

Stadt Lützen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“

Ziel des Planverfahrens

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baugebiet Ellerbacher Weg“ liegt am westlichen Rand von Lützen westlich einer Kleingartenanlage. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat insgesamt eine Fläche von ca. 3,63 ha.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans war erforderlich, weil die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten entsprechen.

In dem Plangebiet war laut bisher rechtskräftigem Bebauungsplan die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Mit Ausnahme der Bebauung des Flurstücks 23/7 (Mühlenstraße 12A) ist bisher weder eine Erschließung noch eine Bebauung erfolgt. Nunmehr hat ein Investor die Grundstücke erworben, der beabsichtigt, das Plangebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Im Rahmen der neuen Planung wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet, jedoch mit geänderter Flächenaufteilung, festgesetzt. Nach jetzigem Stand sollen auf der Fläche ca. 56 Einfamilienhäuser entstehen. Der räumliche Geltungsbereich wurde mit 3,56 ha geringfügig verkleinert.

Der aktuelle Bebauungsplan weicht auch hinsichtlich der Straßenführung von der ursprünglichen Planung ab.

Die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes erfolgt aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Während die ursprünglich auf der Fläche vorgesehenen Mehrfamilien- und Reihenhäuser in dem eher ländlich geprägten Raum kaum nachgefragt werden.

Verfahrensverlauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 2. Juni 2020 eingeleitet (Beschluss-Nr. 22/2020). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 6/2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 12. Juni 2020 bis zum 24. Juli 2020 die Möglichkeit den Vorentwurf des Bebauungsplans einzusehen. Die zugehörige Bekanntmachung ist am 12. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 6/2020 veröffentlicht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein könnte, wurden am 16. Juni 2020 frühzeitig mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es war beabsichtigt, den Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 3,56 ha auf der Grundlage des § 13a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufzustellen. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Planung im Regelverfahren fortgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Lützen hat am 30. März 2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ in der Fassung vom Dezember 2020 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 22. April 2021 bis zum 25. Mai 2021 stattgefunden. Sie wurde am 14. April 2021 in einer Sonderausgabe des Amtsblatts der Stadt Lützen und im Internet auf der Seite www.stadt-luetzen.de bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. April 2021 um Stellungnahme gebeten.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9a wurde am 27. Juli 2021 gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst eine Fläche am westlichen Ortsrand von Lützen, die südlich des Ellerbacher Weges liegt und die früher durch eine Milchviehanlage genutzt wurde. Nach Nutzungsaufgabe sind Gebäude und bauliche Anlagen zurückgebaut worden, die Fläche ist seither brachgefallen.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Südlich davon dominiert die Wohnnutzung. Nach Westen und Norden öffnet sich der freie Landschaftsraum.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Boden verbunden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, um diese Auswirkungen zu mindern oder auszugleichen. Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird von § 6 Abs. 1 NatSchG LSA Gebrauch gemacht, wonach die Nachnutzung dieser Fläche nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden haben der Planung überwiegend zugestimmt und Hinweise für die nachfolgenden konkreteren Objektplanungen bzw. zur Umsetzung der Planung gegeben.

Von den Versorgungsträgern wurden Informationen zu ihrem Anlagenbestand übermittelt, die in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Redaktionelle Hinweise wurden von der *Regionalen Planungsgemeinschaft Halle* zum Stand des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans gegeben sowie vom *Burgenlandkreis* zur Planzeichnung, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung.

Sowohl vom *Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr* als auch von der *unteren Raumordnungsbehörde* beim Burgenlandkreis wurde festgestellt, dass der Nachweis der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erbracht wurde.

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde* (UNB) beim Burgenlandkreis wurde dargestellt, dass der Bebauungsplan Mängel aufweisen würde, die die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge haben könnten.

Hierzu ist festzustellen, dass die seitens der UNB vorgebrachten Hinweise nicht zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Die Eingriffsregelung unterliegt der gemeindlichen Abwägung (vgl. hierzu § 1a Abs. 3 BauGB). Zudem ist diese unter Pkt. 2.3.1.1 im Umweltbericht Teil II der Begründung behandelt worden.

Außerdem wurden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zur Überwindung drohender Verbote abgeleitet und mit Übernahme dieser in den Bebauungsplan

Voraussetzungen für eine Freistellung, Ausnahme und/oder Befreiung geschaffen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stellt sich der Bebauungsplan somit vollzugsfähig dar.

Von der UNB wurde dargestellt, dass mit dem Bebauungsplan Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG vorbereitet werden, die sich insbesondere aus der Versiegelung der Fläche ergeben. Es wurde auf § 1 a BauGB hingewiesen, in dem formuliert ist, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Es wird festgestellt, dass im Entwurf des Bebauungsplans weder die Ermittlung des Eingriffsumfanges noch die Ableitung des Kompensationsumfanges und von Kompensationsmaßnahmen sowie eine erfolgte Abwägung dargestellt sind. Aus diesem Grund wurde die Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt mit Ableitung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen nachgefordert.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Unter Bezugnahme auf § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG wird für den vorliegenden Bebauungsplan § 6 Abs. 1 NatSchG LSA angewandt. Die Fläche war vollständig mit einer Milchviehanlage bebaut. Die Sukzession dauert nicht länger als 25 Jahre an. Insofern werden die Voraussetzungen erfüllt. Die Ausführungen unter Pkt. 2.3.1.1 im Umweltbericht, Teil II der Begründung wurden zur Klarstellung ergänzt.

Es wurde festgestellt, dass die Ableitungen und Schlussfolgerungen hinsichtlich der vorkommenden Arten und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen grundsätzlich schlüssig und nachvollziehbar sind, jedoch für die Art Zauneidechse zu ergänzen und zu detaillieren sind. Außerdem sind diese volumänglich in den textlichen Festsetzungen des B-Planes aufzuführen. Dies erfolgt im vorliegenden B-Plan nicht.

Zur Erläuterung wurde dargelegt, dass das „europäische“ Artenschutzrecht, welches im § 44 BNatSchG festgesetzt ist, zwingendes Recht ist, das demzufolge nicht der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Der Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Es sind für die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppe alle Maßnahmen in den Bebauungsplan, die Begründung und den Umweltbericht (Monitoring) übernommen worden.

Es wurde festgestellt, dass das Absammeln und Verbringen der Zauneidechsen auf eine Ersatzfläche als CEF-Maßnahme abgeleitet wurde, die Ersatzfläche im Bebauungsplan jedoch nicht benannt wurde und die Eignung der Ersatzfläche für das Umsiedeln der Zauneidechse seitens der Naturschutzbehörde deshalb nicht geprüft werden konnte.

Es wurde gefordert, dass die CEF-Maßnahme in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eindeutig benannt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. In der Festsetzung zur Herstellung eines Ersatzhabitats wird die Fläche (Tierpark Lützen) benannt. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Das Ersatzhabitat ist zwischenzeitlich bereits hergestellt worden.

Es wurde weiter festgestellt, dass in den textlichen Festsetzungen 6.2 und 6.3 nicht eindeutig geregelt, wer die Artenschutzmaßnahmen durchzuführen hat. Auch würden die Formu-

lierungen Interpretationsspielräume zulassen, die der tatsächlichen Umsetzung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen entgegenstehen könnten. Deshalb wurde angeregt, diese textlichen Festsetzungen zu detaillieren und eindeutiger zu formulieren.

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt: In der Festsetzung 6.2 (neu: 5.1) war schon ausgeführt, dass das Abfangen durch einen Fachgutachter zu erfolgen hat. Das wurde in der Festsetzung 6.3 (neu 5.2) ergänzt. Von einer Detailierung der Festsetzungen wurde unter Verweis auf die Hinweise des Bauordnungsamtes zum Entwurf des Bebauungsplans (Art des Abfangens gehört in die Begründung) abgesehen. Zudem war festzustellen, dass der unteren Naturschutzbehörde bereits das Abfangkonzept des Fachgutachters zur Bestätigung vorlag.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauland und es wird eine Fläche in Anspruch genommen, die durch die frühere Bebauung vorgeprägt ist. Zudem leitet sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan her.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine Alternativen zur Wohnbebauung. Eine gewerbliche Nutzung scheidet aufgrund der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen aus. Für die Festsetzung eines Mischgebietes stehen im Stadtgebiet geeignetere, insbesondere gewerblich vorgenutzte Flächen zur Verfügung. Außerdem entspricht die Bebauung mit Einfamilien- und ggf. Doppelhäusern der Nachfrage.

Lützen, 03.03.2022

Uwe Weiß
Bürgermeister

