

STADT LÜTZEN BEBAUUNGSPLAN nach § 13b BauGB „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“

**BESCHLUSS
VOM 26.01.2021**

Satzung

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangsbedingungen	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen / Planungsverfahren	4
1.3	Plangrundlagen	5
1.4	Geltungsbereich	5
1.5	Ziele der Raumordnung	5
1.5.1	Landesentwicklungsplan 2010	6
1.5.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	8
1.6	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	10
1.7	Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	10
1.8	Städtebauliche Entwicklungsziele / Planungskonzept	10
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	11
2.2.2	Grundflächenzahl	12
2.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	13
2.3	Bauweise	13
2.4	überbaubare Grundstücksfläche	13
2.5	Verkehrerschließung	13
2.6	Grünflächen	14
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen	14
2.8	Ver- und Entsorgung	15
3.	Belange der Umwelt	17
3.1	Rechtsgrundlage	17
3.2	Bebauungsplan nach § 13b	17
3.2.2	Schutzgüter	18
3.3	Ergebnis	21
4.	Hinweise	22
4.1	Archäologische Kulturdenkmale	22

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Bedarf an Wohnflächen

Überplant werden soll eine derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende, teilweise erschlossene Brachfläche im Nordosten der Ortschaft Starsiedel der Stadt Lützen. Die Fläche grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und soll einen geordneten Abschluss der Ortslage gegenüber der offenen Landschaft schaffen. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Bebauungsplan „Hinter dem Dorfe“. Die verfügbaren Wohnbauflächen der Ortschaft sind erschöpft und es ist nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden. Somit besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Stadt Lützen beabsichtigt für die Fläche, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche bis zu 24 Einfamilienhäuser zu planen. Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden.

Da weiterhin die mögliche zulässige Grundfläche im Bebauungsplan den Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschreitet und die sonstigen Ausschlussgründe zur Anwendung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ebenfalls nicht erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auf die besonderen Gegebenheiten, die sich aus der Aufstellung als Bebauungsplan nach § 13b BauGB ergeben, ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

1.2 Rechtsgrundlagen / Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Selbstverwal- tungsaufgabe

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie anderer Landesgesetze.

Aufstellungs- Beschluss nach § 13b BauGB

Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 08 vom 10.08.2018 bekannt gemacht worden.

keine frühzeitige Beteiligung

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan nach § 13 b ist nicht erforderlich, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB werden in Kapitel 3.2 der vorliegenden Begründung genauer erläutert.

1.3 Plangrundlagen

Für den Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ wurde ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur beauftragt, einen präzisen Bestandsplan zu erstellen, welchem die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu Grunde liegt. Der Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage erstellt.

**Vermessungs-
grundlage**

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde die technische Planung der Erschließungsstraße durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Diese Planung ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

1.4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch eine schmale Biotopstruktur und angrenzend landwirtschaftliche Flächen;
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen;
- im Süden durch den Erlenweg;
- im Westen durch den im FNP als Wald gekennzeichneten Aufforstungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5007 der **Flur 3** der Gemarkung Starsiedel und hat eine Gesamtgröße von rund 26.590 m².

Planfläche

1.5 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung als obere Landesplanungsbehörden sowie durch den Landkreis – vorliegend der Burgenlandkreis – als untere Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), ist in § 7 Abs. 3 die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert. Es wird unterscheiden in Gebiete

ROG

- die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete);
- die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete);
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete).

Beachtung der Ziele Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind in den folgenden Plänen dargestellt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010);
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle;

1.5.1 Landesentwicklungsplan 2010

LEP 2010 Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt [LEP 2010] vom 16.02.2011 ist am 12.03.2011 in Kraft getreten [GVBl. LSA vom 11.03.2011 Seite 160]. Mit der Verordnung ist das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 außer Kraft getreten.

Raumstruktur Die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt wird im LEP 2010 LSA gegliedert in den Ordnungsraum (bestehend aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum) und den ländlichen Raum. Die Stadt Lützen befindet sich in dem den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum. In diesem Zusammenhang finden sich im LEP 2010 LSA folgende Ziele wieder:

Ziel 11 **Z 11**
Die Standortvorteile, über die diese Räume [*Der den Verdichtungsraum umgebende Raum*] aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Ziel 12 **Z 12**
Die Gemeinden dieses Raumes [LEP 2010 LSA 1.3.2. Der den Verdichtungsraum umgebende Raum] sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden.

Ziel 129 **Z 129**
Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Grundsatz 122 **G 122**
Als Vorbehaltsgebiete werden [u.a.] festgelegt:

[...]

10. Gebiet um Weißenfels

[...]

Begründung:

Die Landwirtschaft ist für Sachsen-Anhalt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie ist insbesondere aufgrund der natürlichen Voraussetzungen für das Land von besonderer Bedeutung. Diese guten natürlichen Voraussetzungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben aber nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt. Dies gilt für die festgelegten

Vorbehaltsgebiete, die über landwirtschaftlich hohe Ackerwertzahlen verfügen, als auch für Böden, die sich für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen besonders eignen.

Aus diesem Grund werden für diese Räume Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderung an eine ausreichende Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Zusammenhang mit der Zunahme der Weltbevölkerung, der Veränderung der Ernährungsgewohnheiten, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch, der Verknappung und Verteuerung der fossilen Energieträger sowie dem erwarteten bzw. bereits stattfindenden Klimawandel und der sich ständig verschärfenden Konkurrenz zwischen Flächen für Futter- und Nahrungsmittelproduktion, für nachwachsende Rohstoffe sowie für Infrastruktur- oder Naturschutzmaßnahmen mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Z 134

Ziel 134

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).

Begründung:

Mineralische und energetische Rohstoffe sind ortsgebunden, nicht regenerierbar und somit endlich. Mit dem voranschreitenden Verzehr der Lagerstättensubstanz innerhalb der genehmigten und betriebenen Gewinnungsflächen ist langfristig eine Verknappung bestimmter Rohstoffe (z.B. Braunkohle, Kalisalze, hochwertigste Quarzsande oder Spezialtone) zu erwarten. Substitutionsalternativen durch andere Rohstoffe oder die Fortentwicklung von Recyclingverfahren allein können dieses Problem nicht lösen.

Unter dem Gebot der Nachhaltigkeit liegt die Ausweisung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung, die die langfristige Verfügbarkeit überregional bedeutsamer Bodenschätze sichert, im öffentlichen Interesse. Es werden Lagerstätten gesichert. Aus landesplanerischer Sicht steht in diesen Gebieten raumbedeutsamen Vorhaben zur Rohstoffgewinnung grundsätzlich nichts entgegen, es werden aber keine Festlegungen Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt getroffen über Umfang, Lage, Betriebsführung oder zeitliche Aspekte eines Vorhabens zur Gewinnung der Rohstoffe.

Z 135

Ziel 135

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.

Begründung:

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt, wenn die Lagerstätteneigenschaft, die Qualität des Rohstoffs oder volkswirtschaftliche Belange es rechtfertigen, dass das Erfordernis der Rohstoffsicherung in der Abwägung höher zu bewerten ist als andere Nutzungsansprüche. Vorhaben zur Rohstoffgewinnung sind standortgebunden und in der Regel raumbedeutsam mit weit reichenden Einflüssen auf Mensch und Natur.

Abbauvorhaben in Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung entsprechen den Zielen der Raumordnung. Das schließt nicht aus, dass in Teilbereichen des Vorranggebietes Belange einem Abbau entgegenstehen können. Wegen der Standortgebundenheit von Vorhaben zur Rohstoffgewinnung sind in den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung Nutzungen unzulässig, die den Rohstoffabbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

Ziel 136

Z 136

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:

- X. Braunkohle Lützen

Begründung (gem. gültigem LEP):

Nach dem Energiekonzept des Landes Sachsen-Anhalt ist für die Energiegewinnung auch zukünftig ein Mix mit dem Rohstoff Braunkohle erforderlich.

Die landesplanerische Sicherung der nachgewiesenen Braunkohlenressourcen im Feld Lützen ist eine entscheidende Voraussetzung für die langfristige Versorgung des Südtails von Sachsen-Anhalt (z.B. Weiterbetrieb des Kraftwerks Schkopau über die geplante Laufzeit hinaus, Zuckerfabrik Zeitz) mit diesem Energieträger.

Den unmittelbaren Anschluss an den laufenden Abbau im Weißelsterbecken bildet das Braunkohlenfeld Lützen. Zahlreiche Altbohrungen belegen die geologische Fortsetzung der Braunkohlenverbreitung. Die Lagerstätte ist Basis einer umfassenden stofflichen Nutzung der bitumenreichen Braunkohle im Rohstoffverbund der mitteldeutschen Chemiestandorte.

Fazit

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 formuliert die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, welche auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind. Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ stehen den durch die Landesplanung formulierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

1.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

REP Halle 2010

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle wurde durch die Regionalversammlung beschlossen am 27.05.2010 und 26.10.2010 genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Der Regionale Entwicklungsplan Halle ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2010 in Kraft getreten.

Fortschreibung

Damit ist der zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplans maßgebliche Regionale Entwicklungsplan [21.12.2010] vor dem Landesentwicklungsplan 2010 [13.03.2011] wirksam geworden. Seit 2012 erfolgt eine Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an den LEP 2010. Bis zum 15.08.2012 fand die Anhörung der Gemeinden statt. Der Entwurf zur Planänderung gemäß § 7 Abs. 7 ROG wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 01.06.2016 zur öffentlichen Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt. Auf die Entwurfsfassung [im Folgenden mit REP-E bezeichnet] wird Bezug genommen, sofern die dort festgelegten Ziele der Raumordnung von denen des REP 2010 abweichen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 30.10.2015 lag nach Beschluss Nr. IV/12-2015 der Regionalversammlung in der Zeit vom 25.04.2016 bis zum 20.06.2016 öffentlich aus.

Die im Regionalen Entwicklungsplan Halle vorgegebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden nachfolgend zitiert. Mit Z werden Ziele zitiert, mit G Grundsätze.

**REP-E
5.3.6**

REP-E: 5.3.6 Z1, Z2

Für die Planungsregion Halle entfalten die im LEP LSA 2010 festgelegten Ziele Z 133,0134,0137 und 139 Beachtung und findet der Grundsatz G 129 Berücksichtigung. Darüber hinaus werden folgende im LEP LSA 2010 festgelegten Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung räumlich präzisiert in der zeichnerischen Darstellung Karte 1 sowie in der Karte 4 (untertägige Vorranggebiete) festgelegt [unter anderem]:

- V. Braunkohle Lützen (LEP LSA 2010 4.2.3. Nr. X)

REP 2010: 5.5.7.3 Z

**REP 2010
5.5.7.3**

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden in der Planungsregion Halle festgelegt [unter anderem]:

- Stadt Lützen mit Gustav-Adolf-Gedenkstätte und historischer Innenstadt
- Geschichtslandschaft Napoleonische Befreiungskriege Großgörschen und Umland

REP-E: 5.7.8 G1

**REP-E
5.7.8**

Folgende Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden im REP Halle Punkt 5.7.8. festgelegt [unter anderem]:

- 2. Geschichtslandschaft Napoleonische Befreiungskriege Großgörschen und Umland (BLK)

REP 2010: 5.7.1.3 Z

**REP 2010
5.7.1.3**

Entsprechend den im LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten werden neben den bereits festgeschriebenen Vorranggebieten für Landwirtschaft, weitere Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft für die Planungsregion Halle präzisiert und festgelegt [unter anderem]:

- 7. Gebiete der Lützener-Hohenmölsener Platte einschließlich der Gemüsebauflächen um Bad Dürrenberg

REP 2010: 5.8.2.2 Z

**REP 2010
5.8.2.2**

In der Planungsregion Halle werden folgende Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt [unter anderem]:

- XX. Lützen

REP 2010: 5.9.3.9 Z

**REP 2010
5.9.3.9**

An folgenden zeichnerisch dargestellten bedeutsamen Straßen sind vordringlich Neu- und Ausbaumaßnahmen erforderlich [unter anderem]:

- 14. L 189 Granschütz – Anschlussstelle A38, Ausbau.

REP-E: 5.9.3. Z1, Z3

**REP-E
5.9.3**

Für die Planungsregion Halle entfalten die im LEP LSA 2010 festgelegten Ziele Z 78, Z 79, Z 80, Z 81, Z 82, Z 83, Z 84, Z 85 Beachtung und finden die Grundsätze G 56, G 57, G 58, G 59 und G 60 Berücksichtigung.

Im LEP LSA 2010 sind folgende weitere überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen in der Planungsregion Halle festgelegt [unter anderem]:

- II. L 189/ L 190, BAB A9 – Hohenmölsen

Z 3 Als regional bedeutsame Straßen des REP Halle Punkt 5.9.3.9 Z werden festgelegt [unter anderem]:

- 17. K 2196n Hohenmölsen-Starsiedel Planung, Neubau.

Fazit

Der Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ beachtet bzw. berücksichtigt die Ziele und Grundsätze, welche durch den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle bestehen.

Sachlicher Teilplan Zentrale Orte

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle in der Fassung des 2. Entwurfes vom 31.01.2017 lag nach Beschluss-Nr. IV/20-2017 vom 23.03.2017 im Zeitraum vom 26.06.2017 bis zum 31.07.2017 öffentlich aus. Er stellt in seiner Übersichtskarte Lützen als ein Grundzentrum dar.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Entwicklungs- gebot

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden zu entwickeln.

Für die Stadt Lützen besteht ein genehmigter und wirksamer Flächennutzungsplan, welcher am 09.11.2018 im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 11 bekannt gemacht wurde.

Geplante Wohn- baufläche

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und ermöglicht die Wohnbedarfsdeckung sowie innergemeindliche Wanderungsbewegungen. Dem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen kann somit in der Ortslage Starsiedel Rechnung getragen werden. Durch die Anforderungen in Bezug auf den demografischen Wandel kommt dieser Planung eine stabilisierende Funktionssicherung der Ortslage Starsiedel inklusive ihres eigenen Verflechtungsbereiches zu.

1.7 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

In der Ortschaft Starsiedel der Stadt Lützen soll auf einer teilweise erschlossenen Brachfläche Baurecht zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Randlage zur Ortschaft Starsiedel im Anschluss an den Erlenweg im Außenbereich. Die Fläche grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und soll einen geordneten Abschluss der Ortslage gegenüber der offenen Landschaft schaffen.

Es handelt sich um eine über mehrere Jahre bestehende brachliegende Fläche. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude, jedoch früher verlegte unterirdische technische Leitungen zur Erschließung des Quartiers sowie teilweise angelegte Verkehrsflächen im Geltungsbereich. Das direkte Umfeld ist im Süden durch Wohnnutzungen geprägt, nach Norden und Osten hin durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch eine Aufforstungsfläche.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend eine biotopreiche Grünfläche.

1.8 Städtebauliche Entwicklungsziele / Planungskonzept

Zielstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ verfolgt die Stadt Lützen das Ziel der Entwicklung bzw. Weiterentwicklung der brachliegenden, an den Ortsteil Starsiedel angrenzenden Fläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbebauung.

Im Vorfeld wurde ein städtebauliches Konzept für den Standort erstellt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der § 9 des Baugesetzbuchs enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne.

Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen, können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als sogenannte örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. (4) BauGB getroffen werden. Für den Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ wird von dieser Möglichkeit abgesehen.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

allgemein

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß §§ 1 bis 15 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzung 1.1:

„Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.“

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird ein angemessener Abschluss des Ortsrandes und Übergang von Stadt zu Landschaft erzeugt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird den im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen entsprochen.

Textliche Festsetzung 1.1.1:

„Nicht Bestandteil des Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 BauGB genannten Ausnahmen.“

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es ist davon auszugehen, dass durch diese Nutzungen ein weiterer Flächenbedarf z.B. Parkplätze sowie zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird, und dies dem Charakter des bestehenden südlichen Charakters widersprechen würde.

Weiterhin sind nach § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen werden sollen, ergibt sich kein bauplanungsrechtlicher Regelungsbedarf. Eine textliche Festsetzung mit Bezug auf § 13 BauNVO ist demnach nicht erforderlich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung 2.1:

„Zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhe (FH_{max}) sowie die Traufhöhe (TH_{max}) bestimmt.“

**Bezugspunkt
Höhe baulicher
Anlagen**

Textliche Festsetzung 2.2:

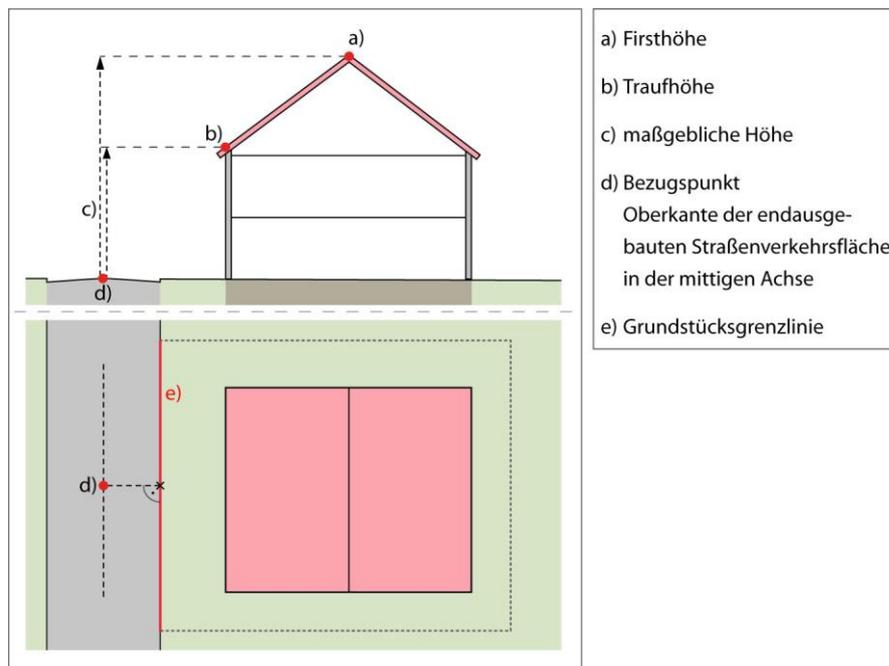
„Als Bezugspunkt (Basiswert) für die Ermittlung der Höhe der jeweiligen baulichen Anlage gilt die Oberkante der endausgebauten Straßenverkehrsfläche über die das

Baugrundstück erschlossen ist/wird, wobei dieser sich als Schnittpunkt zwischen mittiger Achse der Straßenverkehrsfläche und lotrechter Achse zur Mitte der Grundstücksgrenzlänge ergibt.“

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Anlehnung an § 18 BauNVO in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe sowie einer maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt. Als Firsthöhe wird die Dachfirstspitze und als Traufhöhe die Schnittlinie von Außenhaut und Dach bestimmt.

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung sowie der harmonischen Einordnung der Gebäude gegenüber der umliegenden Bebauung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu errichtende Gebäude eine maximale Höhe Firsthöhe mit einem Wert von max. 8,00 Metern sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,50 Metern festgesetzt.



2.2.2 Grundflächenzahl

Festlegung GRZ

Die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO definiert den möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstückes. Die Ermittlung der maßgebenden Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO erfolgt für den Bebauungsplan nach § 13b „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Demnach gilt als maßgebende Grundfläche die Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist.

GRZ 0,4

Textliche Festsetzung 2.3:

„Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Allgemeine Wohngebiet ein Wert von 0,4 festgesetzt.“

Dieser Wert kann für die im Geltungsbereich vorgesehenen, baulichen Hauptanlagen eingehalten werden. Weiterhin ist in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % bis zu einer Kappungsgrenze mit einem Wert von maximal 0,6 zulässig.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzung 2.4:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.“

**Anzahl der
Vollgeschosse**

Hinsichtlich der Festsetzungen des Höchstmaßes der Anzahl zulässiger Vollgeschosse ergeht die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen. Grundlage dafür ist das städtebauliche Konzept, welches der Planung zugrunde liegt. Hierfür wurde sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert.

2.3 Bauweise

Textliche Festsetzung 3.1:

„Gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) ist für den Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.“

**offene
Bauweise**

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Charakteristik des südlichen Wohnquartiers aufgegriffen.

2.4 überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung 4.1:

„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.“

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Geltungsbereich über Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschließen die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig. Für eine engere Festsetzung durch Baulinien liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe vor. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine ausreichende Variabilität in der Grundstücksnutzung ermöglicht.

2.5 Verkehrserschließung

Durch einen Bebauungsplan können öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

**Verkehrs-
erschließung**

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den zu verlängernden Rosengeweg im Südosten. Dieser bindet an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Innere Verkehrserschließung

Textliche Festsetzung 5.1:

„Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.“

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die festgesetzte Erschließungsstraße zentral im Geltungsbereich.

Die Erschließungsstraße ist als Wohn- bzw. Anliegerstraße und lediglich zur Erschließung der entstehenden Grundstücke im Geltungsbereich vorgesehen.

Gemäß der zugrundeliegenden technischen Planung soll der Straßenkörper im Plangebiet mit einer Gesamtbreite von 8,50 m inklusive einem überwiegend einsei-

tigen Gehweg von 1,80 m Breite ausgebildet werden. Die seitlichen Sicherheitsstreifen von 0,75 m entlang der Planstraße sind in der Gesamtbreite berücksichtigt. Der östliche Straßenausläufer knickt nach Norden ab und endet in einem Wendehammer der für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 ausgebaut wird. Öffentliche Stellplätze sind an geeigneten Standorten straßenbegleitend innerhalb des Straßenkörpers angeordnet.

Textliche Festsetzung 5.2:

„Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF1 wird die Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ festgesetzt. Eine unterirdische Löschwasserzisterne mit Entnahmestelle für die Versorgung des Plangebiets ist zulässig.“

Mittig im Plangebiet liegend, dient die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF1 „Stellplatzfläche“, welche von Verkehrsfläche umgeben ist, der Zurverfügungstellung von KFZ- Stellflächen.

Textliche Festsetzung 5.3:

„Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF2 wird die Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Zulässig ist die unterirdische Neuverlegung, die Erneuerung, die Unterhaltung, der Betrieb, der Besitz und der Rückbau von Energieanlagen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen für den Anlagenbetreiber.“

Die geplante Anliegerstraße mit dem nördlich vom Plangebiet liegenden Heerweg verbindend, wird die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF2 „Fußweg“ festgesetzt. Mit einer Breite von 4 m wird die Fläche als fußläufige Verbindung nach Norden ausgebildet. Gleichzeitig bildet die Fläche den Schutzstreifen der mittig liegend, geplanten Mittelspannungsleitung.

2.6 Grünflächen

Die Grünflächen sind mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Textliche Festsetzung 6.1:

GF-1

„Für die öffentliche Grünfläche GF-1 ist die Zweckbestimmung „Abstands begrünung“ festgesetzt.“

Zur Eingrünung des Plangebietes sind im Westen, Norden und Osten des Plangebietes Grünbereiche vorgesehen. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche 1 soll als naturnaher Übergangs- bzw. Abstandsbereich zwischen der Bebauung und der Landschaft dienen. Weiterhin soll eine Begrünung in den Übergangsflächen hin zu landwirtschaftlichen Flächen als Schutz vor Staubimmissionen dienen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen

Textliche Festsetzung 7.1:

PFB

„Pflanzbindungsfläche (PFB): Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes des Gehölzbestandes führen können, sind nicht zulässig. Bei einem natürlichen Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen, dauer-

haft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Regeln zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.“

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Erhalts prägender und erhaltenswerter Gehölzstrukturen im Plangebiet wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt dieser Strukturen gefasst. So wird der vorhandene Gehölzriegel mit Bäumen und Sträuchern an der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gemäß der Festsetzung ist der Gehölzbestand auf diesen Flächen dauerhaft zu erhalten und sind bei einem natürlichen Abgang die Gehölze durch gleichwertige Arten zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Durch diese Festsetzungen wird dem Erhalt dieser prägenden Gehölzstrukturen auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Löschwasserbedarf

Aus einer Stellungnahme durch die Untere Katastrophenschutzbehörde des Burgenlandkreises vom 07.10.2019 gingen folgende Hinweise ein:

Die brandschutzrelevanten Vorschriften und Richtlinien, z.B. das Regelwerk des DVGW hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser und die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ bei der Planung von Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsdienst sind zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des Regelwerkes des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist unter Zugrundelegung der Parameter der Nutzungsschablone für dieses Vorhaben ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800l/min) sicherzustellen.

Diese Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern.

Die Befahrbarkeit der öffentlichen Straße für die Feuerwehr ist mit der gewählten Dimensionierung gesichert.

Es wird im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF1 eine unterirdische Löschwasserzisterne mit Entnahmestelle als zulässig festgesetzt. Dadurch kann eine ausreichende Löschwasserbevorratung für das Plangebiet vorgehalten werden.

2.8.2 Mittelspannungsleitung

Der ehemalige Verlauf der Mittelspannungsleitung westlich vom Plangebiet wird umverlegt. Der neue Leitungsverlauf wird von Süd nach Nord durch das Plangebiet geplant, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Norden mittig der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ liegend.

2.8.3 Abfall

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend geltender Richtlinien (RAST 06) so dimensioniert, dass eine Abfallentsorgung des Plangebiets durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug möglich ist.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist.

Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen sowie die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen, sind zu beachten.

Das Gelände sollte so gestaltet sein, dass durch die Bereitstellung der Müllgroßbehälter zur Entsorgung weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden.

2.8.4 Wasser

Entlang des südlich vom Geltungsbereich gelegenen Erlenwegs verläuft eine Bestandsleitung des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (DN 150). Das Plangebiet kann in Abhängigkeit vom Trinkwasserbedarf an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Der Anbindepunkt befindet sich am nordwestlichen Punkt des Erlenwegs im Übergang zum Geltungsbereich. Der Trinkwasserbedarf ist dem ZWA mitzuteilen. Hierzu sind auf den nachfolgenden Planungsebenen die Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

Nach dem Kenntnisstand des ZWA Bad Dürrenberg sind die im Plangebiet vorhandenen Wasserversorgungsleitungen nicht mehr betriebsfähig und nutzbar. Demnach sind im Plangebiet neue Leitungen zur Wasserversorgung zu planen und zu errichten. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen sind Bestandteil nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsebenen.

2.8.5 Abwasser

Entlang des südlich vom Geltungsbereich gelegenen Erlenwegs verläuft eine Bestandsleitung des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (DN 200). Das Wohngebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es befinden sich drei Anbindepunkte entlang des Erlenwegs. Der Schmutzwasseranfall ist dem ZWA mitzuteilen. Das Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Hierzu sind auf den nachfolgenden Planungsebenen die Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

Nach dem Kenntnisstand des ZWA Bad Dürrenberg sind die im Plangebiet vorhandenen Abwasserentsorgungsleitungen nicht mehr betriebsfähig und nutzbar. Demnach sind im Plangebiet neue Leitungen zur Abwasserentsorgung zu planen und zu errichten. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen sind Bestandteil nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsebenen.

2.8.6 Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch einen Regenwasserkanal gefasst und einer zentralen Versickerung zugeführt. Der dafür vorgesehene Rigolenkörper ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche geplant.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Eine Versickerung auf diesen Flächen ist gemäß dem bestehenden Baugrundgutachten möglich. Gegebenenfalls weitere erforderliche Maßnahmen zur Entwässerung der privaten Grundstücksflächen sind durch weitere Baugrundgutachten auf Vorhabenebene zu erörtern.

Ein Eintrag von zuströmenden Niederschlagswässern aus den angrenzenden Ackerflächen ist nicht zu erwarten. Dies wird im Rahmen der das Plangebiet umgebenden festgesetzten Grünfläche sowie deren Pflanzbindung erreicht. Es wird trotzdem empfohlen auf den nachgeordneten Planungsebenen zu prüfen, ob darüber hinausgehende Maßnahmen erforderlich sind, um diesbezüglich einen ausreichenden Schutz sicherzustellen.

Beim Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) ist das Arbeitsblatt DWA-A138 vom April 2005 einzuhalten. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

3. Belange der Umwelt

3.1 Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird für die Belange des Umweltschutzes im Regelfall eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die dabei ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

allgemein

3.2 Bebauungsplan nach § 13b

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eröffnet der Gesetzgeber mit § 13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Bei der Anwendung dieses Verfahrens kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen gegeben sind:

§ 13b BauGB

- Grundflächengröße, im Sinne des § 13a 1Abs. 1 Satz 2, von weniger als 10.000 m²,
- Wohnnutzungen als Planungsziel auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, vorsehen.

Größe des Plangebietes

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO errechnet sich aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich das Baugesetzbuch lediglich mit flächenbezogenem Recht beschäftigt, weshalb eine Definition des Begriffs der baulichen Anlage der jeweiligen Landesbauordnung zu entnehmen ist.

**§ 19 Abs. 2
BauNVO**

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) definiert gemäß § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage als eine mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage.

Für den Bebauungsplan gilt daher, dass bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche lediglich Flächen einberechnet werden müssen, welche durch § 2 Abs. 1 BauO LSA definiert sind.

**Definition
bauliche
Anlage**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.590 m². Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Größe von ca. 15.488 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 beträgt die maximale mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche ($\hat{=}$ Grundfläche) ca. 6.195 m² und somit weniger als 10.000 m² Grundflächengröße.

maximal 10.000 m²

Das geplante Wohngebiet grenzt direkt nordwestlich an den durch Wohngebäude bebauten Ortsrand der Ortschaft Starsiedel an, und somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b sind gegeben.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ unterliegt nicht der allgemeinen Vorprüfpflicht gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

3.2.2 Schutzgüter

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ist auch dann nicht möglich, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen [§ 13a Abs. 1 Satz 5].

Schutzgut Boden

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes formuliert.

Die Maßnahmen des Bodenschutzes beschreiben in erster Linie den sparsamen Umgang mit dem begrenzten Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich aktuell in keiner Nutzung. Der Überbauungsgrad fällt aufgrund der gewählten Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplans relativ gering aus. Hinzu kommt die geringe Größe des Plangebietes, sodass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut in vertretbaren Grenzen halten. Unverhältnismäßige negative Veränderungen der Bedingungen für das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Gewässer I. oder II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen. Das nächstgelegene Gewässer ist der Gostauer Bach in etwa 700 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches und der Ortschaft Starsiedel. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer sind demzufolge nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Luft stellt die Lebensgrundlage des Menschen dar. Luftverunreinigungen beeinträchtigen neben dem Schutzgut Mensch auch Flora und Fauna. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft.

Aufgrund der Lage im Raum findet keine Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität entstehen.

Schutzgut Fläche

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 26.590 m². Die Fläche grenzt an Siedlungsflächen, entstehende Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Insgesamt betrachtet führt die weitere Ausweisung von Wohngebietsflächen an diesem Standort zu einem Flächenverlust von ca. 0,2 ha. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Fläche durch die Planung insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland umgewandelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild stehen die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Schutzgut Landschaftsbild

Die deutlich unternutzte und landschaftlich ungestaltete Rückbaufläche wird einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt, welche auch auf der Ebene der Landschaftsgestaltung und dem lokalen Erholungspotenzial eine Aufwertung erfährt. Die mit der Bebauung einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes ist als hinnehmbar einzuschätzen. Mit der Bepflanzung der zur freien Landschaft hin liegenden Abstandsrückfläche und einer Begrünung der Wohngrundstücke kann das Landschaftsbild im positiven Sinne neu gestaltet werden.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planaufstellung nicht dauerhaft negativ belastet.

Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, zu berücksichtigen.

Schutzgut Mensch

Ein wesentliches Prüfkriterium besteht in der Beachtung der Schutzansprüche, der dem Geltungsbereich nächstgelegenen Wohnorten als potenzielle Immissionsorte. Bestehende Immissionsbelastungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ durch die agrarische Nutzung der angrenzenden Ländereien gegeben.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Die westlich, nördlich und östlich vom Plangebiet gewachsenen Gehölze tragen dazu bei, die Wirkung der genannten Emissionen auf das geplante Wohngebiet zu reduzieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Gehölzflächen und ihre natürliche Entwicklung planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

Nordwestlich vom Plangebiet, ca. 250 m entfernt, ist die Abfallbehandlungs- und -lageranlage der UTV GmbH gelegen. Hierbei handelt es sich um zwei Anlagen, welche gemäß der 4. BImSchV im Jahr 2005 genehmigt worden sind. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ erfolgte eine Bewertung der Situation (Anlage 2 - Plausibilitätsprüfung Immissionssituation – Schall, vom 10.12.2019) hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, welche die Anlagen der UTV GmbH, die nördliche Windkraftanlage und die Verkehrswege als Emittenten beinhaltet.

Aus dieser Bewertung geht hervor, dass kein über das in Allgemeinen Wohngebieten üblicherweise zumutbare Maß an Lärmimmissionen zu den Tagzeiten befürchtet werden muss. Maßgebliche Geräuschspitzen sind an allen im Plangebiet befindlichen Messpunkten überwiegend auf vorbeifahrende Fahrzeuge der naheliegenden Landstraße 189 sowie der Autobahn 38 zurückzuführen.

Nachts finden keine Betriebstätigkeiten durch die UTV GmbH statt und demzufolge ist nicht von Lärmemissionen auszugehen.

Das im Regionalen Entwicklungsplan 2010 ausgewiesene „Windvorranggebiet XX Lützen“ ist nördlich vom Plangebiet gelegen. Die Entfernung beträgt ca. 850 m. Innerhalb eines Radius von 1.000 m um das Plangebiet befindet sich aktuell keine Windkraftanlage, weshalb nicht von einer Konfliktsituation zwischen der vorliegenden konkreten Planung und dem Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie in Bezug auf das Schutzgut Mensch auszugehen ist. Demgemäß wurde die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt bestätigt. Auch mit dem Träger der Regionalplanung fand eine diesbezügliche Abstimmung im Rahmen der Beteiligung der vorliegenden Planung statt.

Die konkrete Prüfung von Beeinträchtigungen geplanter Windkraftanlagen erfolgt einzelanlagebezogen in den Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BImSchG. Hierbei ist dann die Rechtskraft der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ zu berücksichtigen.

Mit der Durchführung der Planung eines Wohngebiets entstehen keine zusätzlichen Emissionen durch z.B. Lärm, Staub, Geruch und Licht. Lediglich während der Bauphasen von baulichen Anlagen ist von erhöhten baubedingten Immissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Es kann somit nicht von nachhaltigen Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ ausgegangen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzend sind keine Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Denkmale bzw. geologische Denkmale bekannt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter besteht demnach nicht.

Schutzgut Flora und Fauna

Schutzgut Flora und Fauna

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Vorhaben Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

§ 50 Satz 1 BImSchG

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Da sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche von Störfallbetrieben in relevantem Abstand zum Geltungsbereich befinden, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3.3 Artenschutz

Die Einhaltung des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Auch das beschleunigte Verfahren hat keine Auswirkungen auf die Verpflichtungen zum Artenschutz in der Bauleitplanung.

Um die Belange des Artenschutzes in angemessener Form berücksichtigen zu können, wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, auf dessen Grundlage Aussagen in den Bebauungsplan übernommen sind.

So ist im Ergebnis im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzbeitrages herausgearbeitet, dass es für Arten der Fauna, wie Kriechtiere und Vögel der Offenlandschaften zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Des Weiteren sind die Biotope im räumlichen Zusammenhang ausgebildet.

Bei Durchführung der im Artenschutzbericht (Anlage 1) beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung einer Bauung nicht zu erwarten ist.

Die Anlage von Gehölzstrukturen auf einem ehemaligen Feldweg, nördlich vom Plangebiet im Bereich der Stadt Lützen, führt innerhalb des ausgeräumten Landschaftsraumes zu einer Aufwertung von kleinräumigen Strukturen für die Fauna. Diese Maßnahme stellt eine Kompensation des Eingriffs in Habitat- und Biotopstrukturen auf ca. der Hälfte der Geltungsbereichsfläche dar. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird im Bebauungsplan als Textliche Festsetzung 7.2 gesichert.

Textliche Festsetzung 7.2

„Folgende Kompensationsmaßnahme ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Plangebiets durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Anlage eines Sommerfeldweges mit begleitenden Gehölzen. Die Länge des Weges beträgt ca. 800m. Davon sind 500 m bestehender Sommerweg und 300 m agrarisch genutzte Fläche. Die Breite der Flurstücke beträgt 6,00 m. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 38, Flur 2, Gemarkung Röcken sowie das Flurstück 87, Flur 2, Gemarkung Lützen.

Die Bepflanzung des bestehenden und des ehemaligen Weges erfolgt mit Feldgehölzen. Die Flächen sind 3,00 m breit und haben einen Abstand von der Flurstücksgrenze von 1,00 m. Die Länge der Gehölzflächen beträgt 20 – 50 m und der Abstand der Pflanzflächen untereinander soll mindestens 20,00 m betragen. § 14 Abs. 1 und 2 LwG LSA ist zu berücksichtigen.

*Gehölzarten: Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Cornus laevigata*
Hundsrose *Rosa canina*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Winterlinde *Tilia cordata*
Traubeneiche *Quercus petraea*.“*

Die verbindliche Sicherung der Durchführung der im Artenschutzbeitrag aufgeführten Maßnahmen ist durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen herbeizuführen.

Die folgende Textliche Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich und zielt darauf ab, weitere artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzung 7.3

*„Das Entfernen des Gehölzbestandes (Bäume und Sträucher) hat nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.02. eines Jahres zu erfolgen.
Die Vegetation in den Baufeldern ist in den Monaten Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Der Oberboden ist im Zeitraum von Mitte März bis Mitte April oder von August bis September abzuschieben.“*

3.4 Ergebnis

Da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan den Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschreitet und die sonstigen Ausschlussgründe zur Anwendung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ebenfalls nicht erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

**Voraussetzungen
erfüllt**

4. Hinweise

4.1 Archäologische Kulturdenkmale

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan Lützen von archäologischen Kulturdenkmälern auszugehen. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Abgrenzung der nachrichtlich in den FNP Lützen übernommenen archäologischen Kulturdenkmale nur als angenähert zu werten ist. Die tatsächliche Größe der archäologischen Kulturdenkmale ergibt sich aus den topographischen und baulichen Gegebenheiten sowie dem jeweils aktuellen Forschungsstand. Die Entdeckung weiterer, bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale ist jederzeit möglich.

Bauausführende Betriebe sind deshalb grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden.

Weiterhin wird auf § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung verwiesen.

Anlagen:

Anlage 1 – Artenschutzbeitrag

Anlage 2 - Plausibilitätsprüfung Immissionssituation – Schall, vom 10.12.2019