

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Stadt Lützen
Bürgermeister
Herr Weiß
Markt 1
06686 Lützen

**Stabsstelle Breitbandausbau/Regional-
planung**
Untere Landesentwicklungsbehörde
Rückfragen an:
Frau Monsheimer
Telefon: 03443 372 216
Telefax: 03443 372 224
E-Mail: monsheimer.christine@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 106

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		6122-00006-20-52	20.07.2020

**Bebauungsplan „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Weiß,

im Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB gibt der Burgenlandkreis als Träger öffentlicher Belange folgende gebündelte Stellungnahme ab:

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.
Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

**Stabsstelle Breitbandausbau/Regionalplanung
Untere Landesentwicklungsbehörde**

Raumordnung

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27.05.2010/ 26.10.2010, in Kraft getreten am 21.12.2010 sowie der Runderlass der MLV vom 1.11.2018 (MBL. LSA Nr. 41/2018).



Seit 1998 ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 9 „Ellerbacher Weg“) für diese Fläche vorhanden.

Diese Fläche ist bis auf ein Grundstück nicht bebaut.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch Bebauungsplan nach § 13a BauGB umfasst den Bau von ca. 56 Eigenheimen anstatt von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern.

Diese Ausweisungen spiegeln den Bedarf der Stadt Lützen an Wohnbauland wider.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums gemäß Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“.

Der Bebauungsplan wird aus dem FNP Lützen entwickelt. Dort ist die Fläche als Wohnbaufläche enthalten.

In diesem Zusammenhang erfolgte bereits die Landesplanerische Abstimmung.

Die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, Referat 24 Sicherung der Landesentwicklung vom 23.06.2020 zu hier zu beurteilenden Entwurf des Bebauungsplanes liegt zustimmend vor.

Bauleitplanung/ Städtebau

Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Referat Bauwesen vom 26.06.2020 ist zu beachten.

Für die weitere Planung ergeben sich folgende Hinweise:

Bei 2-stufigen Verfahren sind die Planunterlagen um einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung zu ergänzen.

Außerdem fehlen die Verfahrensvermerke, eine Präambel mit Angabe der Planbestandteile sowie eine Plannummer.

Für die Planzeichnung bedarf es ebenfalls einer Vervielfältigungserlaubnis, welche auf die Planunterlage aufzubringen ist.

Begründung

Seite 2:

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, sollte kein Auftraggeber angegeben werden. Ich verweise in diesem Fall auf § 11 BauGB.

Seite 6, Pkt. 5:

Die Rechtsgrundlagen sind dem neusten Stand anzupassen.

Seite 9, Maß der baulichen Nutzung/ GRZ/ Zahl der Vollgeschosse:

Dieser B-Plan wird neu aufgestellt. Nach ordnungsgemäßigem Abschluss des Verfahrens verliert der Ursprungsplan seine Rechtskraft. Aus diesem Grund sollte kein Bezug auf den Ursprungsplan in der Begründung der textlichen Festsetzungen genommen werden. Die neue Satzung trifft ihre eigenen Festsetzungen. Ein Abweichen vom Ursprungsplan ist durch die neue Überplanung gewollt.

Seite 10 und Teilfläche 2.1:

Hier bedarf es einer Ergänzung. Wie soll mit evtl. aufgeständerten Solar- oder PV-Anlagen auf Flachdächern umgegangen werden? Welche Höhe dürfen sie erreichen? Sie zählen dann auch nicht zu den untergeordneten Bauteilen, wenn die gesamte Dachfläche damit bebaut wird.

Seite 11, Pkt. 7.3, ruhender Verkehr:

Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung. Demzufolge sollte sie in den Textteil aufgenommen werden.

Medientechnische Erschließung:

Bei der weiteren Planung sind zumindest die Anschlusspunkte an bestehende Netze für den Geltungsbereich genau anzugeben.

Seite 12, Öffentliche Grünflächen:

Zum Abschluss der Planung muss die Fläche übertragen sein. Festsetzungen zu Grünflächen wurden bisher nicht getroffen.

Pkt. 7.5.2

Sollten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sein, müssen diese im weiteren Verfahren im Textteil festgesetzt werden. Eine entsprechende Fläche dafür, ist ebenfalls auf der Planzeichnung mit Planzeichen 13.1 auszuweisen.

Planzeichnung

Die Vermaßung im Baufeld WA1, im Norden des Satzungsentwurfs, zwischen Straßenverkehrsfläche und Baufeld (3m) ist zu überprüfen. Dieser Bereich scheint breiter zu sein.

Die Vermaßung im Süden von 1,17 m ist nur nachvollziehbar, wenn die Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche in der Örtlichkeit auch erkennbar ist. Außerdem verläuft die Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche über einen Teil der WA-Fläche sowie anscheinend auch

über ein Biotop. Hier ist Klarheit hinsichtlich evtl. möglicher Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Fläche zu schaffen. U.U. kann es in diesem Bereich zu Konflikten kommen. Eventuell handelt es sich ja auch nur um Leitungsrechte und nicht um eine befahrbare Fläche.

Zu wessen Gunsten dieses Recht festgesetzt werden soll, gehört ebenfalls in den Textteil.

Planzeichenerklärung

Die Angabe von Rechtsgrundlagen entfaltet in der Planzeichenerklärung keine Rechtskraft. Verbindlich werden sie nur in den textlichen Festsetzungen.

Es fehlt das verwendete Planzeichen 13.3 – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Textliche Festsetzungen dazu wurden nicht getroffen.

Textteil

In den jeweiligen Überschriften sollten die Rechtsgrundlagen des BauGB um die entsprechenden Paragraphen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt werden. Als Beispiel: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO.

Was zulässig werden soll, ist ebenfalls festzusetzen.

Bauordnungsamt

Untere Denkmalschutzbehörde

Zur weiteren Bearbeitung ist die fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Archäologie erforderlich. Diese wird derzeit von uns eingeholt.

Erst nach deren Vorlage kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Umweltamt

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen sind bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

Untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde

Auf dem Plangebiet des oben genannten BLP befanden sich in der Vergangenheit mehrere Gebäude, diese wurden abgerissen. Der Behörde ist nicht bekannt, ob Fundamente im Erdreich verblieben sind und ob das Abrissmaterial entsorgt oder auf dem Gelände verfüllt wurde.

Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich beim Eingriff in den Boden abfall- und bodenschutzrechtliche Konsequenzen ergeben.

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind solche Flächen im BLP zu kennzeichnen.

Unter Wasserbehörde

In den vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen zur Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer sowie des Niederschlagswassers enthalten. Daher kann momentan keine Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes abgegeben werden.

Untere Naturschutz- u. Forstbehörde

Eingriffsregelung:

Gemäß § 13a BauGB ist auf Grund seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht) kein naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich.

Die Stadt Lützen hat eine Baumschutzsatzung, so dass die vorhandenen Gehölze unter diesem Schutz stehen.

Artenschutz:

Sofern keine Gehölze gefällt werden (keine Angaben), stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Sollten einzelne Gehölze gefällt werden müssen, ist unbedingt der Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Dies ist in die Begründung aufzunehmen.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das am südlichen Rand angrenzende Biotop, gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (natürliche und Naturnahe Gewässer einschließlich Gehölze), darf weder zerstört, noch beeinträchtigt werden (Verbotstatbestand).

Rechts- und Ordnungsamt

Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde

Die Unterlagen wurden durch das SG Jagd, Fischerei, Waffen geprüft.

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist hier nicht bekannt. Bei der geplanten Maßnahme ist daher nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Es bestehen unsererseits keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

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

Bauamt

Untere Straßenbaubehörde

Aus den zugesandten Unterlagen ist keine Betroffenheit einer unter die Baulast des Burgenlandkreises fallende Kreisstraße feststellbar.

Straßenverkehrsamt

Untere Straßenverkehrsbehörde

Gemäß den eingereichten Planungsunterlagen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ geplant. Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen Ellerbacher Weg und Mühlenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Diesbezüglich weise ich vorsorglich darauf hin, dass im Falle des Erfordernisses einer Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraums im Zuge von Baumaßnahmen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist. Dabei sind die Belange der PVG Burgenlandkreis mbH miteinzubeziehen, mit der im Voraus eine Abstimmung zu führen ist. Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie auf außerorts gelegenen Gemeindestraßen zuständig. Bei innerörtlichen Gemeindestraßen liegt die Zuständigkeit bei der Stadt/Gemeinde als örtliche Straßenverkehrsbehörde. Für den Innerortsbereich der Gemeindestraßen Ellerbacher Weg und Mühlenstraße in Lützen liegt die Zuständigkeit entsprechend der obigen Ausführungen bei der Stadt Lützen.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen bestehen seitens des Straßenverkehrsamts entsprechend der uns bekannten Details zum Sachverhalt zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Grundsatz her keine Einwände oder Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen

Untere Katastrophenschutzbehörde und Träger des Rettungswesens sowie des vorbeugenden Brandschutzes

Aus Sicht der Brandschutzbehörde des Burgenlandkreises gibt es keine Belange, die der angezeigten Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Stadt Weißenfels entgegenstehen.

Wir weisen darauf hin, dass 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 Feuerwehr und Rettungsdienst unbedingt zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Fall ist bei der ausgewiesenen Nutzungsschablone (Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO mit maximaler GFZ von 0,4 sowie 2 Vollgeschossen) entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bzw. 800 l/min als Wert für den Grundschutz zu sichern. Diese Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern.

Amt für Bildung, Kultur und Sport

Seitens des Trägers der Schülerbeförderung gibt es keine Einwände zu o. g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Kah

Kopie an:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)