

# Stadt Lützen

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9A „WOHNGEBIET ELLERBACHER WEG LÜTZEN“



Entwurf

Dezember 2020

**Stadt Lützen**  
**Bebauungsplan Nr. 9A**  
**„Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“**

**Planungsträger:** Stadt Lützen  
Markt 1  
06686 Lützen

**Auftragnehmer:** StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 239 772 13

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer  
Landschaftsplanung

**Vorhaben-Nr.:** 20-386

**Bearbeitungsstand:** **Entwurf**

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer  
StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald  
StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>5</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	5
4.2	Baubestand/aktuelle und historische Nutzung	5
<b>5</b>	<b>Darstellungsform .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>9</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
8.3	Verkehrerschließung	12
8.4	Medientechnische Erschließung	13
8.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
8.6	Freiraumkonzept und Grünordnung	15
8.7	Baugestalterische Festsetzungen	17
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise .....</b>	<b>18</b>
9.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	18
9.2	Archäologische Denkmale	18
9.3	Baugrund/Hydrologische Verhältnisse	18
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>19</b>
11.1	Belange der Bevölkerung	19
11.2	Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft	19
11.3	Sonstige Auswirkungen	19

Anlagen:

- Anlage 1      Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Oktober 2020)
- Anlage 2      Erschließungsplanung

## Begründung

## § 9 Abs. 8 BauGB

### zum Bebauungsplan Nr. 9A der Stadt Lützen

Gebietsbezeichnung: „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“

#### 1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich existiert ein seit 13. Januar 1998 rechtskräftiger Bebauungsplan, der in seinen Festsetzungen nicht den derzeitigen Anforderungen entspricht.

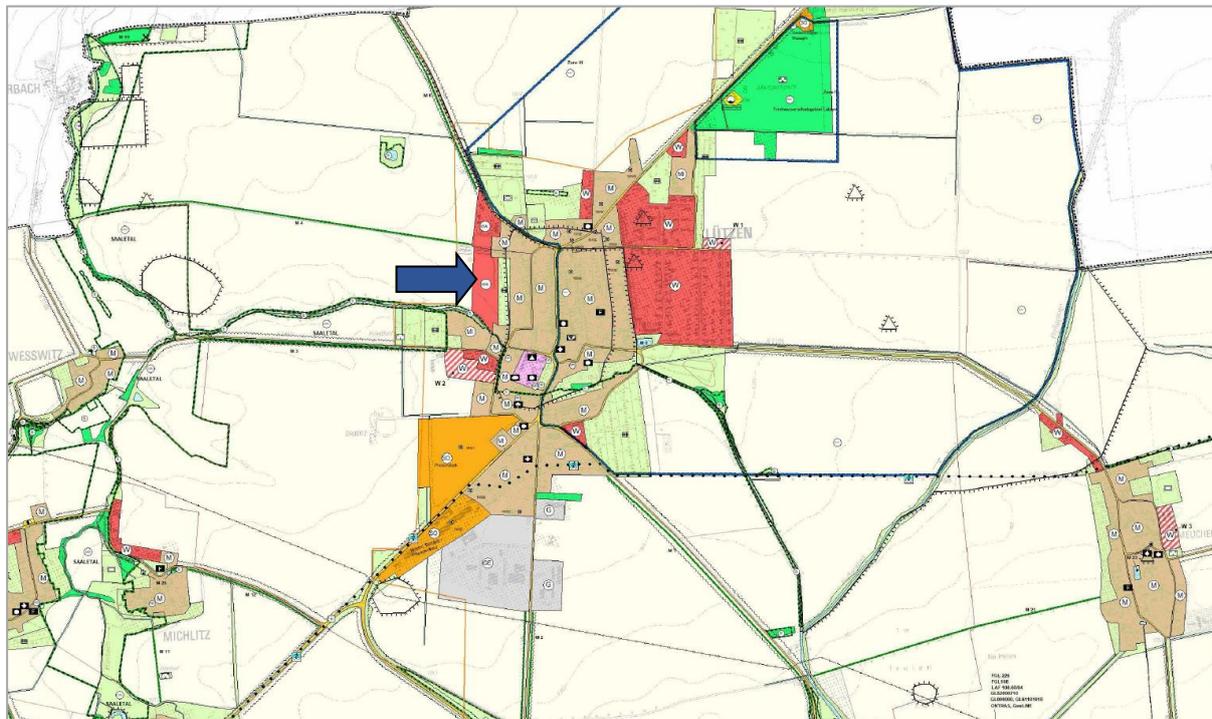
Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB), die Grundlage bilden:

- der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Lützen vom 2. Juni 2020
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom ..... 2020
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom .....

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan, in dem ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Lützen



## 2 Verfahren

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

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

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

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Baugebiet Ellerbacher Weg“ liegt am westlichen Rand von Lützen westlich einer Kleingartenanlage. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat insgesamt eine Fläche von ca. 3,63 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans umfasst fast den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan. Lediglich das inzwischen bebaute Flurstück 23/7 und die in den ursprünglichen Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks 23/5 werden nicht in den Geltungsbereich des neuen Planverfahrens einbezogen. Auf der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Baugebiet Ellerbacher Weg“ einbezogenen Teilfläche des Flurstücks 23/5 ist laut Bebauungsplan eine Strauchpflanzung zur Abgrenzung von Garagen festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nach aktuellem Katasterstand das komplette Flurstück 23/9 der Flur 2 der Gemarkung Lützen.

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Das den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bildende Flurstück 23/9 der Flur 2 der Gemarkung Lützen befindet sich im Eigentum der HELMA Wohnungsbau GmbH.

### 4.2 Baubestand/aktuelle und historische Nutzung

Das Plangebiet war bis ca. 1995 mit einer Milchviehanlage bebaut. Heute ist die Fläche mit Ausnahme eines im Nordosten vorhandenen Nebengebäudes unbebaut. Ob Fundamente im Erdreich verblieben sind und ob das Gelände mit Abrissmaterial verfüllt wurde, ist nicht bekannt.

Abb. 2: Luftbild mit Milchviehanlage (Quelle: Stadt Lützen), Stand ca. 1994



Im nördlichen Teil des Plangebietes sind verschiedene Aufschüttungen und betonierte Bereiche vorhanden.

## 5 Darstellungsmform

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

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

## 6 Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten und

- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde mit Bescheid vom 12. Dezember 2019, am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Der **Landesentwicklungsplan 2010** enthält folgende Vorgaben, die für die Planung relevant sind:

- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (**X** Braunkohle Lützen)
- Lage in dem den Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Halle benannt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den **Regionalen Entwicklungsplan Halle** fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der **Planänderung** sollen einzelne Festlegungen des **REP Halle** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss-Nr. IV/03-2018 den 2. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle einschließlich Umweltbericht vom 30. November 2017 als Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren beschlossen und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung werden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und eine Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt.

Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* wurden im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle die Grundzentren neu sowie die Mittel- und Grundzentren räumlich konkret festgelegt.

Der aktuell gültige **Regionale Entwicklungsplan** trifft folgende, für die Planung relevante Aussagen:

○ Zentralörtliche Gliederung (REP 5.2)

Im System zentraler Orte nimmt die Stadt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum in Zuordnung zu Halle ist Merseburg.

Lützen wird die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

*„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln...“*

Mit der o. g. Fortschreibung des REP Halle ist eine Neuausrichtung des zentralörtlichen Systems unter den veränderten demographischen Bedingungen (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung der Bevölkerung) erfolgt, mit dem Ziel, die Daseinsvorsorge im Sinne einer flächendeckenden Grundversorgung in der Planungsregion Halle langfristig sicherzustellen. Dazu wurden im Rahmen eines gesamtträumlichen Plankonzeptes die bisher ausgewiesenen Grundzentren sowie außerdem potenziell als Grundzentren in Betracht kommende Orte auf der Basis der durch den LEP 2010, insbesondere Z 39, vorgegebenen Kriterien vertiefend geprüft.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ ist Lützen weiterhin als Grundzentrum benannt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums.

○ Regional bedeutsame Standorte (REP 5.5)

*„Mit der Festlegung von regional bedeutsamen Standorten werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen. Diesen Funktionsbestimmungen liegt das Ziel zugrunde, aus der Vielzahl räumlich relevanter Nutzungen eine Nutzung, die für die Region von grundsätzlicher, entwicklungspolitischer Bedeutung und für den jeweiligen Raum charakteristisch ist oder künftig entwickelt werden soll, besonders festzulegen und damit langfristig standörtlich zu sichern.“*

Die Stadt Lützen ist mit Gustav-Adolf-Gedenkstätte und historischer Innenstadt als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt (REP 5.5.7.3. Z)

○ Straßennetz (REP 5.9)

Laut Ziel 5.9.3.4. Z des REP ist der Ausbau der Bundesstraße 87 (B 87) Leipzig – Weißenfels – Naumburg/Bad Kösen – Eckartsberga (-Süd) einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen (u. a. Lützen) vordringlich erforderlich. (LEP LSA 3.6.3.4. Z)

Laut Zeichnerischer Darstellung des REP verläuft die geplante Ortsumfahrung westlich um das bebaute Stadtgebiet, berührt aber das Plangebiet nicht.

Der 2. Entwurf zur **Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle** ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Laut 2. Entwurf zur Änderung des REP reicht das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung **V. Braunkohle Lützen** im Westen bis an das bebaute Stadtgebiet heran.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle erfolgt.

## 7 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Planung

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

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

Im Rahmen des neuen Planverfahrens soll weiterhin ein allgemeines Wohngebiet, jedoch mit geänderter Flächenaufteilung, festgesetzt werden. Nach jetzigem Stand der Planung sollen auf der Fläche ca. 56 Einfamilienhäuser entstehen.

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

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

## 8 Planinhalte

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dies leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, im Plangebiet die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. Unter anderem soll es möglich sein, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in die Wohnnutzung zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Plangebietes wird zur Feinsteuerung des Baugebietes Folgendes festgesetzt (TF = textliche Festsetzung):

*TF 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:*

- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*nicht zulässig.*

Das zukünftige Plangebiet ist nicht geeignet, die ausgeschlossenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unterzubringen. Daher werden sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Durch den hohen Flächenverbrauch stehen Gartenbaubetriebe dem Planungsziel, eine ergänzende Wohnbebauung überwiegend mit Einzelhäusern zu ermöglichen, entgegen.

Gegen die Zulassung von Tankstellen spricht vor allem die Lage des Plangebietes am Rand des historisch gewachsenen Siedlungskörpers mit teilweise sehr schmalen Straßen und abseits des klassifizierten Straßennetzes.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt, da nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen generell ausgeschlossen werden.

## **Maß der baulichen Nutzung**

### *Grundflächenzahl*

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem geplanten Wohngebiet berücksichtigt das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der effektiven Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Den Festsetzungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### *Zahl der Vollgeschosse*

Aufgrund der vorgesehenen weniger verdichteten Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet auf maximal zwei festgesetzt.

Auf seiner Westseite liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die geplante zweigeschossige Bebauung fügt sich aufgrund der damit relativ geringen Gebäudehöhe in die umgebende Landschaft ein und trägt zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs bei.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Ergänzend zur Festsetzung zur der Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Geländes, vorhandenen Bebauung und der Umgebung.

Die festgesetzten Höhen ermöglichen im Mittel eine ca. 12 m hohe Bebauung.

Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF 2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.*

*Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind. Aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.*

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen für Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wurde Satz 2 der Festsetzung getroffen.

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet angewendet werden sollen, wird ergänzend die nachfolgende Festsetzung getroffen:

- 2.2 *Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von*
- *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
  - *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und*
  - *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird*
- um bis zu 50 v. 100 überschritten werden.*

Die Festsetzung ermöglicht die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in der Festsetzung genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6.

## **8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Dies ist jedoch innerhalb des die Planung betreffenden Geltungsbereiches nicht gewollt.

Das Ziel der Planung ist eine Strukturierung des Plangebietes. Da eine gegliederte Bebauung erreicht werden soll, die u. a. Straßen- und Wegebeziehungen zur Querung des Plangebietes ermöglicht, erfolgt eine Gliederung der Bauflächen mittels „Baufenster“.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch eine Baugrenze bestimmt, die in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Die Struktur des Plangebietes und damit städtebauliche Ordnung wird durch die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie die ergänzend festgesetzten Grünflächen (begleitend zum Kunstgraben) vorgegeben.

Zur vorderen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze im gesamten Baugebiet mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. In den Randbereichen wird die Tiefe der Baufenster begrenzt. Dies geschieht, um im Übergang zum Grünzug am Kunstgraben und zum Landschaftsraum eine Bebauung - Hausgärten – Grünzug/Offenland zu erreichen. Im Übergang zur östlich angrenzenden Gartenanlage wird mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze der Gartenanlage eingehalten, da die Gartenlauben z. T. direkt an der Grundstücksgrenze stehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der Bebauung ihres Grundstücks eingeräumt wird.

Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF 3.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.*

*(§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)*

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass im Straßenraum die Wohngebäude bestimmend sind und Garagen, Carports sowie Nebenanlagen optisch zurücktreten. Somit wird der Straßenraum klar strukturiert.

Von der generellen Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, wird lediglich für den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Gebrauch gemacht. Im verbleibenden Bereich dürfen Nebenanlagen somit im Rahmen der jeweiligen Bauvorschriften errichtet werden.

#### *Bauweise*

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Die Grundstücke sind überwiegend für die Bildung von Wohneigentum vorgesehen. Um eine effektive Flächennutzung sowie eine gewisse Vielfalt der Bebauung zu ermöglichen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

### **8.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist zweiseitig an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, im Norden über den Ellerbacher Weg sowie im Süden über die Mühlenstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über ringförmige Erschließungsstraßen, die mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt werden. Die innere Erschließung wird durch den Bauträger hergestellt und anschließend an die Stadt Lützen übertragen. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Zur Erschließung der innerhalb des größeren Erschließungsringes gelegenen Bauflächen werden ergänzend zwei kurze Stichstraßen mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt, die in privatem Eigentum verbleiben.

Über die Merseburger Straße im Norden und die Pestalozzistraße im Süden wird die Verbindung zur Bundesstraße 87 (B 87) hergestellt, die durch das Stadtzentrum von Lützen verläuft (Ernst-Thälmann-Straße).

Die B 87 stellt die Verbindung zur südlich der Stadt verlaufenden Bundesautobahn 38 (BAB 38) mit der Anschlussstelle Lützen her.

Somit ist die Verkehrserschließung für die geplante Neubebauung gesichert.

#### *Ruhender Verkehr*

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 4.1).

#### *Fuß- und Radwege*

Entlang der Ringstraße ist keine Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Verkehrsberuhigung durch Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h erfolgt (Tempo-30-Zone).

Im Südosten des Plangebietes wird ein Rad-/Fußweg festgesetzt, um die bisherige Verbindung zur Straße An der Untermühle auch nach Realisierung des Wohngebietes aufrecht zu halten.

Ein weiterer Rad-/Fußweg wird im Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Er bindet an den unbefestigten Weg entlang des Kunstgrabens an. Innerhalb der Trasse soll auch ein Schmutzwassersammler geführt werden, der an den weiter westlich gelegenen Übergabepunkt anbindet.

#### **8.4 Medientechnische Erschließung**

Zur medientechnischen Erschließung an die im Ellerbacher Weg und in der Mühlenstraße bestehenden Netze angebunden werden. Zu den einzelnen Medien ist Folgendes auszuführen:

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA).

##### *Trinkwasserversorgung*

Das kann an die vorhandene Trinkwasserleitung (DN 110) im Ellerbacher Weg angeschlossen werden.

Die neue Trinkwasserleitung zur Erschließung des Plangebietes ist im öffentlichen Straßenbereich anzuordnen oder alternativ über ein Leitungsrecht für die Nutzung des privaten Grundstückes zu Gunsten des ZWA zu sichern.

Das Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen (innere Erschließung).

##### *Schmutzwasserentsorgung*

Sofern die vorhandene Wasserrechtliche Erlaubnis zur Mischwasserentlastung aus dem Stauraumkanal in den Kunstgraben, die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwassermengen erlaubt, kann das Wohngebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal, der südlich des Plangebietes parallel zum Kunstgraben verläuft, angeschlossen werden. Eine Prüfung der Wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt durch den ZWA nach Mitteilung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalls durch den Erschließungsträger.

Als Anbindepunkt an diesem Kanal wurde ein Schacht benannt, der sich westlich des Plangebietes im Bereich des Weges am Kunstgraben befindet. Das bedeutet, als äußere Erschließung vom Wohngebiet bis zum vorgegeben Anbindepunkt. außerhalb des Stauraumkanals, ist seitens des Erschließungsträgers ein Schmutzwasserkanal neu zu verlegen.

Ein **Erschließungsvertrag** zur Regelung der technischen Erschließung und der Bewirtschaftung der Trinkwasserleitung und des Schmutzwasserkanals ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem ZWA abzuschließen. In diesem Vertrag soll berücksichtigt werden, dass der ZWA beabsichtigt, zukünftig das nördlich des Ellerbacher Weges gelegene Wohngebiet an die innere Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) des „Wohngebietes Ellerbacher Weg Lützen“ anzuschließen.

Des Weiteren soll vereinbart werden, dass der vorhandene Mischwasserkanal auf dem Flurstück 23/9 geduldet und durch Eintragung einer beschränkt, persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des ZWA im Grundbuch gesichert wird.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sowie der Straßen- und Wegeflächen kann aufgrund der Baugrundverhältnisse im Plangebiet nicht versickert werden.

Deshalb sind ein separater Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken nördlich des Kunstgrabens geplant.

Es liegt eine Erschließungsplanung vor (vgl. Anlage 2), auf deren Grundlage das Regenrückhaltebecken im Entwurf des Bebauungsplans als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt wird.

Aus dem Regenrückhaltebecken soll eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kunstgraben erfolgen. Hierzu ist eine entsprechende Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises zu beantragen.

### *Löschwasserbereitstellung*

Die Bereitstellung von Löschwasser obliegt der Stadt Lützen.

Für ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und maximal 2 Vollgeschossen ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 800 l/min für den Grundschutz über einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Regenrückhaltebecken, das zu diesem Zweck mit Dauerstau ausgebildet wird.

### *Gasversorgung*

Die gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Im nördlich des Plangebietes verlaufenden Ellerbacher Weg verläuft eine (erhöhte) Gasniederdruckleitung DN 100, von der aus, das geplante Wohngebiet versorgt werden kann.

### *Elektroenergieversorgung*

Die Stromversorgung des Plangebietes ist möglich. Das Netz ist ausgehend vom Ellerbacher Weg neu zu aufzubauen.

Voraussichtlich ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich.

## **8.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Der parallel zum Kunstgraben verlaufende Stauraumkanal in Rechtsträgerschaft des ZWA verläuft einem Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m auf beiden Seiten des Kanals. Da beabsichtigt ist, die in diesem Teil der Plangebietes festgesetzte (derzeit private) Grünfläche an die Stadt zu übertragen, bedarf es im Bereich der Grünfläche keiner Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des ZWA. Allerdings berührt der Schutzstreifen auch die Wohngebietsfläche. Deshalb wird hier ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers festgesetzt.

Allgemein ist hierzu ist Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzungen sind möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks sein. Im

Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Ver- und Entsorger sowie Anlieger haben für die entsprechende Eintragung bzw. Leitungssicherung selbst Sorge zu tragen. Vorgesehen ist vorliegend die Sicherung durch Eintragung einer beschränkt, persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des ZWA im Grundbuch.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung.

## **8.6 Freiraumkonzept und Grünordnung**

Eine Kompensation für die ermittelten Eingriffe ist vorliegend nicht nachzuweisen. Auf der gesamten Fläche befand sich eine Milchviehanlage, für die die Abrissgenehmigung im März 1995 erteilt wurde. Sofern der Rückbau noch im gleichen Jahr erfolgt ist, sind seither 25 Jahre vergangen. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist daher nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden (§ 6 Abs. 1 NatSchG LSA) (vgl. hierzu Pkt. 2.3.1.1 Umweltbericht).

Die Grundstücksgrößen ermöglichen unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl die Anlage von Hausgärten. Diesbezügliche Festsetzungen erfolgen nicht.

### **8.6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der Bereich zwischen dem Kunstgraben und dem parallel verlaufenden Weg einschließlich des Weges wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich momentan im Eigentum der HELMA Wohnungsbau GmbH. Eine Übertragung an die Stadt Lützen ist beabsichtigt. Diese muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen ist.

Die Belange des Artenschutzes werden auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1) in den Entwurf durch Festsetzung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen übernommen.

*TF 6.1 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.*

Im Plangebiet sind nur Vogelarten zu erwarten, die jährlich neue Nester bauen. Daher besteht der Brutstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit dem Ende der Aufzucht der Jungvögel nicht mehr. Ein Baubeginn einschließlich der Baufeldfreimachung innerhalb der festgesetzten Zeitspanne löst daher keine Verbotstatbestände aus. Hinsichtlich der zeitlichen Vorgabe wurde auf § 39 Abs. 5 BNatSchG abgestellt.

Bei den Begehungen 2020 sind Zauneidechsen insbesondere im Norden nachgewiesen worden. Daher umfassen die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen das Absammeln sowie das Herstellen von Ersatzhabitaten.

*TF 6.2 Zum Schutz der Zauneidechsen ist vor erdeingreifenden Maßnahmen ein Fangen und Umsiedeln vorkommender Tiere durch einen Fachgutachter wie folgt durchzuführen:*

- *Auszäunen der Habitatflächen mit einem Reptilienschutzzaun*
- *Beräumen der betroffenen Flächen von Ablagerungen und ggf. eine Mahd der Flächen*
- *Beräumen erfolgt in der Zeit von November bis Februar, der Einsatz von Großgeräten ist unzulässig*
- *Fang mit Eimerfalle oder als Handfang einschließlich Ausbringen von Versteckmöglichkeiten*
- *Umsiedeln gefangener Tiere in vorbereitete Ersatzhabitate nach Festsetzung 6.3*
- *Fangzeitraum über mindestens 15 Tage mit geeigneter Witterung von April bis September/Okttober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni), 2 Kontrollbegehungen im September/Oktober*
- *Abstimmen von Fang und Umsiedlung mit unterer Naturschutzbehörde, Dokumentation der Fangergebnisse*

*TF 6.3 Es sind 5 Ersatzhabitate als Reptilienburgen wie folgt herzustellen:*

- *Herstellen vegetationsfreier Plätze als Sonnenplätze, Aufschichten von Versteckmöglichkeiten, z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen und Anlagen von Sandhaufen zur Eiablage*
- *Anzahl der Reptilienburgen ggf. an Fangergebnis nach Festsetzung 6.2 anpassen*
- *Auswahl der Standorte der Reptilienburgen und Anlegen dieser sind durch Fachgutachter zu begleiten*
- *Anlage erfolgt vor Beginn der Umsiedlung nach Festsetzung 6.2*
- *Pflege der Reptilienburgen mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen aufkommender Gehölze*

*Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.*

Da Zauneidechsen nachgewiesen sind, sind rechtzeitig vor erdeingreifenden Maßnahmen Zauneidechsen abzusammeln. Da auch der Fang von besonders geschützten Tieren nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG einen Verbotstatbestand darstellt, ist diese Vermeidungsmaßnahme nur durch ein Fachgutachterbüro auszuführen. Für das Abfangen ergeben sich vorzugsweise zwei Zeitfenster, da in dieser Zeit Zauneidechsen hochmobil sind.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans zudem eine Habitatfläche verlorengeht, sind Ersatzhabitate anzulegen. Die Ersatzhabitate werden im Bereich des Tierparks Lützen geschaffen. Dieser Standort ist mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter abgestimmt worden. Die Herstellung der Habitate wird durch den Vorhabenträger veranlasst und durch den Fachgutachter begleitet.

Mit den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden. Belange des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

### **8.6.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der WA-Teilgebiete wie folgt getroffen:

*TF 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P ist eine Strauchhecke ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.*

*Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm*

Zur Randeingrünung wird im Westen des Plangebietes eine Hecke zum Anpflanzen auf den Grundstücken festgesetzt. Da sich im Westend es Plangebietes der freie Landschaftsraum erstreckt, sollten nur heimische Gehölzarten gepflanzt werden. Die Hecke ist mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt, so dass die Hecke 2-reihig angepflanzt werden kann und somit die damit verbundene Wirkung zeitnah erzielt wird

*TF 7.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 1 – 3 und WA 5 ist je Grundstück ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

*Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanz, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)*

*Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)*

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes werden auf den Grundstücken Baumpflanzungen festgesetzt. Es wird den künftigen Bauherren überlassen, ob ein Laubbaum oder ein Obstbaum angepflanzt wird.

Ausgenommen von dieser Festsetzung wird das WA 4, da hier bereits eine Hecke festgesetzt ist.

### **8.7 Baugestalterische Festsetzungen**

Das Wohngebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll einen offenen Charakter haben. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum so beschränkt, dass ein Erwachsener noch darüber schauen kann. Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF II/1.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.*

Des Weiteren wird die folgende Festsetzung zur Gestaltung der Hausgärten getroffen:

*TF II/2.1 In dem gesamten Plangebiet sind Schottergärten unzulässig.*

Die Festsetzung dient dem Klimaschutz, da Schottergärten zur Aufheizung der Flächen beitragen, während klassische Gartenflächen eine klimameliorative Wirkung entfalten.

Die Festsetzung wird in Übereinstimmung mit der Novelle der Bauordnung des Landes

Sachsen-Anhalt, die am 21. Februar 2021 in Kraft tritt, getroffen, die ebenfalls ein Verbot von Schottergärten beinhaltet.

## **9 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### **9.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Der am südlichen Rand des Plangebietes fließende Kunstgraben ist Teil des geschützten Biotops mit der Biotopnummer 12/21 *Floßgraben nördlich der Autobahn A 38 mit dem Ellerbach* (natürliche und naturnahe Gewässer gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)<sup>1</sup>.

Der innerhalb des Plangebietes gelegene Teil des geschützten Biotops wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **9.2 Archäologische Denkmale**

Ausgehend von der allgemeinen Siedlungsgunst der Gegend hat das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt eine Prüfung auf das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale in Form einer Voruntersuchung dringend empfohlen.

In diesem Zusammenhang ist auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

### **9.3 Baugrund/Hydrologische Verhältnisse**

Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) ist der Grundwasserstand bei 3 - 5 m, im äußersten Süden flurnah und im Norden > 5 m unter Flur zu erwarten.

Unmittelbar nördlich des Baugebietes wurde unter Bodenbildungen Geschiebemergel angetroffen, die üblicherweise nicht oder nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig sind. Deshalb wurde vom LAGB empfohlen, die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet standortkonkret nachzuweisen.

## **10 Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ hat eine Größe von ca. 3,56 ha, die sich wie folgt aufteilt:

---

<sup>1</sup> Quelle: FNP Lützen

Wohnbaufläche	ca. 27.830 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca. 4.710 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, privat	ca. 270 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußweg	ca. 210 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen, Regenrückhaltebecken	ca. 295 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	<u>ca. 2.325 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	<b>ca. 35.640 m<sup>2</sup></b>

## 11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 11.1 Belange der Bevölkerung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung, da wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Planung berücksichtigt die benachbarte Kleingartenanlage, indem mit der Baugrenze zur Kleingartenanlage ein Abstand von 5 m eingehalten wird.

### 11.2 Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Betroffenheiten von besonders oder streng geschützten Arten werden durch entsprechende Festsetzungen vermeiden.

Im Süden entlang des Kunstgrabens befindet sich ein geschütztes Biotop. Auswirkungen, die sich aus der Planung ergeben könnten, werden durch Festsetzung dieses Biotopes als Grünfläche vermieden.

### 11.3 Sonstige Auswirkungen

Es ist zu erwarten, dass die neue Planung im Vergleich zur bisherigen (rechtskräftiger Bebauungsplan) mit positiven Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung von Lützen verbunden ist, da nun eine weniger verdichtete Bebauung angestrebt wird, als es der rechtskräftige Bebauungsplan vorsah (überwiegend Einfamilienhäuser, max. zwei Geschosse).

Konflikte mit der Umgebung sind nicht zu befürchten, da die möglichen Emissionen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu unzumutbaren Störungen der Wohnruhe in den angrenzenden Straßen führen.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Planung nicht betroffen.

## **B Teil II der Begründung - Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 3 und 4 des Begründungstextes, Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, am westlichen Ortsrand von Lützen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden daher Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Des Weiteren werden für die WA-Teilgebiete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Bauweise: offen
- Grundflächen (GRZ) 0,4
- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Höhe baulicher Anlagen: maximal 12,0 m

Zur Erschließung des Plangebietes werden Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung festgesetzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Kunstgraben begrenzt. Dieser wird durch einen Gehölzstreifen begleitet, der als geschütztes Biotop zu bewerten ist. Daher wird dieses gewässerbegleitende Gehölz als Grünfläche festgesetzt.

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt, die dem Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsen dienen.

Insgesamt wird das Plangebiet durch Anpflanzungen von Bäumen und Strauchhecken gegliedert.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 8 der vorliegenden Begründung, Teil I sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 10 der Begründung, Teil I verwiesen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

##### **1.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-

Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

### **1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In die Umweltprüfung sind insbesondere folgende Aspekte einzustellen:

- Belange des Artenschutzes
- Beachtung des Baumschutzes gemäß Baumschutzsatzung
- Bodenschutz

### **1.2.3 Fachplanungen**

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 6 der Begründung Teil I) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Im Regionalplan ist Lützen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer ehemaligen Milchviehanlage. Der Gebäudebestand ist vollständig zurückgebaut worden. Die Fläche liegt seither brach.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Ellerbacher Weg bzw. einem Garagenkomplex begrenzt, im Osten durch eine Kleingartenanlage, im Süden durch den Kunstgraben und im Westen durch einen Gehölzstreifen.

#### **2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird

die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

#### 2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

##### *Pflanzen*

Die Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgten im Juli 2020.

Nach dem Rückbau der Stallanlage ist die Fläche brachgefallen. Überwiegend hat sich eine ausdauernde Ruderalflur eingestellt. Diese wird in Abhängigkeit von der Vornutzung, durch typische Vertreter gebildet: Brennessel, Rainfarn, Beifuss, Distel und/oder Kanadische Goldrute dominiert. Hinzutreten Kriechender Leimkraut, Hahnenfuss, Wiesenpippau, Klatschmohn und Wicke. Insgesamt wirkt die vorangegangene Nutzung noch nach. Zudem wird die Fläche befahren, es sind vegetationsfreie Spurrinnen vorhanden.

Es sind keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Des Weiteren sind auch Gehölze vorhanden. Im Zufahrtbereich vom Ellerbacher Weg wird ein Gehölz aus Weide, Hartriegel, Schneebeere, Liguster und zunehmend Eschenahorn gebildet. Eine Ablagerungsfläche ist mit einem Brombeergebüsch überwachsen. Entlang des Kunstgrabens dominieren Weiden und Eschen. Die westlich, aber außerhalb des Plangebietes vorhandene Hecke wird durch Robinien dominiert, die sich auch im Plangebiet durch Sämlinge ausbreitet.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung. Da der Boden stark überprägt ist, haben sich insbesondere auch stickstoffliebende Pflanzen angesiedelt. Der Gehölzbestand ist artenarm und nimmt erst kleine Flächen ein. Hervorzuheben sind jedoch die den Kunstgraben begleitenden Gehölze.

##### *Tiere*

In der Vegetationsperiode 2020 erfolgten *faunistische* Sonderuntersuchungen. Diese umfassten folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Feldhamster
- Amphibien

Im Plangebiet wurden von April bis Juli 2020 insgesamt 14 *Vogelarten* mit jeweils einem bis max. 3 Brutpaaren erfasst. Weitere 15 Arten nutzten das Plangebiet als Nahrungsraum. Unter

den Brutvögeln befinden sich keine streng geschützten Arten oder Arten der Anlage I der VSR. Eine Einstufung gemäß Roter Liste liegt für die BV-Arten Baumpieper (Kat. 3, Rote Liste Deutschlands) und Goldammer (Vorwarnliste, Rote Liste Deutschlands) vor.

Brutvögel konnten nur in den gehölzbestandenen Bereichen (hier vor allem die Ödlandfläche im Norden) nachgewiesen werden. Das dort festgestellte Artenspektrum ist typisch für urbane bzw. suburbane Bereiche die v. a. mit Gebüsch bestanden sind. Charakteristische Arten sind hier Amsel, Mönchsgrasmücke und Klappergrasmücke.

Da aufgrund der Wuchsform der Gehölze kaum Baumhöhlen vorhanden waren (es wurden zumindest keine gefunden), fehlen einige zu erwartende Arten (z. B. Feldsperling, Gartenrotschwanz, Blaumeise) bzw. kommen wahrscheinlich im näheren Umfeld (Gartenanlage bzw. größere Hecke westlich der Untersuchungsfläche) vor. Star und Kohlmeise waren auch „nur“ Nahrungsgäste, deren Brutplätze (Höhlenbrüter!) sich im Bereich der angrenzenden Gartenanlage (incl. der dort installierten Nisthilfen!) befanden. Das Revier des Hausrotschwanzes tangiert das Untersuchungsgebiet an dessen nördlicher Grenze (Wirtschaftsgebäude).

Insgesamt ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Struktur (großer Grünlandbereich) für die Avifauna vor allem als Nahrungshabitat und weniger als Brutgebiet von Bedeutung ist. Dokumentiert wird dies durch die vergleichsweise geringe Zahl an festgestellten Brutvogelarten bzw. Brutreviere.

Im Zuge der Kartierungen konnten mehrere *Zauneidechsen* im Norden des Plangebietes nachgewiesen werden. Dieser Abschnitt ist durch Schutt- und Gartenabfälle (Gehölzschnitte) stärker strukturiert und bietet gute Möglichkeiten zum Sonnenbaden und Verstecken. Auf der Wiesenfläche und im Bereich der Gehölzinseln gelangen dagegen keine Nachweise.

Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind jung und bieten keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen, wie Spechthöhlen, Stamm- oder Atrisse, Kronenbrüche oder abstehende Borke. Gebäude mit Quartiereignung sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Begehungen der Fläche konnten keine Nachweise streng geschützter *Amphibienarten* erbracht werden. Der Abstand zu nächstgelegenen potenziellen Laichgewässern beträgt mehr als 500 m, so dass auch eine Nutzung als Landlebensraum ausgeschlossen wird. Der Kunstgraben hat eine grabenartige Struktur und ist als Laichgewässer nur bedingt und für wenige Arten geeignet. Vorstellbar ist hier ein Vorkommen der nur besonders geschützten Arten Grasfrosch und Erdkröte sowie der Artengruppe Grünfrösche.

Die aktuelle Kontrolle des Plangebietes erbrachte keine Hinweise zum Vorkommen des *Feldhamsters*. Nach Datenlage im Landesamt für Umweltschutz ist nur ein historischer Nachweis aus dem 5.000-m-Umfeld um das Plangebiet bekannt. Er stammt aus dem Jahr 1967 bei Starsiedel.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist insgesamt mit einer mittleren Bewertung einzustufen.

#### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete*

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. In einem Umkreis von 5 km befinden sich keine europarechtlich geschützten Gebiete.

#### *Sonstige Schutzgebiete*

Im Geltungsbereich befindet sich mit dem Gehölz am Kunstgraben ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop. Weitere naturschutzrechtliche Schutz-

gebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet. In einem Abstand von ca. 100 m verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“.

#### 2.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Milchviehanlage. Nach Nutzungsaufgabe sind die Gebäude zurückgebaut worden und die Fläche ist brachgefallen. Es hat bereits auf der gesamten Fläche eine Überprägung stattgefunden.

#### 2.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Es ist aber davon auszugehen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Es liegen keine Angaben vor, ob auch Fundamente und Bodenplatten zurückgebaut wurden. Im Bereich der Garagen sind noch Bauschuttalagerungen vorhanden.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

##### 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

##### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

##### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen aufgrund der Vornutzung keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Nach einem Rückbau von Versiegelungen sind vermutlich auch Auffüllungen erfolgt, die die Funktion als Lebensraum für Pflanzen erfüllen können, sie weisen jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die unversiegelten Flächen sind zudem Bestandteil des Naturhaushaltes, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich und der Vorprägung die Siedlungsfunktion.

Es sind keine Altlasten bekannt.

#### 2.1.2.4 Wasser

##### *Grundwasser*

Es liegen keine Angaben zum Grundwasserstand vor.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

##### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden. Jedoch verläuft an der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Kunstgraben, der ein Gewässer 2. Ordnung ist.

#### 2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet, da es sich am Ortsrand befindet, dem Offenland zugeordnet. Das Gebiet dient als Frischluftentstehungsgebiet. Es sind im Hinblick auf die Luftqualität keine Vorbelastungen festzustellen. Im Umfeld sind keine Emittenten vorhanden.

Der den Kunstgraben begleitende Grünbereich dient als Frischluftbahn mit regionaler Bedeutung.

#### 2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Ortsrand geprägt. Aufgrund der vorgelagerten Garagen ist es vom Ellerbacher Weg nicht einsehbar. Der Blick in den freien Landschaftsraum wird durch die westlich gelegene Gehölzreihe gemindert.

Hervorzuheben ist die Blickbeziehung zum Turm auf dem Schloss in Lützen.

Der Erholungswert des Plangebietes ist gering. Es weist keine Aufenthaltsqualität auf, wird aber offensichtlich durch Anwohner gequert (Fahrspuren).

#### 2.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Ortslage. Im Osten grenzt eine Kleingartenanlage an. Südlich des Kunstgrabens befindet sich Einfamilienhausbebauung.

Das Plangebiet weist zwar keine der Erholung dienenden Ausstattungen auf (Wege, Spielbereiche usw.). Es besitzt von daher einen geringen Erholungswert, es sind andererseits auch keine das Wohnumfeld störenden Nutzungen vorhanden. Entlang des Kunstgrabens befindet sich ein Weg, der im Süden an die Schweßwitzer Straße anbindet.

#### 2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Es können aufgrund der Lagegunst Bodendenkmale nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### 2.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

#### 2.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

In der Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen wurde bereits ausgeführt, dass das Plangebiet der Sukzession unterliegt. Auf der Fläche würden sich demnach zunehmend auch Gehölze ausbreiten. Damit würde eine Veränderung des Artenspektrums vorkommender Tiere verbunden sein. Arten der Gehölze und Wälder würden dominieren, Offenlandarten aber zurückgedrängt werden.

Auf Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft hätte eine weitere sukzessive Entwicklung keine Auswirkungen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)**

### **2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes sind vielgestaltige Hausgärten zu entwickeln. Mit der festzusetzenden Grundflächenzahl sind dafür ausreichend große Flächen zu ermöglichen.

### **2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB**

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### 2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Wohnhäuser sowie Erschließungsstraßen errichtet. Damit sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Da Gebäude und bauliche Anlagen im Plangebiet bereits zurückgebaut sind, sind ggf. lediglich noch Entsiegelungen befestigter Flächen (z. B. Fundamente, Bodenplatten) notwendig.

#### 2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits überprägte Fläche, die sich nach Nutzungsaufgabe sukzessiv entwickelt hat.

#### 2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches soll sich ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzung sind die genannten Emissionen nicht zu erwarten bzw. zu vernachlässigen.

#### 2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird aufgrund der zulässigen Nutzung (WA) Hausmüll anfallen, der durch den zuständigen Entsorger übernommen wird.

#### 2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

### **2.2.3 Planungsprognose**

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

#### Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind baubedingte Auswirkungen auf die im Zuge der Baufeldfreimachung verbundene vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen zu verzeichnen. Das führt zu einem Verlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten vorkommender Tiere.

Anlagebedingt sind die genannten Verluste dauerhaft im Bereich der Versiegelungen (Straßen, Gebäude usw.). Zudem werden sich die Vegetationsstrukturen auch im Bereich der Gartenflächen ändern. Die Gärten werden aufgrund der überwiegend intensiven Pflege und der nutzungsbedingten Gestaltung nur an diese Bedingungen angepasste Lebensräume insbesondere für Brutvögel bieten.

Da sich im Plangebiet ein Wohngebiet entwickeln soll, sind betriebsdingte Wirkungen zu vernachlässigen.

### Pflanzen

Wie bereits ausgeführt, werden alle vorhandenen Vegetationsstrukturen baubedingt vollständig beseitigt. Ausgenommen ist die südlich gelegene Grünfläche, die durch Festsetzung gesichert wird.

Anlagebedingt wird es zu einer Überprägung des Standortes kommen. Auch im Ausgangszustand sind aufgrund der vorangegangenen baulichen Nutzung des Plangebietes die Bodenverhältnisse überprägt. Die sich sukzessiv entwickelten Pflanzengesellschaften spiegeln das wider. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Bodenflächen vollständig versiegelt, die somit nicht mehr als Standort für Pflanzen dienen können. Die künftigen Gartenflächen werden durch einen hohen gestalterischen Aspekt gekennzeichnet sein, naturnahe Bereiche werden nicht mehr zu verzeichnen sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

### Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten und Lebensräume haben. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme von Zauneidechsen keine besonders geschützten Arten vor. Zauneidechsen werden vor Baubeginn umgesiedelt, so dass keine Betroffenheit besteht.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

#### 2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um die Fläche der ehemaligen Milchviehanlage, die nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der baulichen Anlagen brachgefallen ist. Mit dem Bebauungsplan wird diese Fläche einer baulichen Nachnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugeführt.

#### 2.2.3.3 Boden

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Mit dem Rückbau der vormals vorhandenen baulichen Anlagen haben bereits Umlagerungen und Auffüllungen stattgefunden. Es liegen keine Angaben zu flächenmäßigen Ausdehnungen vor. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird die zulässige Versiegelung ca. 16.090 m<sup>2</sup> und damit der Versiegelungsgrad im Plangebiet ca. 45 % betragen.

#### 2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu vernachlässigen. Auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern. Von den versiegelten/bebauten Flächen wird das Oberflächenwasser abgeleitet.

#### 2.2.3.5 Klima, Luft

Die Entwicklung des Wohngebietes wird aufgrund der geringen Größe und der Lage am Ortsrand keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

#### 2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich ändern. Die geplante Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fügt sich aber in die Umgebung ein, die gleichfalls durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu ermitteln.

Die Fläche weist auch derzeit keine Erholungsfunktion auf. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes führt lediglich im Bereich der privaten Hausgärten zu einer Erholungsnutzung.

#### 2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet keine Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu erwarten.

#### 2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht berührt. Aufgrund der Lagegunst werden aber diesbezüglich Untersuchungen empfohlen.

#### 2.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit dem Vorhaben berührt.

#### 2.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

In einem Allgemeinen Wohngebiet in der hier vorgesehenen Größe sind Schall- und Staubemissionen zu vernachlässigen. Es fallen lediglich Hausmüll und Siedlungsabwasser an, die durch den zuständigen Entsorger übernommen werden.

#### 2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

#### 2.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden, die auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenflächen zurückzuführen sind.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase**

### **2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

#### **2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten**

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft keine grünordnerischen Festsetzungen.

Eine Kompensation für die ermittelten Eingriffe ist nicht nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass die ehemalige Milchviehanlage rechtmäßig errichtet war. Diese hat den gesamten Bereich vom Ellerbacher Weg bis zum Weg am Kunstgraben eingenommen. Die Abrissgenehmigung ist am 06.03.1995 erteilt worden. Vorausgesetzt es ist noch 1995 der Rückbau erfolgt, so sind seither 25 Jahre vergangen. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist daher nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Es wird diesbezüglich auf § 6 Abs. 1 NatSchG LSA abgestellt.

#### **2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen und Brutvögeln im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzungen werden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB getroffen, sofern die jeweilige Maßnahme einen Bodenbezug hat.

Diese umfassen als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsen zeitliche Einschränkungen zum Baubeginn und das Umsiedeln von Zauneidechsen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen zu schaffen.

#### **2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz**

Es sind keine Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendig.

#### **2.3.4 Sonstige Maßnahmen**

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauland. Zudem leitet er sich aus dem Flächennutzungsplan her.

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

## **2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgten Erfassungen der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie ausgewählter Tierarten.

#### **3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

#### **3.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Zur Umsetzung der im Ergebnis der Umweltprüfung notwendigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen.

#### **3.2.2 Monitoringkonzept**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen

(wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

#### *Artenschutzkonzept*

Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage und im Süden Wohnen. Nach Westen und Norden öffnet sich der freie Landschaftsraum.

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

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

### **3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung**

#### **[1] Flächennutzungsplan Stadt Lützen**

abschließende Fassung, Beschluss 02.05.2018, Bearbeitung Wenzel & Drehmann Architekten und Ingenieure I P\_E\_M Planungs-, Entwicklungs-, Management GmbH im Auftrag der Stadt Lützen