

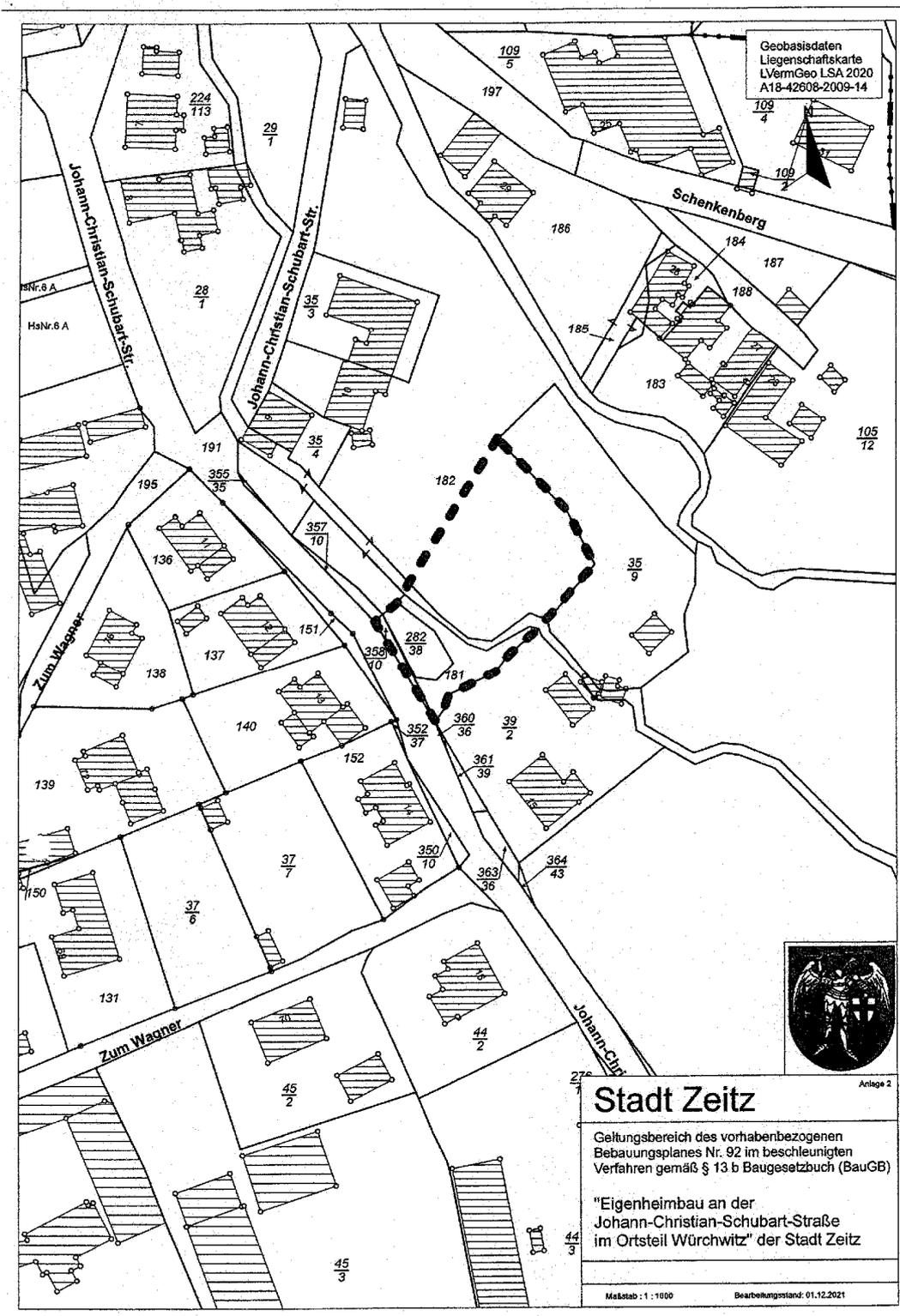


Stadt Zeitz / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 92
der Stadt Zeitz**

**- Eigenheimbau an der Johann-Christian-Schubart-Straße im Ortsteil Würchwitz -
als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)**

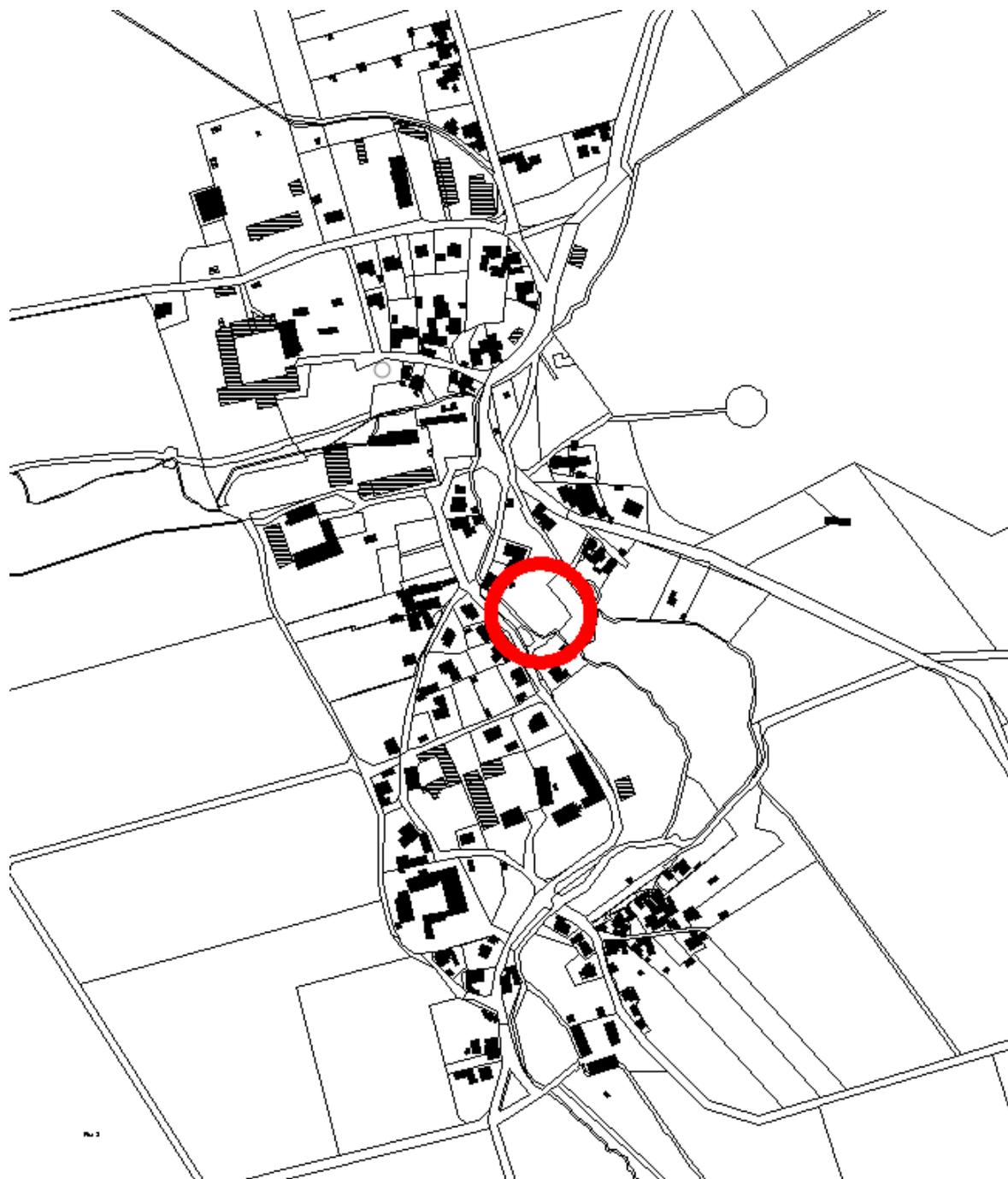
Begründung



Stadt Zeitz
- Der Oberbürgermeister -
Fachbereich Technisches Zeitz
Sachgebiet Stadtentwicklung

Zeitz, Dezember 2022

Übersichtsplan Würchwitz



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 92
der Stadt Zeitz
- Eigenheimbau an der Johann-Christian-Schubart-Straße im Ortsteil Würchwitz –
als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)**

Begründung

Vorhabenträger:

Herr
Ronald Meißner
J.-Ch.-Schubart-Str. 15
06712 Zeitz OT Würchwitz

Planverfasser:

Herr
Ronald Meißner
J.-Ch.-Schubart-Str. 15
06712 Zeitz OT Würchwitz

Tel.: 034426 50562
E-Mail: r.meissnerx3@web.de

Bearbeitungsstand:

Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren
 - 1.1 Voraussetzung und Prüfergebnis für das beschleunigte Bebauungsplanverfahren
 - 1.2 Einschätzung für das Plangebiet
2. Planungsrechtliche Grundlagen
 - 2.1 Übergeordnete Planungen
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
3. Beschaffenheit des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich
 - 3.2 Größe
 - 3.3 Vorhandene Nutzung
 - 3.4 Topographie
 - 3.5 Verkehrstechnische Erschließung
 - 3.6 Eigentumsverhältnisse
4. Planziel und Planinhalt
 - 4.1 Planungsanlass und Planungsabsicht
 - 4.2 Bebauung / Planungskonzept
 - 4.3 Begründung der Festsetzungen
 - 4.3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung
5. Ver- und Entsorgung
 - 5.1 Entwässerung
 - 5.2 Strom- und Wasserversorgung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Brandschutz
7. Altlasten
8. Bodendenkmale
9. Umweltbericht
 - 9.1 Belange des Umweltschutzes
 - 9.2 Artenschutz
10. Städtebauliche Kennwerte
11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Eigenheimbau an der Johann-Christian-Schubart-Straße“ befindet sich im Ortsteil Würchwitz der Stadt Zeitz. Der Ortsteil ist südöstlich der Stadt Zeitz gelegen. Der Geltungsbereich liegt nahe des Ortskernes vom wohnwirtschaftlich bebauten Bereich des Ortsteiles, gegenwärtig im Außenbereich. In unmittelbarer Nachbarschaft sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden. Das Vorhaben soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b Baugesetzbuch (BauGB) realisiert werden. Der Vorhabenträger für die geplante Maßnahme ist:
Herr Ronald Meißner
J.-Ch.-Schubart-Str. 15
06712 Zeitz OT Würchwitz

Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat auf Antrag des Vorhabenträgers am 03.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 gemäß §§ 12 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 erfolgt als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB), d. h. es wird kein Umweltbericht erstellt. Entsprechend § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ist es möglich, zeitlich befristet Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. Die Baurechtschaffung für den Eigenheimbau soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und der Baunutzungsverordnung gebunden. D. h. der Vorhabenplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht weitgehend dem einzureichenden Bauantrag.

1.1 Voraussetzung und Prüfergebnis für das beschleunigte Bebauungsplanverfahren

Die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB ist mit weiteren Voraussetzungen verbunden. Diese Voraussetzungen werden nach festgelegten Kriterien im Einzelnen geprüft. Nach § 13b BauGB darf die Grundfläche 10.000 m² nicht überschreiten. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen. Der enge räumliche und zeitliche Zusammenhang bedarf einer Einzelfallbetrachtung. Für die Grundfläche gelten die Regelungen des § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.569m². Somit ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche viel kleiner als 10.000 m². Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 werden nicht einmal ein Zehntel davon erreicht.

Der Bebauungsplan Nr. 92 steht nicht in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die eine weitere Versiegelung zulassen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

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 03. Februar 2022 und damit fristgerecht gefasst, so dass diesbezüglich die Voraussetzung für eine Verfahrensführung gem. § 13b BauGB gegeben ist.

1.2 Einschätzung für das Plangebiet

Im Plangebiet wird die Errichtung eines Einfamilienhauses festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden keine UVP – pflichtigen Vorhaben zugelassen.

Natura-2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 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 Grotzsch“ (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.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sind auch dahingehend erfüllt, dass das Vorhaben zwar als Außenbereich gekennzeichnet ist, sich jedoch direkt an ein im Zusammenhang bebautes Gebiet anschließt und sich somit in das Ortsbild einfügt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplanung - Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP-Halle):

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan entspricht den übergeordneten Planungen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan Halle:

Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Saalekreis vom 21.12.2010) trat der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in Kraft.

„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 Vorrang 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 Würchwitz. Aufgrund der dörflichen Struktur mit großen Grundstücken und fehlender Baulücken ist es innerhalb der Ortslage Würchwitz 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.

Entsprechend § 2 Absatz 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl.LSA 2015 S. 170) nimmt die RPG Halle für ihre Mitglieder (Burgenlandkreis, Saalekreis, Stadt Halle sowie Landkreis MansfeldSüdharz mit Lutherstadt Eisleben, Stadt Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt und Mansfeld sowie Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra) die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die RPG Halle als Träger öffentlicher Belange gibt gemäß Nr. 4.1. des RdErl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) vom 13.01.2016-44-20002-01 eine Stellungnahme ab. Die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich für die Planungsregion Halle aus dem: - Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle 2010, in Kraft seit 21.12.2010 (Amtsblatt LK SK Nr. 46 von 2010) - 2. Entwurf der Planänderung zum REP Halle 2017 - Teiländerung des 2. Entwurf der Planänderung zum REP Halle 2020 - Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2020, in Kraft seit 28.03.2020 (Amtsblatt LK MSH Nr. 3 von 2020 - Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Arnsdorf einschließlich der ersten Änderung (2006), in Kraft seit dem 06.02.1997 (MBI. LSA Nr. 5 von 1997) - TEP für den Planungsraum Geiseltal, in Kraft seit 7.7.2000 (MBI. LSA Nr. 21 von 2000) - TEP für den Planungsraum Merseburg (Ost), in Kraft seit 13.05.1998 (MBI. LSA Nr. 25 von 1998) - TEP für den Planungsraum Profen, in Kraft seit 05.06.1996 (MBI. LSA Nr. 31 von 1996).

Mit der Planänderung zum REP Halle 2010 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 - BGBl. 1 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. 1 S. 2694), zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 - BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728), sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Zeitz liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 vor. Der FNP wurde am 31.10.2015 wirksam.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zeitz stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

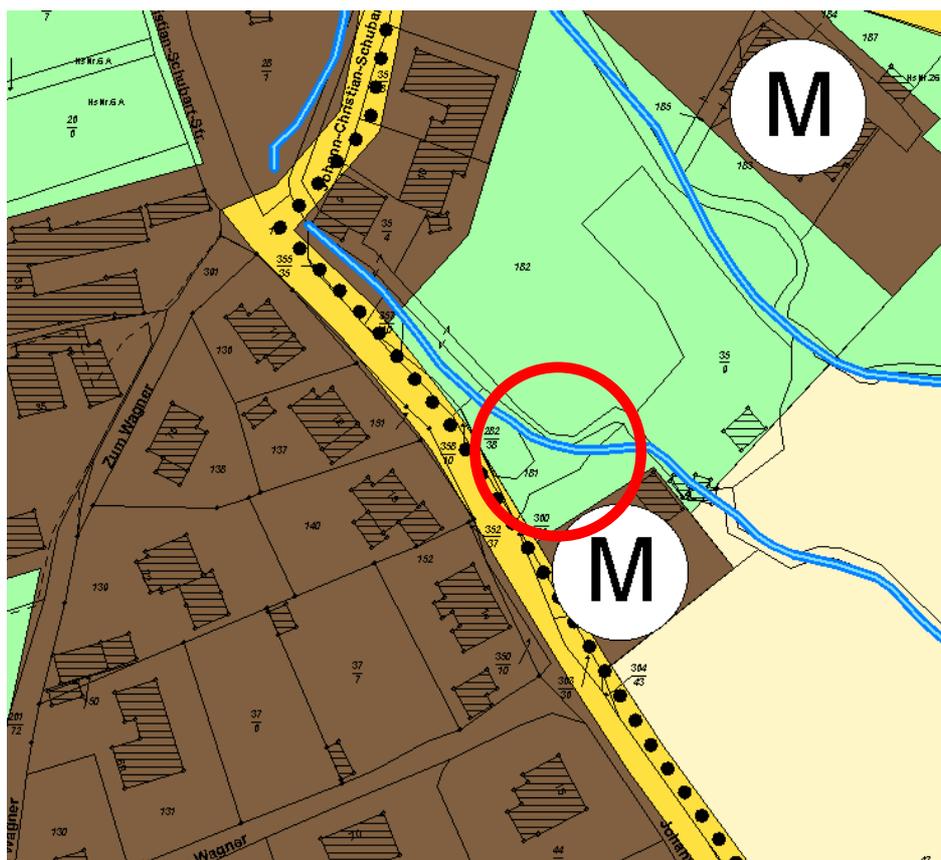
Aufgrund dieser Darstellung ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt.

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. 92 - Eigenheimbau an der Johann-Christian-Schubart-Straße im Ortsteil Würchwitz - kann trotz der Darstellung des Plangebietes als Grünfläche im Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

Auszug aus dem FNP der Stadt Zeitz



2.3 Bebauungsplan

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher gegenwärtig nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Beschaffenheit des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich nahe des Ortskernes des Ortsteiles Würchwitz.

Die nordöstliche Begrenzung des Plangebietes stellt das Gartenland Flurstück 35/9 dar.

Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch das Gartenland Flurstück 182 begrenzt. Durch die öffentliche Zufahrtsstraße „Johann-Christian-Schubart-Straße“ wird der Geltungsbereich westlich in seiner gesamten Länge begrenzt. Auf der südlichen Grundstücksseite befindet sich ein Wohnhaus in einem Bebauungsgebiet.

Die eingezeichneten Gewässer auf dem Grundstück sind seit Jahren nicht mehr existent.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Amtsgericht Zeitz:

- Gemarkung: Würchwitz

- Flur 2

- Flurstück 182 (Teilgrundstück), 358/10, 20/5, 282/38, 181

-Anmerkung: Durch eine zwischenzeitlich erfolgte Vermessung des LVermGeo wurden neue Grundstücksnummern erteilt.

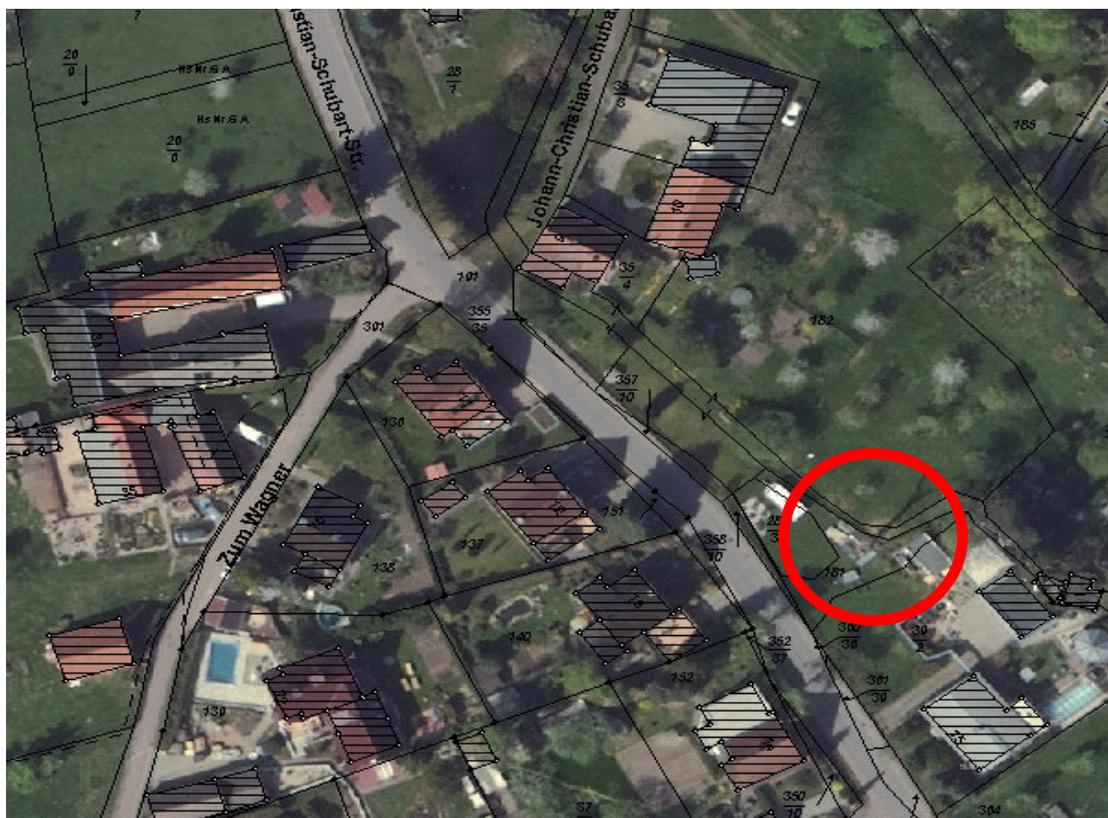
25/5 zur 392

182(Teilgrundstück) zur 397

Diese werden später durch das LVermGeo vereinigt.

Die Anbindung ist über die öffentliche Zufahrtsstraße „Johann-Christian-Schubart-Straße“ vorhanden.

Luftbild 2019



3.2 Größe

Das Vorhabengebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1.569 m².

3.3 Vorhandene Nutzung

Bei der Fläche handelt es sich um eine unbebaute und unbefestigte Fläche, die zur Zeit als Wiese genutzt wird. Einen nennenswerten Baumbestand gibt es auf der Fläche nicht. Die Begrenzung zur Johann-Christian-Schubart-Straße ist mit einem Gartenzaun versehen.

3.4 Topographie

Topographisch ist das Gelände in nordöstlicher Richtung leicht abfallend. Der Hinweis auf flurnahes Grundwasser ist bekannt, jedoch trifft es auf das Baufeld nicht zu. Baugrunduntersuchung für Bauvorhaben ist erfolgt.

3.5 Verkehrstechnische Erschließung

Das Grundstück ist direkt über die öffentliche Zufahrtsstraße „Johann-Christian-Schubart-Straße“ erschlossen.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der J.-Ch.- Schubart-Str. beidseitig ca.150m entfernt.

Einen Bahnanschluss gibt es im Ortsteil Würchwitz nicht.

Die Bundesstraße 180 befindet sich in einer Entfernung von 2,3 km.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 282/38, 181, 358/10, 20/5 und das Teilgrundstück 182 sind Eigentum von Herrn Ronald Meißner.

4. Planziel und Planinhalt

4.1 Planungsanlass und Planungsabsicht

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem Vorhabenträger Herrn Ronald Meißner auf dem Grundstück an der öffentlichen Straße „Johann-Christian-Schubart-Straße“, das Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses inklusive Doppelcarport und einem Gartengerätehaus gegeben werden.

Somit sind die Voraussetzungen des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) auch dahingehend erfüllt, dass das Vorhaben zwar als Außenbereich gekennzeichnet ist, sich jedoch direkt in einen im Zusammenhang bebauten Gebiet befindet und sich somit in das Ortsbild einfügt.

Familie Meißner möchte ein altersgerechtes Wohnhaus errichten, da das jetzige Wohnhaus nicht den barrierefreien Anforderungen entspricht. Weiterhin besteht das Bestreben der familiären Betreuung älterer Familienmitglieder im Ort.

4.2 Bebauung / Planungskonzept

Im Plangebiet soll ein Eigenheim entstehen, das sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Baustruktur der Umgebung orientiert.

Der Abstand des Baufensters zum nordwestlichen Nachbargrundstück beträgt 3,00m.

Zur öffentlichen Straße „Johann-Christian-Schubart-Straße“ wird ein Abstand von 5,00m eingehalten. Zum südlich bebauten Grundstück gibt es einen Abstand von 3,00m. In nordöstlicher Richtung beträgt der Abstand 3,00 m zum angrenzenden Gartenland. Der Abstand des Baufensters ist für untergeordnete Bauvorhaben nicht gültig.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 wird die Errichtung eines Wohngebäudes festgesetzt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Bebauung ist in eingeschossiger und offener Bauweise geplant. Ebenfalls ist eine Bebauung durch einen Doppelcarport und einem Gartengerätehaus geplant.

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Somit hat der Investor mehr Spielraum zur Errichtung seines Vorhabens. Die geplanten Gebäude sollen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung

Das Niederschlagswasser wird in einer Regenwasser-Zisterne aufgefangen.

Der Überlauf ist an das Schmutzwassersystem angeschlossen.

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser wird über eine zu errichtende biologische Kleinkläranlage gereinigt und in die Lindenbergische Schnauder eingeleitet.

Eine biologische Kleinkläranlage ist in Würchwitz verpflichtend. Es gibt zwei Möglichkeiten der Einleitung aus dieser Kläranlage, die direkte Einleitung in das öffentliche Gewässer bzw. die Einleitung in einen Sammelkanal, der ebenfalls auch in das gleiche Gewässer einleitet. Die Art der Einleitung wird von der Lage des Grundstücks bestimmt.

Laut Anfrage an den AZV (siehe Anhang) wird eine direkte Einleitung empfohlen. Der Antrag für die Einleitungsgenehmigung liegt der oberen Wasserbehörde bereits vor.

5.2 Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie wird durch die örtlichen Versorgungsträger Redinet (Strom) und Midewa (Trinkwasser) gewährleistet.

Die Versorgung des Einfamilienhauses mit Strom soll über einen neu herzustellenden Anschluss, über das von Seiten des Energieversorgers bestehende Netz, erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das Rohrleitungsnetz erfolgen. Alle Versorger liegen bereits an der Straße an, somit ist die Erschließung gesichert.

5.3 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der Abfallwirtschaftssatzung durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd.

6. Brandschutz

Im Brandfall ist das Grundstück über die öffentliche Straße „Johann-Christian-Schubart-Straße“ zu erreichen.

7. Altlasten

Innerhalb des Vorhabengebiets liegen keine bekannten Altlasten vor.

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist hier nicht bekannt.

Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel in der derzeit geltenden Fassung verfahren werden.

8. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist der Landkreis als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§9 Abs.3) besteht für diesen Fall Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

9. Umweltbericht

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b Baugesetzbuch beantragt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig.

9.1 Belange des Umweltschutzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im bisherigen Außenbereich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt bei der Umsetzung des Vorhabens nur eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung. Es wird somit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten Einfamilienhauses sollen sämtliche dort vorhandenen Bäume stehen bleiben, demzufolge werden durch das Bauvorhaben keine Bäume gefällt.

Es wird lediglich eine zusätzliche Versiegelung von etwa 280 m² für die Errichtung des Einfamilienhauses, Doppelcarports und Gartengerätehaus entstehen.

Die geringfügigen Eingriffe durch das Bauvorhaben werden durch Anpflanzungen mit Bäumen und der Schaffung einer Streublumenwiese ausgeglichen.

Sollte es notwendig sein (aufgrund von Krankheit, Beschädigung durch den Bau oder andere Gründe) vorhandene Bäume zu fällen, erklären sich die Antragsteller bereit pro gefälltten Baum drei neue Bäume zu pflanzen, um die Flora und Fauna zu erhalten.

9.2 Artenschutz

Im geplanten Baugebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder andere geschützte Bestandteile der Natur und keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

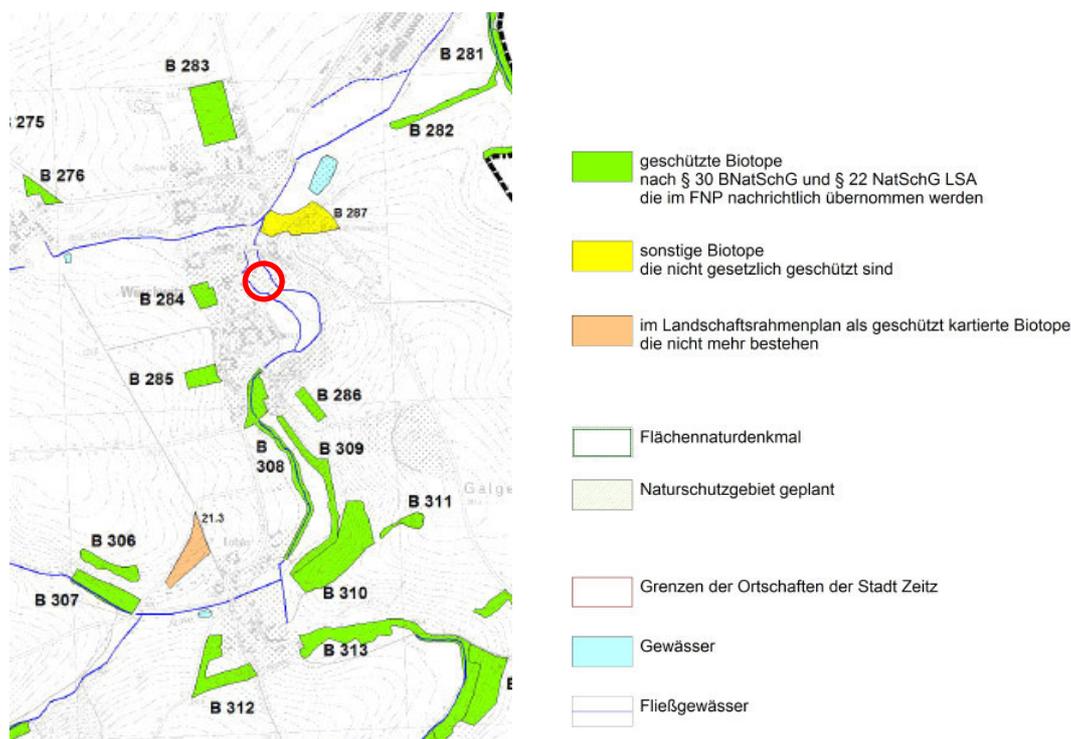
Die geplanten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten nach BNatSchG bzw. oder von Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Dort lebende geschützte Arten oder andere freilebende Tiere konnten nach Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfasst werden. Aus diesem Grund ist auch keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen zu erwarten.

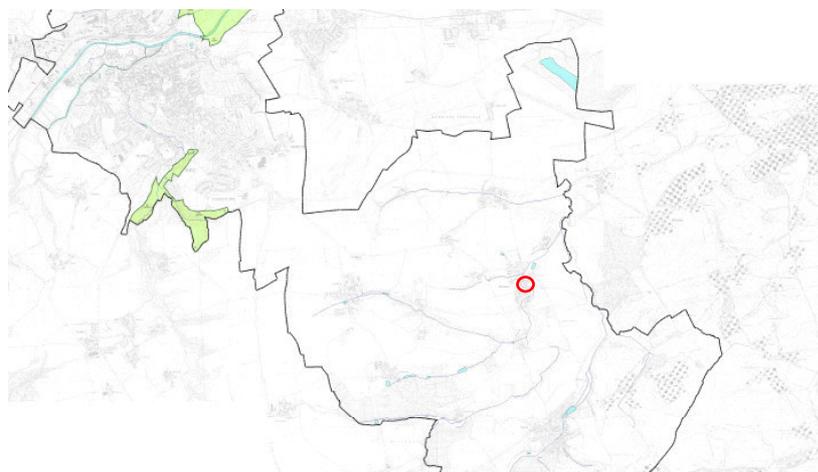
Bei der Bauausführung sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, um die Schutzgüter nicht negativ zu beeinflussen. Die vorab genannten Flurstücke sind momentan unversiegelte Wiesen. Der Gartenbereich wird nach Baubeendigung mit Pflanzen verschiedener Arten versehen, um die Flora und Fauna zu verbessern. Ebenfalls werden Rückzugsorte für Tiere geschaffen (z.B. [Insektenhotels](#), [neue Anpflanzungen von Bäumen](#), [extra belassenes Totholz](#) und eine bienengerechte Streublumenwiese).

Sollten einzelne Bäume gefällt werden müssen, wird der Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eingehalten.



B 283 - Streuobst B 286	11.1- 11.4	Blatt Würchwitz B 11.1, B 11.2, 11.3 und B 11.4 im LRP Streuobst in Würchwitz, im FNP nachrichtliche Übernahme der Biotope B 283, B 284, B 285 und B 286 als geschütztes Biotop, Streuobstwiese	B
B 287 Mischwald	10	Blatt Würchwitz B 10 im LRP Biotop B 10, strukturreicher Laubmischwaldbestand [Park] in Würchwitz, im FNP Zeitz sonstiges Biotop B 287, keine Schutzkategorie	
B 288 Streuobst	27.1	Blatt Würchwitz B 27.4, 27.2, 27.1	B
B 308 Gewässerbe- gleitgehölze	14.3	Blatt Würchwitz B 14.3 Lindenbergsche Schnauder mit Gewässerbegleitgehölz nord- östlich Lobas, im FNP nachrichtliche Übernahme als geschütztes Biotop, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation	B
B 309 Feldgehölz	14.2	Blatt Würchwitz B 14.2 im Landschaftsrahmenplan wird das Biotop B 14.2 dargestellt als lineares heckenartiges Feldgehölz, das Biotop B 309 wird als Hecke und Feldgehölz außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen und somit als geschütz- tes Biotop im FNP nachrichtlich übernommen	B

Vom Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope und Landschaftsschutzgebiete betroffen.



STADT ZEITZ
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ANLAGE 2
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE
ELSTERAUE • KUHNDORFTAL

MASSTAB 1 : 31.000
IM ORIGINALFORMAT A1

GEOBASISDATEN
LVERMGEO L5A / A 15-42808-2009-14

10. Städtebauliche Kennwerte

Grundstücksgröße ca. 1.569 m²

Wohnbaufläche ca 1.569 m²

Baufeldgröße: 360 m²

Geschossigkeit: ein

11. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Mit der Durchführung des Vorhabens soll direkt nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Jahr 2022 begonnen werden. Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag/Bauantrag geregelt.

Verfasser und Vorhabenträger:
Ronald Meißner

Würchwitz, den _____

Sachgebietsleiter:
Christian Villiers

Oberbürgermeister
Christian Thieme