Stadt Markranstädt

Bebauungsplan "Seebenisch - West"

4. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB)

TEIL A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß — §§ 16, 19 BauNVO
- (0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß — §§ 16, 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16, 18 BauNVO
- TH 4,0 — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter — §§ 16, 18 BauNVO
- GH 11,0 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche

Zweckbestimmung:

- öffentlicher Spielplatz
- BG — privater Bauergarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans — § 9 Abs.7 BauGB
- Grenze Änderungsbereich der 4. Änderung — § 9 Abs.7 BauGB
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind hier: von Bebauung freizuhaltende Gärten
- 5,00 — Vermaßung in Metern

Bestandsangaben

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 181/53 — Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Die durch rote Schrift gekennzeichneten Textlichen Festsetzungen und Hinweise beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Änderung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Der nördliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der Einschriebe im Plan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie nach Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie nach Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO.

1.1.2 Im südlichen Teil des Plangebietes werden entsprechend der Einschriebe im Plan drei Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 4 und 6 BauNVO. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung von Grundflächenzahlen (§ 17 und § 19 BauNVO), Geschossflächenzahlen (§ 17 und § 20 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) entsprechend der Einschriebe in der Planzeichnung geregelt. Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bezeichnen jeweils das zulässige Höchstmaß.

1.2.2 Für Vollgeschosse sind die Regelungen des § 2 Abs. 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) maßgebend. Auch oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Aufenthaltsräume im Dach zulässig, wenn die Regelungen gem. §§ 45 und 47 SächsBO eingehalten werden. Die Flächen dieser Aufenthaltsräume, der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

1.2.3 In den Baufeldern, für die eine GRZ 0,4 festgesetzt ist, sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v. H. zulässig. Weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl sind zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie der ökologischen Ausgewogenheit entsprechend § 19 BauGB nicht zulässig.

1.2.4 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet
WA 1 und WA 2: Traufhöhe max. 4,00 m über angrenzender Verkehrsfläche
Firsthöhe max. 9,00 m Über angrenzender Verkehrsfläche
Andere Baufelder: Traufhöhe max. 6,50 m über angrenzender Verkehrsfläche
Firsthöhe max. 11,00 m Über angrenzender Verkehrsfläche
Mischgebiet: Traufhöhe max. 8,00 m über angrenzender Verkehrsfläche
Firsthöhe (max. Gebäudehöhe) max. 11,00 m Über angrenzender Verkehrsfläche

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Im gesamten Planungsgebiet wird mit Ausnahme des Wohngebietes WA 11 eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1. WA2 und WA 3 nur Einzelhäuser zulässig. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten gibt es bezüglich der Hausformen keine Einschränkungen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können auch Gebäude, Räume und Anlagen gem. §§ 12 – 14 BauNVO errichtet werden. § 15 Abs. 1 BauNVO ist zu beachten.

1.4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 23 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 15 Abs. 1 BauNVO gilt entsprechend. Für Nebenanlagen zur Kleintierhaltung ist ein Grenzabstand von 2,00 m einzuhalten.

1.4.3 Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 30 m² überdecken und nicht höher als 3,00 m über das umgebende Gelände aufragen. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Pkt. 1.2.3 dieser Festsetzungen ist zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)
Redaktionell überarbeitet im Rahmen der Abwägung – Beschluss-Nr. 772/061103 vom 06.11.2003

2.1 Zur Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz; Holz, Sichtmauerwerk, Klinkerverkleidung, Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen. Grelle Farbanstriche, Verkleidungen mit Asbestzement sowie glänzenden Materialien wie Aluminium und Blech sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

2.2 Die Dächer der Gebäude in den Baugebieten sind als geneigte Dächer von mindestens 15° bis höchstens 50° Neigung auszubilden. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Im Mischgebiet und im Wohngebiet WA 6 sind ausnahmsweise auch andere Dachformen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Die Hauptdachflächen von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern eines Gebäudes müssen jeweils die gleiche Dachneigung haben.

2.3 Dachaufbauten als Gauben sind zulässig. Alleine oder in der Summe mehrerer Einzelgauben dürfen Dachaufbauten höchstens ein Drittel der gesamten Länge des Daches einnehmen. Zum Giebel hin ist mindestens eine Gaubenbreite Abstand zu halten. Gauben sollen mindestens 2,00 m unterhalb des Firstes in die Dachfläche eingreifen (gemessen parallel zur Dachfläche).

2.4 Der Dachüberstand an der Traufe darf höchstens 50 cm, am Giebel (Ortgang) höchstens 80 cm betragen (gemessen senkrecht zur Außenwand).

2.5 Geneigte Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln zu decken. Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig.

2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten und auf den Wohngrundstücken der Mischgebiete dürfen die Einfriedungen zu den Verkehrsflächen hin maximal 100 cm hoch sein. Zulässig sind Holz- und Metallzäune sowie Bepflanzungen. Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Maschen- oder Stacheldraht sowie aus Beton.
In den Mischgebieten sind zur Einfriedung von gewerblich genutzten Flächen auch höhere Einfriedungen bis zu 2,00 m zulässig. Sie müssen im Abstand von mindestens einem Meter zu den Verkehrsflächen aufgestellt werden. Der Streifen zwischen Einfriedung und Verkehrsfläche ist zu begrünen.

2.7 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung von Gewerbebetrieben zulässig. Sie sollen nicht größer als ein Quadratmeter sein.

2.8 Pro Gebäude ist eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

3. Festsetzungen zu Anlage und zur Gestaltung von Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstigen Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 und 25 BauGB)

3.1 Im Planungsgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Erschließung der Baugebiete Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
Die Straßenverkehrsflächen sind verkehrsgerecht in einer Breit von mind. 5,50 m mit mindestens einseitigem, durch Hochbord abgegrenztem Gehweg auszubauten. Im Bereich der Verkehrsflächen ist an geeigneten Stellen auch die Anordnung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr zulässig.

3.2 Zur Erschließung der Wohngruppen im Allgemeinen Wohngebiet sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Stichstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen auszubilden. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind an geeigneten Stellen zulässig.

3.3 Im Zentrum des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese Fläche ist so zu befestigen, dass Niederschlagswasser zu einem erheblichen Teil im Boden versickern kann.

3.4 Zur inneren Verknüpfung der Baugebiete bzw. der Wohngruppen sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Fußweg festgesetzt.

3.5 Im Bereich der Stellplätze sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an geeigneten Stellen standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es soll mindestens ein Baum pro 4 Stellplätze gepflanzt werden.

3.6 Das Flurstück 181/49 ~~und 181/50~~ am östlichen Rand des Wohngebietes sowie Teile des Flurstücks 179 südlich des Mischgebietes M1 sind als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie sind ihrer besonderen Ausprägung entsprechend als ökologische Ausgleichsflächen zu erhalten und zu nutzen.

3.7 An dem Verbindungsweg zwischen der Blumenstraße und dem Glockenblumenweg ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser Bereich ist als Spielplatz für Vorschulkinder mit entsprechenden Spielvorrichtungen sowie mit Sitzmöbeln anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Schattenspende sind in diesem Bereich mindestens drei standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.8 Die Flurstücke 169 – 178 sowie 218 im südlichen Zipfel des Plangebietes sind als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Grabeland festgesetzt. Zulässig ist der Anbau von landwirtschaftlichen Kulturen sowie von Obst und Gemüse.

3.9 Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, auf dem standortgerechte, landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Innerhalb dieses Grünstreifens ist die Anlage eines schmalen Weges – sogen. Dungweg – zulässig, der öffentlich begangen und zur Unterhaltung der Pflanzungen genutzt werden kann.

3.10 Am westlichen Rand des Mischgebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Es sind standortgerechte, landschaftstypische Obst- und Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume kennzeichnen das prinzipielle Anliegen und nicht den konkreten Pflanzort, der anhand der örtlichen Bedingungen festzulegen ist.

3.11 Am nördlichen Rande des Wohngebiets sind die Flurstücke 181/51 bis 181/58 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung frei zu halten und als ökologische Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.12 Die nicht überbaubaren Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind einheimische Laubbäume, Obstbäume und sommergrüne Nadelholzarten. Koniferen sind im Hausgartenbereich zulässig. Sie sollten die Grüngestaltung des Grundstückes jedoch nicht dominieren.

3.13 Als Abschirmung zur angrenzenden Feldflur sind am nördlichen und westlichen Rande des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grundstücksflächen dichte Strauchbepflanzungen oder Hecken sowie einzelne Bäume oder Großgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.14 Wege, Stellplätze, Garagenvorflächen und Terrassen der Wohngrundstücke sind zu pflastern oder mit Materialien zu befestigen, die zu einem erheblichen Anteil die Versickerung von Regenwasser in den Boden ermöglichen. Der Anteil solcher Befestigungen soll 10% der Grundstücksfläche nicht übersteigen, Großflächige Versiegelung ist nicht zulässig.

4. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Schutz der Brutvögel
Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

4.2 Schutz der Fledermäuse
Vor einem Abriss der baulichen Anlagen sind diese durch einen Fachgutachter auf eine Quartiernutzung zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sowie zwischen der Blumenstraße und der nördlichen Plangebietsgrenze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zwei Streifen markiert, die mit einem Leitungsrecht (LR) belastet sind.
LR 1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Markranstädt als Rechtsnachfolger der Gemeinde Kulkwitz – Schmutzwasserkanal
LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig – Regenwasserkanal

6. Hinweise

Redaktionell überarbeitet im Rahmen der Abwägung – Beschluss-Nr. 772/061103 vom 06.11.2003

6.1 Aussagen zur Beschaffenheit des Untergrundes und über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet enthält die Baugrundbeurteilung der Umweltwirtschaft Freital vom 11.04.1994, Reg. Nr. 73727-501.
Diese Dokumentation kann während der Dienststunden in der Stadtverwaltung unverbindlich eingesehen werden.

6.2 Der Grünordnungsplan mit seinen Anregungen zur Artenauswahl kann während der Dienststunden in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

6.3 Vor Beginn von Bodeneingriffen, dies betrifft auch Einzelbaugesuche, muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.
Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

6.4 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind nach dem im StUFA vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast vor. Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 I. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BodenSchG hinweisen, sollen dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

6.5 Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen
Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweiskataster sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoDIG).
Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoDIG).

7. Anmerkungen

7.1 Bebauungen, die aufgrund rechtmäßiger Baugenehmigungen teilweise abweichend von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes errichtet worden sind, haben Bestandsschutz.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 mit Beschluss-Nr. 2020/BV/… die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Seebenisch-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 03/2020 vom 14.03.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 mit Beschluss-Nr. 2020/BV/045 beschlossen, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Die Verfahrensänderung ist im Amtsblatt Nr. 06/2020 vom 13.06.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 mit Beschluss-Nr. 2020/BV/069 den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (Planstand 26.05.2020), bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

4. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (Planstand 20.05.2020) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Markranstädt öffentlich aus. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt Nr. 08/2020 vom 15.08.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Weiterhin konnten die Unterlagen während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet unter www.markranstaedt.de sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter bvergerbeteiligung.sachsen.de abgerufen werden.

Markranstädt, den .....

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (Planstand 20.05.2020) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Anschreiben vom 17.07.2020 in der Zeit vom 20.07.2020 bis 15.09.2020 stattgefunden.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom ..... 2020 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. 2020/BV/…. abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

7. Der Stadtrat hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes (Planstand .....), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

8. Es wird bescheinigt, dass die auf dem Plan dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Borna, den .....

Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig

9. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Planstand vom .....) wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist die 4 Änderung des Bebauungsplanes „Seebenisch-West" (Planstand vom .....) ab dem ..... rechtskräftig.

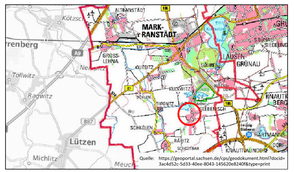
Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister

11. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Landkreis Leipzig mit Anschreiben vom ..... angezeigt.

Markranstädt, den .....

Siegel Spieke, Bürgermeister



Stadt Markranstädt

Bebauungsplan "Seebenisch-West"

4. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	September 2020
Gemarkung	Seebenisch
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Stadt Markranstädt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\20-385 Markranstädt Seebenisch-West\CAD\2_Satzung\B-Plan 4. vereinfachte Änderung.DWG

STADT MARKRANSTÄDT

Bebauungsplan „Seebenisch-West“

4. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung zur Satzung

September 2020	
Stadt Markranstädt Fachbereich III Bau und Stadtentwicklung	Planungsbüro: StadtLandGrün Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen 3

2 Verfahren 4

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens 5

4 Darstellungsform 5

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen 6

6 Planinhalte der Änderung 7

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7

6.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 7

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 8

6.5 Verkehrserschließung 8

6.6 Medientechnische Erschließung 8

6.7 Hinweise 9

7 Flächenbilanz 10

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung 10

8.1 Natur und Landschaft 10

8.2 Belange des Artenschutzes 11

8.3 Sonstige Auswirkungen 16

Begründung **§ 9 Abs. 8 BauGB**

zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Seebenisch-West“ der Stadt Markranstädt

(vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1 Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (3. Änderung, rechtskräftig seit 31. Juli 2004) entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB), die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Markranstädt zur Einleitung des Verfahrens für die 4. Änderung vom 6. Februar 2020
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 9. Juli 2020
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom …….

Bebauungspläne (und somit auch ihre Änderungen) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markranstädt (rechtswirksam seit 26. September 2005) ist die im Rahmen des Änderungsverfahrens neu als Wohnbaufläche festzusetzende Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 1).

Somit kann die 4. Änderung, in der für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

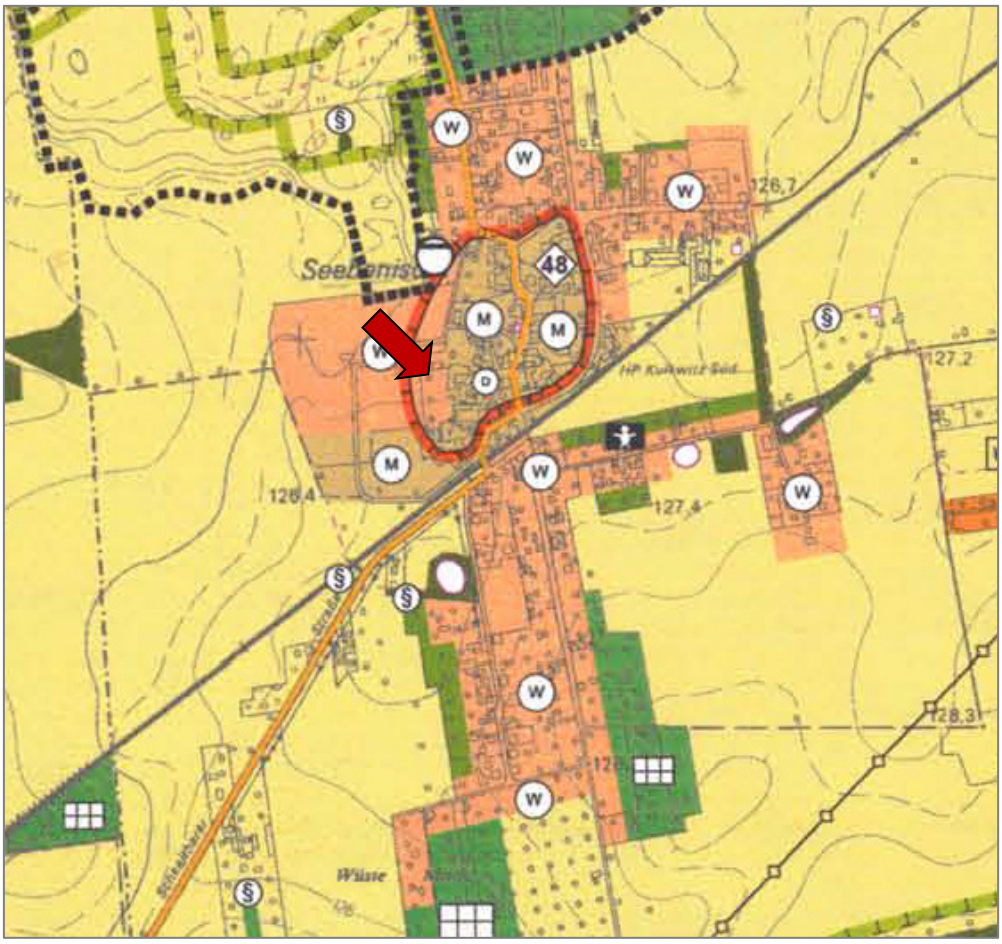


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Markranstädt

2 Verfahren

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Seebenisch-West“ wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 6. Februar 2020 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. März 2020 im Amtsblatt Nr. 03/2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Es ist beabsichtigt, auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche eine Wohnbebauung zuzulassen. Die dafür nötige Änderung des Bebauungsplans soll auf der Grundlage des § 13a Abs. 4 BauGB als ***Bebauungsplan der Innenentwicklung*** erfolgen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 500 m² (= 1.250 m²*0,4). Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, die es ermöglichen, den Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu ändern (vgl. § 13a Abs. 1 BauGB).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Es bedarf auch keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Der Stadtrat hat am 7. Mai 2020 beschlossen, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Die Verfahrensänderung wurde am 13. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 06/2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes (Nutriaanlage) ist von einer teilweisen Überprägung der Schutzgüter auszugehen.

Der Stadtrat hat am 9. Juli 2020 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20. Mai 2020 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 2020/BV/069). Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 24. August 2020 bis einschließlich 25. September 2020 in der Stadtverwaltung Markranstädt öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 15. August 2020 im Amtsblatt Ausgabe 08/2020 und im Internet unter www.markranstaedt.de sowie auf dem zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen unter buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 17. Juli 2020 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert. Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Bei dem im Südwesten des Ortsteils Seebenisch gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Seebenisch-West“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete und im Süden Mischgebiete mit den zugehörigen Verkehrsflächen festsetzt. Im östlichen und südlichen Randbereich werden zudem Grünflächen festgesetzt, für die eine Zweckbestimmung bestimmt ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat insgesamt eine Fläche von ca. 7,66 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst lediglich das Flurstück 181/50 der Gemarkung Seebenisch mit einer Fläche von ca. 1.250 m² (entspricht ca. 1,6 % des Plangebietes). Es befindet sich in Privateigentum.

4 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Bearbeitung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Lageplans.

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans sind in die neue Kartengrundlage übertragen worden. In der Planzeichnung wurde der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung abgegrenzt.

Die textlichen Festsetzungen gelten im Wesentlichen fort. Die Änderungen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand wurden farblich hervorgehoben.

Die Lage des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung, die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, auf einer bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Bauerngärten festgesetzten, ca. 1.250 m² großen Fläche eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses.

Der Bebauungsplan wurde seit Rechtskraft des Ausgangsbauungsplans weitgehend umgesetzt (Bebauung mit Einfamilienhäusern, einem 4-Familienhaus und einem im Rohbau fertiggestellten Mehrfamilienhaus).

Südseite Blumenstraße, Blick nach Westen

Nordseite Blumenstraße, Blick nach Nordwesten

Spielplatz

Blumenstraße, Blick nach Norden

(alle Fotos SLG)

Der südöstliche Teil des Plangebietes, der überwiegend als Mischgebiet festgesetzt ist, ist nicht vollständig bebaut. Hier befinden sich die Weinkelterei Frank Schauß und zwei Wohnhäuser.

Die zu ändernde Fläche ist insofern vorgeprägt, dass sich auf dem Grundstück bereits seit den 1980er Jahren (und damit vor Aufstellung des Bebauungsplans) eine Anlage zur Nutriazucht befindet. Diese Anlage mit einer befestigten Grundfläche von ca. 150 m² wird seit langem nicht mehr genutzt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zu ändernde Fläche (WA 11) auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, im Änderungsbereich eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für die neue Wohngebietsfläche WA 11 gelten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.1).

Demzufolge sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden die für die westlich angrenzende Wohngebietsfläche geltenden Festsetzungen für die Teilfläche WA 11 übernommen.

Die Festsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wurde mittels Baufenster festgesetzt. Für die zukünftige Bebauung des Grundstücks wird ein relativ großer Spielraum eingeräumt, wobei mit der Baugrenze bewusst von den südlich angrenzenden Grünflächen, die als Bauerngärten festgesetzt sind, abgerückt wurde.

Bauweise

Für die Teilfläche WA 11 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Fläche nicht zu erwarten.

6.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zu ändernde Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Bauerngarten“ festgesetzt, für die folgende Festsetzung getroffen wird:

„Die Flurstücke 181/49 und 181/50 am östlichen Rand des Wohngebietes sowie Teile des Flurstücks 179 südlich des Mischgebietes M1 sind als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1

Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie sind ihrer besonderen Ausprägung entsprechend als bäuerliche Hausgärten zu erhalten und zu nutzen.“ (textliche Festsetzung Nr. 3.6)

Die textliche Festsetzung wurde dahingehend angepasst, dass das jetzt als Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Flurstück 181/50 gestrichen wurde (vgl. Planzeichnung).

Tatsächlich ist die Fläche im Bestand überwiegend als Zier- und Obstgarten gestaltet, der von einer dichten Nadelholzbepflanzung (überwiegend Blaufichten, Fichten und Kiefern) eingefasst wird.

Auf einer Fläche von ca. 150 m² ist die genannte Anlage zur Haltung von Nutrias mit betoniertem Boden vorhanden, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestand. Sie wird heute nicht mehr genutzt. Vorgesehen ist, diese im Zuge der Neubebauung des Grundstücks zurückzubauen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereiches werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass im Rahmen des Änderungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden ist. Diese ist Pkt. 8.2 zu entnehmen. Im Ergebnis dieser Prüfung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse im Bebauungsplan festgesetzt:

Festsetzung 4.1 *Schutz der Brutvögel*

Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Festsetzung 4.2 *Schutz der Fledermäuse*

Vor einem Abriss der baulichen Anlagen sind diese durch einen Fachgutachter auf eine Quartiersnutzung zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung der neu festgesetzten Wohngebietsfläche ist über die Blumenstraße gesichert.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

6.6 Medientechnische Erschließung

Die zur Erschließung des Grundstücks notwendigen Medien sind in der Blumenstraße vorhanden. Es sind lediglich neue Hausanschlüsse zu verlegen. Zu den einzelnen Medien ist Folgendes auszuführen:

Die vorgesehene Bebauung kann mittels Hausanschlussleitung ausgehend von der vorhandenen *Trinkwasser*leitung DN 100 Blumenstraße versorgt werden.

Die Löschwasserbereitstellung ist über die umliegenden Hydranten des Trinkwassernetzes in Höhe von 48 m³/h möglich.

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist im Trennverfahren vorzusehen.

Das *Schmutzwasser* kann in das öffentliche Kanalnetz über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Blumenstraße abgeleitet werden. Für die Schmutzwasserbeseitigung der vorgesehenen Bebauung ist lediglich die Herstellung eines Hausanschlusskanals beim Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Unabhängig von den vorhandenen Ableitungskapazitäten im öffentlichen Abwassernetz der Leipziger Wasserwerke ergibt sich entsprechend der Prioritätenliste zur Erreichung von Umweltqualitätszielen für den Umgang mit *Niederschlagswasser* nachfolgende Reihenfolge zur Entsorgungsstrategie bezüglich des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers:

1 Verwendung/Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken

2 Einleitung des Niederschlagswassers in ein Fließgewässer

3 Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation

Diese Forderung zum Umgang mit Niederschlagswasser muss aus Sicht der Leipziger Wasserwerke unter Berücksichtigung übergeordneten Wasserrechts (Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz, Sächsisches Wassergesetz) zwingend Berücksichtigung finden.

Demnach besitzt die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form von Niederschlagswassernutzung (Regenwasserzisternen ohne überlauf, bedarfsweise inkl. Verregnung) und/oder Versickerung aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht oberste Priorität.

Vom Grundstückseigentümer ist hierzu ein Versickerungsnachweis durch einen Sachverständigen bzw. ein sachverständiges Unternehmen zu erbringen, mit der zuständigen Behörde abzustimmen und dem Versorgungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen.

Zur Stromversorgung kann ein Anschluss an die auf der Südseite der Blumenstraße verlaufenden Niederspannungskabel erfolgen.

Eine gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Auf der nördlichen Straßenseite der Blumenstraße verläuft eine Gasmitteldruckleitung (DN 100) der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH, an die angebunden werden kann.

6.7 Hinweise

Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat in seiner Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans mitgeteilt, dass das Plangebiet nach ihm bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet liegt, in dem *wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft* vorhanden sind.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG/§§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

Baugrunduntersuchungen

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird empfohlen.

Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.[1]

7 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Seebenisch-West“ hat eine Größe von ca. 1.250 m². Die Fläche wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt und die Grundfläche des Änderungsbereichs kleiner als 20.000 m² ist, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

[1] Quelle: Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans vom 14.09.2020

Unabhängig davon ist in Vorbereitung der Neubebauung beabsichtigt, die ca. 150 m² große, versiegelte Fläche der Nutriaanlage zurückzubauen und zu entsiegeln. Somit wird der Gartenanteil vor und nach der Umsetzung der Planung annähernd gleich bleiben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind demzufolge keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

8.2 Belange des Artenschutzes

Vorbemerkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans für die zu ändernde Fläche werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass im Rahmen des Änderungsverfahrens bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können erst durch ein konkretes Handeln und nicht durch die Planung als solche erfüllt werden. So stellen beispielsweise die Zerstörung einer geschützten Lebensstätte durch die Errichtung des Vorhabens oder die Störung der Brutzeit einer geschützten Art durch den Betrieb einer Anlage und der damit einhergehenden Wirkungen eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dar. Somit kann erst der Vollzug der Bauleitplanung zu einem tatsächlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung muss jedoch bereits sichergestellt sein, dass die Umsetzung der jeweiligen Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen, d.h. dass es durch die ermöglichten Eingriffe nicht zur Erfüllung entsprechender Verbotstatbestände kommen wird. Andernfalls wäre die Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Dem Plangeber ist es aber möglich, durch geeignete Maßnahmen notwendige Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbotes zu schaffen.

Auch wenn zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine Betrachtungen zu Belangen des Artenschutzes vorgenommen wurden, gelten die Verbote unmittelbar und sind bei der Realisierung für die noch nicht umgesetzten Bereich zu beachten.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung stellt unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ausschließlich auf den Änderungsbereich ab. Es werden nachfolgend auf der Grundlage einer Potenzialanalyse Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan geprüft und bewertet.

Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der artenschutzrechtlichen Bewertung sind im Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 - BNatSchG) in den §§ 37-47 formuliert. Es setzt die artenschutzrechtlichen Richtlinien der Europäischen Union, vor allem die

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (*Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie*)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (*Vogelschutzrichtlinie*)

in nationales Recht um.

Der besondere Artenschutz wird in den §§ 44 bis 47 BNatSchG berücksichtigt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (*Zugriffsverbote*) ist es verboten:

1 wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Tötungsverbot*),

2 wildlebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (*Störungsverbot*),

3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot*).

4 wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot Pflanzen*)

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten natürliche und anthropogen entstandene Strukturen die in o. g. Funktion regelmäßig genutzt werden. Nach dem sogenannten „Stralsund-Urteil“ (BVerwG vom 21.06.2006) trifft dies auch bei vorübergehender Abwesenheit der Tiere zu, wenn eine erneute Nutzung, beispielsweise im nächsten Jahr (Greifvogelhorste, Fledermausquartiere), zu erwarten ist.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird das Eintreten der in Abs. 1 genannten Verbotstatbestände für nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die nach Baugesetzbuch (BauGB) zulässig sind, eingeschränkt:

- Sind im Anhang IV a der FFH-RL aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Tötungsverbot nicht vor soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Bst. b der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können nach § 45 Abs. 7 im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 zulassen.

Relevanzprüfung

Ziel der Relevanzprüfung ist es, das aus den gesetzlichen Bestimmungen resultierende umfangreiche Artenspektrum auf die Arten zu reduzieren, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung). Die Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden.

Die Relevanzprüfung setzt folgende Abschichtungskriterien an:

- Art ist im Großnaturraum gemäß Roter Liste Sachsen-Anhalt ausgestorben/verschollen/nicht vorkommend und ein Auftreten in naher Zukunft unwahrscheinlich
- Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Sachsen-Anhalt bzw. Vogelarten "im Gebiet nicht brütend/nicht vorkommend"
- Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Moore, Wälder, Gewässer)
- Wirkungsempfindlichkeit der Art ist vorhabenspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Alle übrigen Arten gelten als zumindest potenziell im Wirkraum vorkommend und werden in den nachfolgenden Kapiteln hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Planvorhaben bewertet sowie das Auftreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beurteilt.

Eingriffsspezifisch ergeben sich daher aus der Bebauungsplan-Änderung mögliche Betroffenheiten für folgende Arten bzw. Artengruppen:

- Brutvögel
- Zauneidechsen
- Fledermäuse

Für alle weiteren Artengruppen wird ein Vorkommen aufgrund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb eines bereits bebauten Wohngebietes und der vorhandenen intensiven Nutzungen auf dem Grundstück ausgeschlossen.

Potenzialeinschätzung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.250 m², die im Norden durch die Blumenstraße, im Osten durch die Gartenfläche des benachbarten Grundstückes (hier Scherrasen als Zufahrt), im Süden durch einen Zaun zur angrenzenden Grünfläche und im Westen durch einen geschotterten Fußweg begrenzt wird. Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Süden eine nicht mehr genutzte Nutriazucht sowie auf der verbleibenden Fläche ein Scherrasen ausgebildet. Einzelne Sträucher gliedern die Fläche. Im Norden und Westen wird die Fläche durch eine dichte Nadelbaumhecke abgegrenzt (vgl. auch Pkt. 6.3).

Aufgrund des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes sind in Gehölzen brütende Vogelarten zu erwarten. Gehölzbrütende Vogelarten nutzen während der Brutzeit gehölzbestandene Lebensräume. Typische Arten sind (unter Berücksichtigung der Lage des Betrachtungsgebietes): Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenbaumläufer (*Cerhtia brachydactyla*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*). Da der Gehölzbestand überwiegend durch Nadelbäume gebildet wird und auf den angrenzenden Grundstücken ein für Einfamilienhausgebiete typische Gartennutzung vorherrscht (gehölzarm, Scherrasen), sind nur wenige Brutvögel zu erwarten. Es liegen keine Hinweise vor bzw. weist der Gehölzbestand keine Strukturen auf, die wiederkehrend als Brutstätte genutzt werden können (Höhlen, Rindenabrisse usw.).

Aufgrund der intensiven Mahd der Rasenfläche sind bodenbrütende Vogelarten auszuschließen.

Die Zauneidechse ist in Deutschland allgemein verbreitet. Sie ist eine in ihrem Hauptverbreitungsgebiet euryöke Art, die sich an den Rändern ihres Areales stenök verhält. Ihre Lebensraumansprüche entsprechen dem folgenden Habitatschema:

- sonnenexponierte Lage (südliche Exposition, Hangneigungen max. 40°)
- lockeres gut drainiertes Substrat
- unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageplätzen
- spärliche bis mittelstarke Vegetation
- Vorhandensein von Kleinstrukturen, wie Steine und Totholz etc. als Sonnplätze.

Häufig stellen Bahndämme und regelmäßig gemähte Straßenränder mit angrenzenden Offenlandstrukturen für die Zauneidechse geeignete Lebensräume dar. Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Habitateigenschaften von Zauneidechsen nur in wenigen, kleinen Teilbereichen und auch nur suboptimal ausgestattet. Im zentralen Bereich gibt es eine kleine Beetfläche. Diese wird jedoch von Scherrasen umgeben. Somit sind zwar grabbare Böden vorhanden, jedoch fehlen Sonnenplätze und insbesondere Versteckmöglichkeiten. Da die Fläche zudem insgesamt isoliert liegt, wird ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen.

Fledermäuse nutzen im Laufe eines Jahres entsprechend ihrer artspezifischen ökologischen Ansprüche und der jeweiligen annuellen Phase unterschiedliche Quartiere bzw. Quartiertypen. Das Spektrum reicht von Quartieren in Bäumen und Gebäuden bis zu natürlichen Höhlen, Stollen oder Kellern.

In der *Aktivitätsperiode* vom Frühjahr bis zum Herbst können Bäume Fledermäusen Quartiere unterschiedlichen Typs bieten. Höhlungen, die ursprünglich durch Spechte angelegt wurden oder Fäulnishöhlen werden gern von den beiden Abendseglerarten, der Wasserfledermaus sowie von Rauhaut- und Zwergfledermaus genutzt. Andere Arten, beispielsweise die Mopsfledermaus und die Fransenfledermaus, bevorzugen Spaltenquartiere, wie sie hinter abstehender Rinde oder in Rissen von Stämmen und dicken Ästen zu finden sind. An und in Gebäuden sind es vor allem Spaltenquartiere im Mauerwerk, hinter Holzverkleidungen oder im Dachgebälk, die z. B. von den beiden Bartfledermausarten, Langohren und Mopsfledermäusen genutzt werden können. Freie Hangplätze wählen dagegen meist Mausohren und Kleine Hufeisennasen.

Eine Eignung als *Winterquartier* richtet sich nach der Bauart (z. B. Größe und Zugänglichkeit), der strukturellen Ausstattung (Hangplätze) und vor allem ihren mikroklimatischen Eigenschaften. Fledermäuse bevorzugen während des Winterschlafs relativ konstante Temperaturverhältnisse, je nach Art zwischen 2 und 10°C. Die Raumtemperatur sollte normalerweise nicht unter 0 °C und nur in Ausnahmefällen bis auf -4 °C sinken (Dietz et al. 2007). Eine hohe Luftfeuchtigkeit schützt sie dabei vor der Austrocknung (Schober & Grimmberger 1987). Von wenigen Arten, beispielsweise dem Großen Abendsegler und der Mopsfledermaus sind Überwinterungen in den frostgeschützten Höhlungen starker Bäume bekannt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen wird eine Sommernutzung innerhalb der Änderungsfläche ausgeschlossen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume weisen noch keine Quartiersstrukturen auf, zumal Nadelbäume eher ungeeignet sind. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 40 cm Quartiersstrukturen aufweisen können. Die Gehölze im Änderungsbereich haben diese Größe noch nicht erreicht. Aufgrund dieser Gegebenheiten kann auch eine Winternutzung der Gehölze ausgeschlossen werden.

Das vorhandene Gebäude der ehemaligen Nutriazucht weist keine Quartierseignung für eine Sommernutzung auf. Es ist aufgrund der umgebenden Bebauung und der intensiven

Gartennutzung isoliert von Leitstrukturen. Auch ist das Nahrungsangebot innerhalb des Wohngebietes sehr gering. Mit dem nördlich gelegenen See ist in diesem Bereich eine bessere Habitateignung gegeben. Eine Sommernutzung und insbesondere Nutzung als Wochenstube wird somit ausgeschlossen.

Das vorhandene Gebäude ist auch zur Überwinterung nicht geeignet. Aufgrund der Bauweise ist es nicht frostsicher. Allerdings kann es als Ruheplatz im Herbst/Winter dienen.

Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

  Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der hochmobilen Artengruppe Vögel außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

  Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der überwiegend nachtaktiven und hochmobilen Artengruppe Fledermäuse außerhalb von Quartierstrukturen kann ausgeschlossen werden. Jedoch kein das Verbot eintreten, wenn bauliche Anlage im Herbst/Winter zurückgebaut werden und diese als Ruheplatz genutzt werden.

- Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG: (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population):

  Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Vogelarten werden vor allem aufgrund der Kleinräumigkeit des Eigriffes ausgeschlossen.

  Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der potenzielle vorkommenden Fledermausarten werden aufgrund der geringen Eignung des und der Kleinräumigkeit des Eingriffs ausgeschlossen.

- Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/ Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

  Bei einer Entnahme der Gehölze und einem Abriss der baulichen Anlagen während der Brutzeit kann eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind nur Arten zu erwarten, die jedes Jahr neue Nester bauen, so dass der Brutstättenschutz mit Ende der Brutzeit erlischt.

  Aufgrund einer fehlenden Eignung als Wochenstubenplatz für Fledermäuse kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Brutvögel

  Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

- Schutz der Fledermäuse

  Vor einem Abriss der baulichen Anlagen sind diese durch einen Fachgutachter auf eine Quartiersnutzung zu prüfen.

Fazit

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. In die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen übernommen. Es wird festgestellt, dass bei Einhaltung dieser Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden wird und somit Belange des Artenschutzes der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

8.3 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Seebenisch sind nicht zu erwarten, da die Änderung lediglich ein Grundstück des vollständig bebauten Wohngebietes umfasst. Die Änderung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende städtebauliche Struktur des Wohngebietes ein.

Das Plangebiet ist fast vollständig von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Konflikte mit der Umgebung sind nicht zu befürchten, da die möglichen Emissionen durch die Bebauung eines einzelnen Grundstücks zu vernachlässigen sind.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.