.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des § 13b BauGB als Planung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren geführt, so dass bei diesem Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ungeachtet dessen, sind die Belange von Natur und Landschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Nonnewitz der Stadt Zeitz im Burgenlandkreis. Im Süden wird das Plangebiet durch einen befestigten Schotterweg begrenzt. Nördlich des Plangebietes grenzt mesophiles Grünland an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieses Grünland wird als Schafweide genutzt. Östlich des Plangebietes schließen sich ein unbefestigter Grünweg und Ackerland an. Die westliche Grenze bilden eine Baumgruppe mit Hochbehälter und ein Garten samt Gebäude.

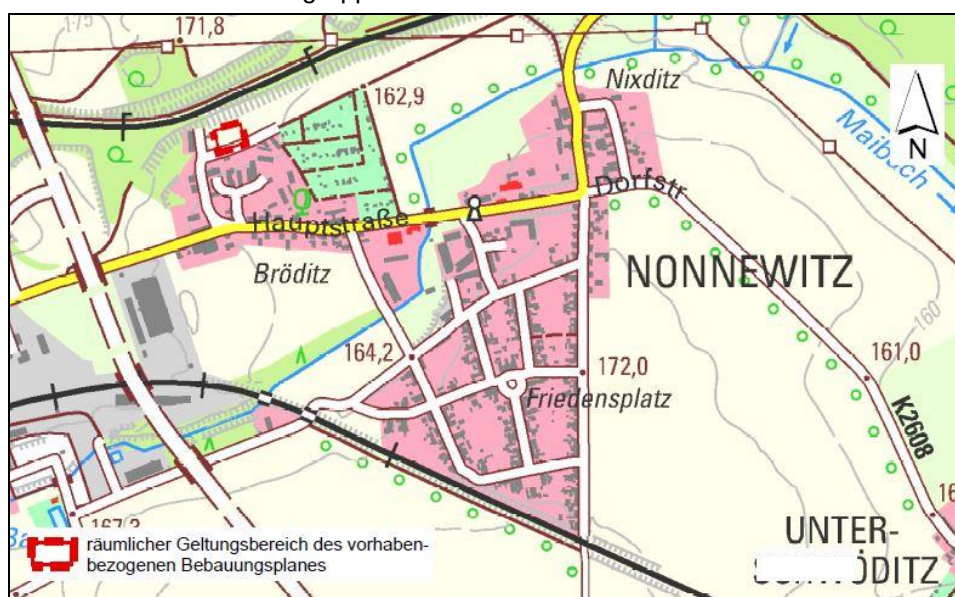


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes im Ortsteil Nonnewitz (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet umfasst bei einer Fläche von rund 1.989 m² das Flurstücke 308/39 der Gemarkung Nonnewitz, Flur 1. Das Plangebiet wird bisher als Garten genutzt. Darüber hinaus befinden sich mehrere Einzelbäume sowie eine Garage innerhalb des Geltungsbereiches.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung - Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP-Halle):

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sind Ziele verbindliche Vorgaben. Dem gegenüber sind Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Gemäß der Raumnutzungskarte des REP-Halle befindet sich das Plangebiet in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Jedoch grenzt der Satzungsbereich unmittelbar nördlich an das Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ Nr. 20. Gemäß des Regionalen Entwicklungsplanes handelt es sich hierbei um das Verbundsystem „Maibachtal, Hochkippe Pirkau, Vollert Nord“. Mit der Ausweisung der Vorbehaltsgebiete soll die Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen verhindert werden. Die Vorbehaltsgebiete umfassen hierbei naturraumtypische, naturnahe Landschaften und Verbundachsen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist räumlich und funktional durch breite Gehölzstreifen und eine Bahnlinie vom Vorbehaltsgebiet Nr. 20 getrennt. Aufgrund dieser Trennung und der geringen Größe des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet „Maibachtal, Hochkippe Pirkau, Vollert Nord“ zu erwarten.

4.26. G:

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnraumbedarf zu berücksichtigen, dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird dem Grundsatz 4.26 des REP Halle entsprochen. Die Stadt Zeitz gewährleistet durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wohnraumschaffung innerhalb des Ortsteiles Nonnewitz. Aufgrund der dörflichen Struktur mit großen Grundstücken und fehlender Baulücken ist es innerhalb der Ortslage Nonnewitz nicht möglich, Wohnraum durch eine städtebauliche Innenentwicklung zu schaffen. Andererseits ist gem. dem genannten Grundsatz dem Wohnbedarf auch in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen der Stadt Zeitz Rechnung zu tragen.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Stadt Zeitz liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 vor. In diesem wird das Plangebiet als Grünfläche im Bestand dargestellt.

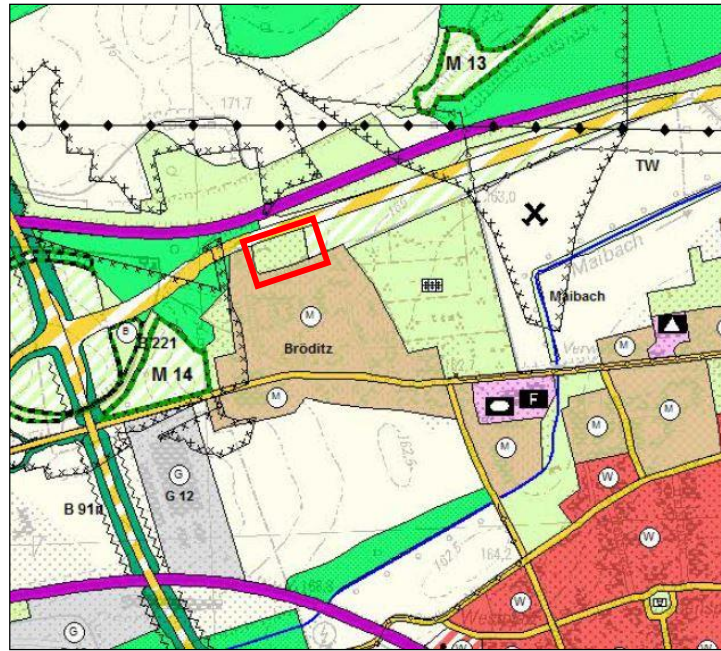


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP Zeitz (2015)

→ Aufgrund dieser Darstellung ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickelt. Jedoch kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierfür ist kein gesondertes Verfahren notwendig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheim Feldstraße“ kann trotz der Darstellung des Plangebietes als Grünfläche im Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Vorhabengebiet liegt weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Satzung gem. § 34 BauGB vor. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher gegenwärtig nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan „Zeit“ (1993): Die Stadt Zeitz verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1993. Dieser Plan beinhaltet jedoch nicht den Ortsteil Nonnewitz.

Rechtliche Festsetzungen

Schutzgebiete oder -objekte mit umweltrelevanter Bedeutung, wie z. B. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gem. BNatSchG oder Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Natura-2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 84 "Eigenheimbau Feldstraße" umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Elsteraue südlich Zwenkau“ (DE 4739-302) ca. 5 km östlich und das EU-Vogelschutzgebiet „Elsteraue bei Groitzsch“ (DE 4739-451) 7,6 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Einzelhausbebauung zur Wohnnutzung) sind keine Beeinträchtigungen der genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde ein Ausschnitt aus der aktuellen Liegenschaftskarte der Gemarkung Nonnewitz (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand:

Januar 2021) der Flur 1 verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Senger + Kaptain Architekten Partnerschaft mbH).

2 Konzeption und Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“

2.1 Planbegründung und städtebauliche Einordnung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses im Norden des Ortsteiles Nonnewitz geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan schafft vorhabenkonkrete planungsrechtliche Vorgaben für die zukünftige Bebauung und Nutzung innerhalb des Satzungsbereiches. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die südlich vorhandene Wohnbebauung und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nonnewitz. Die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden und wird auch durch die südlich gelegenen Häuser und Garagen genutzt.

Mit der Planung soll Baurecht für einen Bereich schaffen werden, der durch die gärtnerische Nutzung, vorhandene bauliche Anlagen sowie die angrenzende Nutzung bereits anthropogen geprägt und überformt ist. Die vorgesehene Bebauung bildet dabei den Abschluss des gegenwärtigen Siedlungsbereiches im Übergang zu landwirtschaftlich als Ackerland genutzten Flächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die vorhabenkonkreten zeichnerischen Festsetzungen der vorgesehenen Wohnnutzung.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ der Stadt Zeitz wird gem. § 12 BauGB als Bedarfsplan und damit als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Hierbei hat sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im s. g. Durchführungsvertrag zu verpflichten, sämtliche Kosten der Planung, der Erschließung sowie der Umsetzung des Vorhabens zu tragen. Des Weiteren hat er sich zu verpflichten, das Vorhaben in einem mit der Stadt Zeitz abgestimmten Zeitraum umzusetzen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen, wobei die Regelungen nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden sind. Alle zukünftigen Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet haben sich nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Das Bauleitplanverfahren wird zudem nach den Vorschriften des § 13b des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I 1802) geführt. Demnach ist es befristet bis zum 31.12.2022 zulässig, Bebauungspläne für eine Wohnbebauung im vereinfachten Verfahren einzuleiten (= Aufstellungsbeschluss). Ergänzend ist vorgegeben, dass für das Verfahren bis zum 31.12.2024 der Satzungsbeschluss gefasst werden muss. Der erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Zeitz in der Sitzung am 12. Dezember 2019 und damit fristgerecht gefasst, so dass diesbezüglich die Voraussetzung für eine Verfahrensführung gem. § 13b BauGB gegeben ist.

Im Rahmen der Planaufstellung ist des Weiteren zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Planverfahren gem. den rechtlichen Vorhaben des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB gegeben sind. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben, wenn:

1. durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Ausgehend von der beabsichtigten Wohnnutzung sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben ist vorliegend nicht davon auszugehen, dass auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ entsprechende Vorhaben umgesetzt werden können.

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.

→ Aufgrund des nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes zum vorliegenden Plangebiet (ca. 5 km östlich) sowie der vom Vorhaben ausgehenden möglichen Wirkungen ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Zudem sind ausgehend von der vorhandenen sowie geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten.

Gemäß § 13b BauGB ist es zulässig, Bebauungspläne für eine Wohnnutzung im vereinfachten Verfahren aufzustellen, sofern deren Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² umfasst und diese an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Diese Voraussetzungen werden bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 1.989 m² wird der gem. § 13b BauGB festgesetzte Grenzwert nicht überschritten. Des Weiteren schließt das Plangebiet an den im Süden vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und schafft die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Da der Stadtrat der Stadt Zeitz den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ am 12.12.2019 gefasst hat, sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erfüllt.

Bei der Anwendung des § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB. Daher sind bei diesem Verfahren keine Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB sowie keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich. Unbeschadet dessen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

2.3 Planinhalt

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheim Feldstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 1.989 m². Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der geplanten Bebauung folgende Flächenbilanz:

Tab. 1: Übersicht der festgesetzten Nutzungen und der Größe der Flächen des Plangebietes

Art der Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil in %
Wohngebäude	233 m ²	11,7 %
Garage inkl. Überdachung	105 m ²	5,3 %
teilversiegelte Flächen	270 m ²	13,6 %
Grünfläche (privat)	1.381 m ²	69,4 %
Summe Satzungsgebiet	1.989 m ²	100,0 %

Auf einen gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vorliegend verzichtet, da die Planurkunde des Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist. Diese Vorgehensweise ist zu-

lässig, da die Inhalte beider Satzungsbestandteile identisch sind. Hierauf wird in der Planzeichnung gesonderte hingewiesen (vgl. u. a. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 27.03.2014 – 8 S 47/12).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind die Errichtung eines Wohnhauses, einer Garage, Stellplätze bzw. Carports, sowie einer Terrasse.

Begründung: Entsprechend dem Planungsziel erfolgen Festsetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses, der dazugehörigen Garagen, Stellplätze bzw. Carports sowie einer Terrasse.

Auf die Festsetzung eines Wohngebietes wird verzichtet, da es sich um ein einzelnes, konkretes Bauvorhaben handelt. Die Planung des Vorhabenträgers ist bereits weit vorangeschritten, sodass eine räumliche Einordnung des Gebäudes möglich ist und auf Grund der Ortsrandlage auch geboten erscheint. Entsprechend der Planungsabsicht und der Erfordernis wird die Art der Nutzung konkret und begrenzend festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung entspricht dabei auch der zulässigen Nutzung der angrenzenden Siedlungsbereiche von Nonnewitz (Mischgebiete gem. § 6 Abs. 2 BauNVO) sowie der Vorgabe des § 13b BauGB zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnnutzung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Es gelten die folgenden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ergänzend zur Planzeichnung. Zulässig ist eine Überbauung und Befestigung von Flächen im Umfang von insgesamt 610 m² für die gem. Festsetzung 1 zulässigen Nutzungen. Die Lage des Gebäudes sowie der festgesetzten befestigten Flächen kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m verschoben und um 5 % überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf maximal 176 m ü. NHN. festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die überbaubare Fläche in der Planzeichnung festgesetzt und quantitativ begrenzt. Die zeichnerischen Festsetzungen erlauben eine Überbauung der als Wohngebäude und Nebenanlagen inkl. Terrasse und Zufahrten in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bis zu einer Größe von max. 610 m². Um noch einen Spielraum zur Gestaltung des Gebäudes und weiterer baulicher Anlagen zu gewährleisten, wird eine Abweichung bis zu zwei Metern von den zeichnerischen Festsetzungen zugelassen. Die gesamte überdeckbare Fläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO käme einer GRZ von 0,3 gleich. Somit würde die überbaute Fläche die maximal zulässige überdeckbare Fläche des angrenzenden Mischgebietes (0,6) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreiten. Das vorgesehene Wohngebäude orientiert sich hinsichtlich der nördlichen Grenze an den westlich gelegenen Gebäuden. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zum Offenland ist ein Abrücken des Gebäudes von der Erschließungsstraße vorliegend zulässig.

Für das Gebäude erfolgt eine Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (I) sowie einer maximalen Firsthöhe. Diese wird auf 176 m (ü. NHN) festgesetzt. Die in der direkten Umgebung vorhandene Bebauung weist eingeschossige Garagen bzw. ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss auf. Das durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Wohnhaus bildet den Abschluss des Siedlungsbereiches und soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren und in das Ortsbild einfügen, aber andererseits auch den Übergang zur offenen Landschaft bilden. Daher erfolgt die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und der maximalen Höhe von 176 m (ü. NHN). Zudem wird durch diese Festsetzungen auch der Planungswille des Vorhabenträgers berücksichtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Zeitz zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und im Übergang zur Agrarlandschaft entsprochen, als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben. Hierbei kann aufgrund der Ortsrandlage auf weitergehende bzw. weiter begrenzende Festsetzungen verzichtet werden.

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

Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen hat mit einem wasserdurchlässigen Material zu erfolgen.

Zur Niederschlagsentwässerung ist innerhalb der als Hausgarten festgesetzten Fläche eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 7,6 m³ vorzusehen.

Begründung: Zum Schutz des Bodens und seiner Teilfunktionen sowie zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Fahr- und Stellflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen sind.

Durch die Festsetzung einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 7,6 m³ soll der Boden vor einen übermäßigen Eintrag von Niederschlagswasser geschützt werden. Somit soll auch die Bodenerosion im Plangebiet verringert werden. Die Zisterne ist innerhalb des als Grünfläche festgesetzten Bereichs zu errichten. Das Volumen wurde auf Grundlage eines jährlichen Starkregenereignisses mit einer Dauer von 30 Minuten errichtet. Das gesammelte Niederschlagswasser soll anschließend schrittweise versickert oder für hausgärtnerische Tätigkeiten genutzt werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Flurstückes 308/39 der Gemarkung Nonnewitz, Flur 1 sind drei Obstbäume mit einem Mindestabstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten

Begründung: Die zu pflanzenden Obstbäume sollen eine Einbindung des Wohngebäudes in die offene Landschaft gewährleisten und die vorhandenen Gehölze ergänzen. Darüber hinaus werden zusätzliche Lebensräume geschaffen sowie die Grünfläche naturschutzrechtlich aufgewertet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA

Dachgestaltung: *Zulässig für das festgesetzte Wohnhaus ist ein Walmdach.*

Begründung: In der gesamten Ortslage Nonnewitz sind neben Sattel- auch Walmdächer vorzufinden. Da der Vorhabensträger für das geplante Wohnhaus ein Walmdach vorsieht und diese Dachform bereits im Ortsbild vorhanden ist, wird ein Walmdach als einzig zulässige Dachform festgesetzt. Somit wird auch die Errichtung eines ortsuntypischen Flachdaches verhindert.

2.4 Erschließung und Bodenordnung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben. Im vorliegenden Fall also für die Bebauung mit einem Wohnhaus. Hierzu wird zwischen dem Eigentümer (Vorhabenträger) und der Stadt im Durchführungsvertrag vereinbart, dass die erforderlichen Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Verkehrerschließung: Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden unmittelbar an eine vorhandene öffentliche Straße („Feldstraße“), über die das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Trinkwasser: Das Plangebiet ist gem. Stellungnahme der MIDEWA (Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH) vom 03.02.2021 trinkwasserseitig nicht erschlossen, wobei eine Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz möglich ist. Hierfür ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung von der vorhandenen Leitung nordwestlich des Flurstücke 133/0 bis zum Plangebiet (s. Planzeichnung) notwendig.

Schmutz-/Niederschlagswasser: Das Plangebiet ist abwasserseitig bisher nicht erschlossen. Gemäß einer Stellungnahme der REDINET Burgenland GmbH ist es möglich, das Plangebiet durch die Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals an das vorhandene Netz anzubinden. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich. Daher ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 7.600 l bzw. 7,6 m³ vorzusehen. Das Fassungsvermögen wurde auf Grundlage eines jährlichen Regenereignisses mit einer Dauer von 30 Minuten sowie der zulässigen Überbauung / Versiegelung berechnet. Dies entspricht ca. 12,5 l/m². Das angesammelte Wasser soll anschließend schrittweise flächenhaft auf dem Plangebiet verregnet bzw. versickert werden.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Zeitz verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohngebiet wird im Grundschutz von einem Wasserbedarf von 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen. Im Umkreis von ca. 300 m befinden sich zwei nutzbare Unterflurhydranten. Die Hydranten befinden sich im Bereich der Hauptstraße 3a und der Feldstraße 3 und verfügen über eine Entnahmemenge von 78m³/h bzw. 25,5 m³/h. Somit ist die Löschversorgung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Zeitz ist die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd (AWSAS). Die anfallenden Abfälle werden durch die AWSAS entsorgt.

Bodenordnung: Das Plangebiet umfasst nur ein Flurstück 308/39, dass sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Ein gesondertes Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

2.5 Sonstige zu berücksichtigende Belange

Belange der Land- und Forstwirtschaft:

Das Satzungsgebiet wird gegenwärtig als Hausgarten genutzt. Die Umsetzung der Planung führt somit nicht zum Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht berührt werden. Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen.

Belange der Denkmalpflege: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Eigenheimbau Feldstraße“ befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA. Archäologische Funde sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind bei Bauvorhaben zu beachten (Anzeigespflicht gem. § 17 DenkmSchG LSA).

3 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Stadt zwar von der Erarbeitung eines Umweltberichtes, die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

Hierzu wurde im Herbst 2020 eine Vor-Ort-Begehung zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durchgeführt (siehe Anlage 1). Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde die Übersicht der

Kartiereinheiten aus der Kartieranleitung der Lebensraumtypen des Landes Sachsen-Anhalt verwendet (LfU LSA 2010).

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Nonnewitz der Stadt Zeit. Es befindet sich nördlich eines befestigten Schotterweges (VWB). Dieser Weg zweigt südwestlich des Plangebietes von der bituminös befestigten Feldstraße ab und verläuft zwischen dem Plangebiet und dem südlich angrenzenden Einzelhausgebiet mit Gartenanteil (BSE). Das Plangebiet umfasst einen Hausgarten (AKY) in ebener Lage. Zum südlich angrenzenden Weg liegt eine schwach geneigte südlich exponierte Böschung mit einem Grassaum (Abbildung 6). Der Hausgarten umfasst einen Extensivrasen mit Einzelbäumen und einigen Ziergehölzen (Abbildungen 3 und 4). Zum Baumbestand des Plangebietes gehören eine Trauer-Weide (Brusthöhendurchmesser [BHD] 40 cm), eine Gewöhnliche Fichte (BHD 30 cm), ein Lebensbaum (Thuja), zwei Kultur-Apfel-Bäume (BHD 10 und 15 cm) und zwei Kirschbäume (BHD < 10 cm). Im nördlichen Plangebiet befindet sich zudem eine Beetanlage. Im Südosten steht am o. g. Schotterweg eine Garage (BWG).



Abb. 3: Plangebiet mit Garten und Garagengebäude (Blick von Osten)



Abb. 4: Blick über das Plangebiet von Nordwesten



Abb. 5: Weideland im nördlichen Umfeld



Abb. 6: Schotterweg südlich des Plangebietes sowie Baumgruppe im westlichen Umfeld

Östlich des Plangebietes liegt im Anschluss an einen Grasweg (VWA) intensiv genutztes Ackerland (AIB). Im nördlichen Umfeld befindet sich mesophiles Grünland (GMY) in Form einer Schafweide (Abbildung 5). Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt ein Garten (BDA) mit sonstiger dörflicher Bebauung (BWY). Daran schließt sich südlich auf einer Aufschüttungsfläche eine Baumgruppe (HED) aus überwiegend Gewöhnlicher Robinie (BHD 20-50 cm) an. Im Unterwuchs dominieren Große Brennnessel und Brombeere. Zum südlich angrenzenden o. g. Schotterweg steht eine Hecke aus Weißer Schneebeere (Abbildung 6).

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Versiegelung von weitgehend unversiegelten Flächen. Die zulässige Bebauung bzw. Überdeckung mit baulichen Anlagen von bis zu 610 m² führt zu einem bzw. teilweisem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen. In Folge der möglichen Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Retentionsfläche und damit Grundwasserneubildung. Für die gem. Festsetzung teilversiegelten Flächen bleibt die Retentionsfunktion zumindest teilweise erhalten. Das anfallende Regenwasser soll in einer Regenwasserzisterne aufgefangen und anschließend flächenhaft zur Versickerung gebracht werden. Die baulichen Maßnahmen der angestrebten Wohnnutzung führen auch zu einem Verlust der vorhandenen gering bis mittelwertigen Biotopstrukturen (hier: Garten in extensiver Nutzung mit Einzelbäumen), wobei auch mehrere Bäume beseitigt werden müssen. Die vorhandenen, anthropogen geprägten Biotopstrukturen werden in Verbindung mit dem Bauvorhaben durch Biotoptypen der Siedlungsbereiche (Hausgarten) ersetzt.

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten, z. B. von Freibrütern in den Gehölzen (Einzelbäume) im Plangebiet zu erwarten. Höhlen- oder Horstbäume sind nicht vorhanden. Durch eine Baufeldfreistellung außerhalb der Brutperiode können Tötungen und Verletzungen von Individuen und Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist bei der vorliegenden Planung von keinen Beeinträchtigungen der Menschen und ihrer Gesundheit auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Immissionsschutzkonflikte erkennbar. Des Weiteren ist das Satzungsgebiet weitgehend nur aus der unmittelbaren Umgebung zu erleben. Eine Fernwirkung besteht aufgrund der Ortsrandlage mit vorhandenen Gebäuden und Gehölzen nicht (Abbildung 7).



Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Osten

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet gehen von dieser Nutzung keine Gefahren von schweren Unfällen oder Katastrophen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes aus. Zudem ist davon auszugehen, dass die rechtlichen Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Vermeidung von Emissionen und Abfällen sowie deren sachgemäßen Entsorgung eingehalten werden.

Literatur

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

BauO LSA- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440, 441), zuletzt geändert durch G vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 v. 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt - Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt / Teil Offenland, Stand: 11.05.2021

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).

REP Halle (2010): - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010

Wenzel & Drehmann PEM GmbH (2015): Flächennutzungsplan Stadt Zeitz (2015)