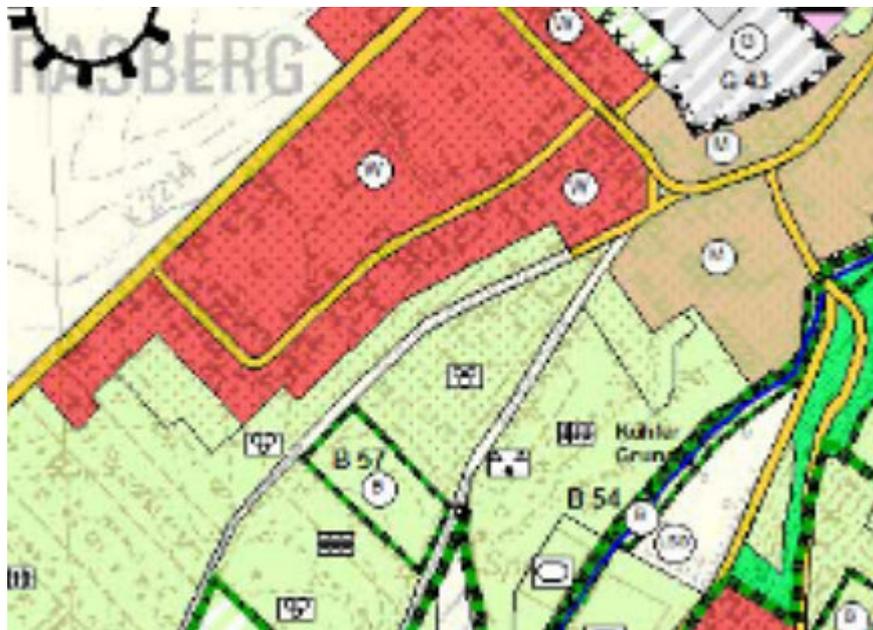


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93

der Stadt Zeitz

- Sanierung Wohnhaus mit neuem Anbau und Errichtung
Carport - Kurt-Eisner-Straße 34 - als Bebauungsplan im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch
(BauGB)

Begründung



Bildschirmfoto <https://www.zeitz.de/output/download.php?fid=3429.500.1.PDF> (09.03.2022)

Stadt Zeitz

- Der Oberbürgermeister -

Fachbereich Technisches Zeitz

Sachgebiet Stadtentwicklung

Zeitz, 10.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93

der Stadt Zeitz

- Sanierung Wohnhaus mit neuem Anbau und Errichtung Carport -
Kurt-Eisner-Straße 34 - als Bebauungsplan im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

- Vorhabenträger:** Herr Sven Klinnert und
Frau Yvonne John
Heinrich-Heine-Str. 21
06712 Zeitz
- Planverfasser(in):** Ing. Büro – Bau Thomas Dietrich
Inh. Ulrike Dietrich
Kalkstr. 28
06712 Zeitz
Tel.: (0 34 41) 21 28 17
Fax: (0 34 41) 61 96 47
E-Mail: IB-Dietrich-ZZ@t-online.de
- Bearbeiter(in):** Dipl.-Ing. Ulrike Dietrich
- Bearbeitungsstand:** 10.03.2023

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Planungsrechtliche Grundlagen	4
3. Anlass und Ziel der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB	5
4. Beschaffenheit des Plangebiets	5
4.1 Geltungsbereich und Lage	5
4.2 Größe	6
4.3 Vorhandene Nutzung	6
4.4 Topografie	6
5. Planinhalt	6
5.1 Bebauung / Planungskonzept	6
5.2 Art der Nutzung	8
5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Ver- und Entsorgung	8
5.4.1 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser	8
5.4.2 Trinkwasser	8
5.4.3 Löschwasser	8
5.4.4 Elektroenergie / Erdgas	9
5.4.5 Müllbeseitigung	9
5.4.6 Telekommunikation	9
5.5 Verkehrstechnische Erschließung	9
5.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Dienstbarkeiten	9
6. Altlasten / Kampfmittel	10
7. Bodendenkmale	10
8. Umweltbericht	10
8.1 Belange des Umweltschutzes	10
8.2 Artenschutz	11
9. Zusammenstellung der Daten	11
10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung	11

Begründung

1. Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - aufgestellt werden. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 des § 13 b BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Hierbei hat sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im sogenannten 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 innerhalb einer mit der Stadt Zeitz abgestimmten Frist umzusetzen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Errichtung eines Gebäudes zu Wohnzwecken mit Nebenanlagen zählt nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gem. „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1“. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b UVPG genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Es wird nicht davon ausgegangen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die Gemeinde kann somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anwenden.

Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten außerdem die Baunutzungsverordnung BauNVO und die Planzeichenverordnung PlanzVO.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz vom 31.10.2015 hergeleitet werden, da das betreffende Flurstück als Grünfläche (private Gärten) ausgewiesen ist. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt größtenteils im Außenbereich und fällt damit unter § 13 b Baugesetzbuch (BauGB).

Als Kartengrundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen hauptsächlich ein Ausschnitt aus „22166_Gesamtplan.DWG“ vom 22.03.2022 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jörg Holstein, Gärtnerstr. 14, 06712 Zeitz sowie der Auszug aus dem Liegenschaftskataster

vom 18.02.2022, in welchem das Plangebiet noch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das Grundstück wurde bis vor ca. 10 Jahren zu Wohnzwecken genutzt.

Übergeordnete Planung

Gemäß Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft Halle bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 93. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Erfordernissen der Raumordnung der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage des REP Halle (regionalen Entwicklungsplanes) einschließlich den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

3. Anlass und Ziel der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB

Die Vorhabenträger haben Ende 2021 zum einen das Grundstück Kurt-Eisner-Str. 34 in Zeitz von der Stadt Zeitz und zum anderen das darauf befindliche ehemalige Wohnhaus von dessen Eigentümern erworben.

Das wesentliche Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nunmehr in der Schaffung von Wohnraum für die neuen Eigentümer und Vorhabenträger der Maßnahme:

Herr Sven Klinnert und Frau Yvonne John
Heinrich-Heine-Str. 21
06712 Zeitz.

Das ehemalige Wohngrundstück soll zudem wieder einer Nutzung zugeführt werden, um die Umgebung aufzuwerten.

Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat auf Antrag der Vorhabenträger vom 02.11.2021 am 03.02.2022 den Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sanierung Wohnhaus mit neuem Anbau und Errichtung Carport - Kurt-Eisner-Straße 34“ für den Bereich Gemarkung Zeitz, Flur 21, Flurstück 104/1 gefasst. Das Vorhaben soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B mit Plan 1 Lage- und Erschließungsplan, Plan 2 Grundrisse u. Schnitte, Plan 3 Ansichten) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teil A) und entspricht den gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB genehmigten Bauantragsunterlagen.

4. Beschaffenheit des Plangebiets

4.1 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 der Stadt Zeitz „Sanierung Wohnhaus mit neuem Anbau und Errichtung Carport - Kurt-Eisner-Straße 34“ umfasst das Flurstück 104/1 der Gemarkung Zeitz, Flur 21 und befindet sich in der Nähe des südlichen Stadtrands von Zeitz im Gebiet Rasberg. Das Grundstück hat die Form eines Dreiecks.

Die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die "Kurt-Eisner-Straße" mit Wohnbebauung bzw. Mischgebiet. Somit ist der Anschluss des Plangebiets an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben. Östlich des Plangebiets liegt der Weg „An der Hohle“. In südwestlicher Richtung grenzt Gartenland an.

4.2 Größe

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von 334 m², sodass die Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² weit unterschritten wird. Die Vorhabenträger pachten zudem eine Fläche von ca. 28 m², welche die alte Zaunanlage mit umschlossen hatte, von der Stadt Zeitz dazu. Diese Fläche möchten die Vorhabenträger perspektivisch kaufen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen zu berücksichtigenden Bebauungsplänen.

4.3 Vorhandene Nutzung

Das Grundstück liegt seit ca. 10 Jahren brach und war mit Büschen, Sträuchern sowie Nadelbäumen, jedoch ohne schützenswerten Baumbestand, zugewachsen. Es ist mit einem untergliederten, von Vandalismus gekennzeichneten, Gebäude mit Sattel- und Flachdach mit einer angebauten Überdachung bebaut. Das Gebäude verfügt zudem über einen kleinen Kellerraum. Die überbaute Fläche beträgt insgesamt ca. 88 m².

Ein Nebengebäude (ca. 35 m² Grundfläche) ist von den ehemaligen Eigentümern bereits vor Jahren abgebrochen worden.

An der Spitze des Plangebiets steht zudem ein Teil des Häuschens der Übergabestelle für die Elektrizität der nahegelegenen Gartenanlage(n), welches sich in deren Besitz befindet, auf dem Plangrundstück.

4.4 Topografie

Das Gelände fällt von der „Kurt-Eisner-Straße Nr. 41 C“ aus betrachtet zum Weg „An der Hohle“ in südöstlicher Richtung und im Verlauf der Kurt-Eisner-Straße in nordöstlicher Richtung ab. Das vorhandene Gebäude liegt 20 cm bis 40 cm unterhalb des Straßenniveaus der „Kurt-Eisner-Straße“, welche in diesem Bereich nicht mehr befestigt ist.

5. Planinhalt

5.1 Bebauung / Planungskonzept

Die Antragstellung auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 13 b BauGB durch die Vorhabenträger im November 2021 ist mit der Absicht erfolgt, das vorhandene eingeschossige Wohnhaus zu sanieren und mit einem Anbau zu erweitern. Bei einer zwischenzeitlichen Untersuchung der Bausubstanz des Wohnhauses wurde jedoch festgestellt, dass das Gebäude stärkere Mängel aufweist, welche einen Teilabbruch mit anschließendem Ersatzbau erforderlich machen. Der Ersatzbau soll gemeinsam mit

dem Erweiterungsanbau als Mauerwerksbau auf Streifenfundamenten nach dem heutigen Stand der Technik errichtet und an den zu sanierenden Bestand angebunden werden.

Die Gründung der verbleibenden Gebäudeteile muss gem. der statischen Anforderungen ertüchtigt oder ggf. erneuert werden. Der vorhandene Keller bleibt für Revisionszwecke erhalten und bekommt einen Zugang über eine Bodenluke vom Hausanschlussraum aus. Eine ausreichende Belüftung des verbleibenden Kellers ist zu gewährleisten.

Die vorhandenen Böden werden bis zum Rohfußboden zurückgebaut. Nach einem Höhenausgleich wird ein neuer Fußbodenaufbau mit Abdichtung und Wärmedämmung in Verbindung mit dem Ersatzbau und Anbau hergestellt. Das Niveau des Erdgeschossfußbodens (+ 0,22 m = OK FFb) soll ungefähr auf das Straßenniveau (vorh. Schacht D = 189,23 m) angehoben werden.

Von den zu erhaltenden Wänden aus Ziegel-Mischmauerwerk wird der Putz entfernt. Sämtliche Wände müssen so instandgesetzt werden, dass ihre Tragfähigkeit und die Gebäudeaussteifung wieder hergestellt wird. Sie sind außerdem mit einer Feuchtigkeitssperre zu versehen. Das gesamte Wohnhaus erhält neue Fenster und Türen sowie ein Wärmedämmverbundsystem.

Die Dach- und Deckenkonstruktion muss aufgrund von Schäden und teilweiser Unterdimensionierung komplett erneuert werden. Das Wohngebäude bekommt ein Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegelddeckung. Die Untergurte der geplanten Nagelplattenbinder bilden die Decke und zugleich die Dämmebene.

Die Elektroinstallation, Abwasser- und Trinkwasserleitungen werden erneuert.

Es soll die spätere Installation einer Photovoltaikanlage auf der Südostseite des Daches vorbereitet werden.

Die Sanierung des verbleibenden Bestands, der Ersatzbau und der Erweiterungsanbau werden gemäß der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) durchgeführt.

Der geplante Carport sowie das Gerätehaus, welche sich außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, sollen wie bei Antragstellung im Bereich des vor Jahren abgebrochenen Nebengebäudes errichtet werden.

Die Abstandsflächen von 3 m des Wohnhauses (GK 1) lagen und liegen wieder teilweise auf dem Nachbarflurstück 103/1 bzw. auf den öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nicht über deren Mitte hinaus. Der Eigentümer des Flurstücks 103/1 hat dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf Abweichung von § 6 BauO LSA gestellt worden.

Der Carport sowie das Gerätehaus sind gem. § 6 Abs. 9 BauO LSA ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und des Zuschnitts des Grundstücks ist ein Abstand des Carports von 3 m gem. GaVO zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht realisierbar. Zwischen der unbefestigten Fahrbahn der „Kurt-Eisner-Straße“ und dem Carport liegt jedoch ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen. Da zudem in der „Kurt-Eisner-Straße“ nur ein geringes Verkehrsaufkommen herrscht und die Sicht auf die Verkehrsfläche gegeben ist, wurde eine Abweichung beantragt. Die Grundstückszufahrt wird neu beantragt.

5.2 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Eigenheimstandort festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Um eine zeitgemäße Nutzung des Grundstücks, insbesondere mit geschütztem PKW-Stellplatz, zu ermöglichen, wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der für eine Bebauung ungünstigen Grundstücksform eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.

Die Bebauung ist in eingeschossiger, offener Bauweise geplant.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangrundstück ist nur schmutzwasserseitig an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen, welche im OT Rasberg zum Teil aus einem Trennsystem besteht. Es sind ein Revisionsschacht Ø 400 aus Kunststoff sowie Grundleitungen Ø 150/100 gemäß Abnahmeschein für Grundstücksentwässerungsanlagen der Stadtwerke Zeitz GmbH vom 07.05.2002 vorhanden. Da die Grundstücksentwässerungsanlage verändert werden soll, wird ein entsprechender Antrag an die Stadtwerke Zeitz GmbH als den Betriebsführer des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Zeitz gestellt.

Der Regenwasserhauptkanal als möglicher Anschlusspunkt (KUEI R13.1) für das Niederschlagswasser endet an der nordöstlichen Grundstücksspitze. Die Entfernung bis zu diesem Anschlusspunkt vom Gebäude aus beträgt ca. 25 m, wobei eine Leitung noch um die Übergabestelle Elt für die Gartenanlage(n) in Abstimmung mit den Stadtwerken Zeitz GmbH herum verlegt werden muss. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Zisterne (1500 l ... 2000 l) gesammelt werden. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vom 28.10.2022 soll der Überlauf der Zisterne nicht mehr wie anfangs geplant versickert, sondern in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Hauptsächlich soll das Regenwasser aber zur Gartenbewässerung genutzt werden.

5.4.2 Trinkwasser

Das ehemalige Wohngebäude hatte im Kellerraum einen Trinkwasserhausanschluss von einer Leitung im Weg „An der Hohle“. Da der Raum für die Hausanschlüsse auf der Gebäudeseite zum Weg „An der Hohle“ liegt, soll der neue Hausanschluss wieder von dieser Seite erfolgen.

5.4.3 Löschwasser

Den Bestandsplänen der Stadtwerke Zeitz GmbH / Redinet Burgenland GmbH ist zu entnehmen, dass sich vor dem Plangebiet in der „Kurt-Eisner-Straße“ sowie in der Nähe der Spitze des Grundstücks die Hydranten 337 und 336 befinden.

5.4.4 Elektroenergie / Erdgas

Der vorhandene Elektrohausanschluss wurde über das Verteilernetz in der „Kurt-Eisner-Straße“ betrieben. Da der Wandbereich, in dem sich der Anschlusskasten befindet, abgebrochen werden soll, wird der Anschluss zurückgebaut und eine neue Hausanschlusssäule an der Grundstücksgrenze gesetzt. Zudem ist für das Bauvorhaben in der Zukunft die Installation einer Photovoltaikanlage auf der südöstlichen Dachseite mit Speicherung und Einspeisung des erzeugten Stroms geplant.

In der „Kurt-Eisner-Straße“ ist eine Erdgasleitung vorhanden. Ein erneuter Anschluss an das Erdgasnetz ist nicht geplant.

5.4.5 Müllbeseitigung

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

Vom Anschlusspflichtigen werden die Abfallbehälter zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitgestellt.

5.4.6. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom mit regionaler Bedeutung (siehe Anlage). Diese liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit geringerer Tiefenlage muss gerechnet werden.

Bei der Planung und Baudurchführung von Anlagen sind Schutzabstände gem. DIN / VDE einzuhalten oder Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Telekom durchzuführen.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes erfolgt über die „Kurt-Eisner-Straße“, welche in diesem Bereich nicht mehr ausgebaut ist. Für die ca. 3,30 m breite, schräg liegende Zufahrt zum Carport wird eine Genehmigung beantragt.

5.6 Baulasten / Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Dienstbarkeiten

Für das Plangrundstück sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Zeitz keine Eintragungen vorhanden.

Eine grundbuchmäßige Sicherung eines Leitungsrechts für die Trinkwasserleitung zum Schacht Kurt Eisner Straße 900 im Bereich der geplanten Zufahrt zum Carport sowie die Sicherung des Teils des kleinen Gebäudes mit der Übergabestelle für Elektrizität der Gartenanlage(n) im Planbereich ist nicht bekannt.

6. Altlasten / Kampfmittel

Gem. Stellungnahme vom Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt vom 08.11.2022 handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich sind vor Beginn der Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde mit Anschreiben vom 01.12.2022 gestellt.

Ein erster Vor-Ort-Termin mit KBD hat am 14.02.2023 ergeben, dass die Erdarbeiten für die Streifenfundamente des Anbaus erfolgen können. Ein zweiter Vor-Ort-Termin mit KBD soll vor dem Aushub zur Einbringung des Frostschutzmaterials unter dem Boden des Anbaus erfolgen. Es erfolgte keine aktuelle Anfrage seitens der Stadt Zeitz bezüglich Altlastverdachtsmomenten oder schädlicher Bodenveränderungen vor dem Verkauf bei der zuständigen unteren Boden-schutzbehörde.

7. 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 Denkmalbehörde. 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.

8. Umweltbericht

Da die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beantragt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

8.1 Belange des Umweltschutzes

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gartenland (private Gärten) ausgewiesen. Neben dem Wohnhaus und dem Nebengebäude haben sich früher auch Rabatten und Beete für eine gärtnerische Nutzung auf dem Grundstück befunden.

Bis zum Ende der Wohnnutzung waren durch das Wohnhaus mit angebauter Überdachung und das Nebengebäude ca. 123 m² Fläche überbaut. Die überbaute Fläche durch das erweiterte und sanierte Wohngebäude mit Terrasse, den Carport und das Gerätehaus beläuft sich auf ca. 139 m². Die Terrasse, die Einfahrt zum Carport sowie der Eingangsweg / Müllbehälterstandplatz werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Durch die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks für Wohnzwecke nach heutigem Standard liegt somit keine wesentlich größere Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes vor als vor dessen Verfall.

8.2 Artenschutz

In der Nähe des Plangebietes befindet sich gemäß Flächennutzungsplan auf dem Flurstück 103/1 das geschützte Biotop B 57 nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die geplanten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b UVPG genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es wird nicht davon ausgegangen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung 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. von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Dort lebende geschützte Arten oder andere freilebende Tiere konnten nach Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfasst werden. Aus diesem Grund ist auch keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren zu erwarten.

Bei der Bauausführung sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten, um die Schutzgüter nicht negativ zu beeinflussen.

Die unbebaute Fläche des Flurstücks 104/1 wurde wegen der Einhaltung des Verbotszeitraums § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bereits vom Wildwuchs befreit.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen soll die verbleibende Freifläche wieder gärtnerisch gestaltet werden. Es sollen zwei Obstbäume neu gepflanzt werden.

Die Einfriedung des Grundstücks soll mit einem Doppelstabmattenzaun und teilweisen Heckenpflanzungen erfolgen.

9. Zusammenstellung der Daten

Grundstücksgröße: 334 m² (+ 28 m² Pachtland)

Baufeldgröße: 137,51 m²

GRZ: 0,6

Grundfläche Wohnhaus + Terrasse: 100,8 m² + 15 m²

Grundfläche Carport + Gerätehaus: 15 m² + 9 m²

10. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Mit der Durchführung des Vorhabens soll spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Kosten der Planerarbeit werden vom Vorhabenträger getragen.

Vorhabenträger:

Sven Klinnert und Yvonne John
Heinrich-Heine-Str. 21
06712 Zeitz

Zeitz,

.....
Sven Klinnert

.....
Yvonne John

Planverfasser(in):

Ing. Büro – Bau Thomas Dietrich
Inh. Ulrike Dietrich
Kalkstr. 28
06712 Zeitz

Zeitz,

.....
Ulrike Dietrich

Stadt Zeitz:

Zeitz,

.....
Christian Thieme (Oberbürgermeister)

Stadt Zeitz – Planungsamt:

Zeitz,

.....
Christian Villiers (Sachgebietsleiter)