



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101

der Stadt Zeitz

- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport

im Cranachweg - Friedensstraße in Zeitz-

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

-Begründung-

Stadt Zeitz

- Der Oberbürgermeister-

Fachbereich Technisches Zeitz

Sachgebiet Stadtentwicklung

Zeitz den 23.10.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101
der Stadt Zeitz
- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport
im Cranachweg - Friedenstraße in Zeitz-
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch
-Begründung-

Vorhabenträger:

Herr Jens Steiner

Neustadter Straße 101

96515 Sonneberg

Planverfasser:

Herr Jan Poser

Jp-bauplanung

Neumarkt 1 – 06712 Zeitz

E-Mail: janposer.bauplanung@gmail.com

Bearbeitungsstand 23.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren
 - 1.1 Voraussetzung und Prüfergebnis für das beschleunigte Verfahren
 - 1.2 Einschätzung für das Plangebiet
2. Planungsrechtliche Grundlagen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.3 Übergeordnete Planungen
3. Beschaffenheit des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich
 - 3.2 Größe
 - 3.3 Vorhandene Bebauung
 - 3.4 Topographie
 - 3.5 Verkehrstechnische Erschließung
 - 3.6 Eigentumsverhältnisse
4. Planziel und Planinhalt
 - 4.1 Planungsanlass und Planungsabsicht
 - 4.2 Bebauung / Planungskonzept
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.4.1 Entwässerung
 - 4.4.2 Strom – und Wasserversorgung
 - 4.4.3 Müllbeseitigung
 - 4.4.4 Brandschutz
5. Altlasten
6. Bodendenkmale
7. Umweltbericht
 - 7.1 Belange des Umweltschutzes
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Emissionsschutz / Immissionsschutz
8. Städtebauliche Kennwerte
9. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

1. Vorhandene Grundlagen / Verfahren

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport im Cranachweg / Friedenstraße in Zeitz“ befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Zeitz. Der Geltungsbereich liegt am Rand vom wohnwirtschaftlich bebauten Bereich des Cranachweges.

Das Vorhaben soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) realisiert werden.

Der Vorhabenträger der Maßnahme ist:

Herr Jens Steiner
Neustadter Straße 101
96515 Sonneberg

Der Stadtrat hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 gemäß §§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. (Beschluss-Nr. VII/STR/65/0703/22)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 erfolgt als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren d.h. es wird kein Umweltbericht erstellt.

Da der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 b gefasst wurde, sich jedoch später im Verfahren herausstellte, dass das Verfahren nach 13 b BauGB nicht fortgeführt werden kann, hat der Stadtrat am 12.10.2023 den Beschluss gefasst, das Verfahren auf Grundlage von § 13 a BauGB fortzuführen. Die Baurechtschaffung für den Eigenheimbau soll nunmehr durch Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §13 a BauGB erfolgen. Das Bauleitverfahren dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung des Bereiches und erfüllt somit die Kriterien des § 13a BauGB.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. D.h. der Vorhabenplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht weitgehend dem einzureichenden Bauantrag.

1.1 Voraussetzung und Prüfergebnis für das beschleunigte Verfahren

Die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB ist mit weiteren Voraussetzungen verbunden. Diese Voraussetzungen werden nach festgelegten Kriterien im Einzelnen geprüft.

Nach § 13 a BauGB muss die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter aufweisen. Die zulässige Grundfläche des Vorhabens beträgt weniger als 500 m². Die Grundfläche mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen. Selbst bei Einbeziehung sämtlicher Bebauungspläne am Cranachweg, die im räumlichen Zusammenhang stehen, ergibt sich eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 2000 m².

Somit ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche, d.h. die zulässige Grundfläche auch unter Einbeziehung sämtlicher Bebauungspläne am Cranachweg, die dazu in räumlichen Zusammenhang stehen viel kleiner als 20.000 m², wobei angemerkt sei, dass für die große Mehrheit dieser Bebauungspläne am Cranachweg Umweltberichte erstellt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 101 steht in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Eigenheimbau am Cranachweg 58“, welcher eine weitere Versiegelung zulässt. Die gesamtheitlich versiegelbare Fläche wird jedoch nicht erreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zeitz.

Das Bauleitverfahren dient der Nachverdichtung des Bereiches und erfüllt somit die Kriterien des § 13a BauGB.

Des Weiteren erfolgt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, da der Geltungsbereich vormals mit einem Gebäude, welches zu Wohnzwecken genutzt wurde, bebaut war. Dieses wurde vor wenigen Jahren abgerissen. Das Vorhaben dient der Vermeidung von Neuausweisungen von nicht erschlossenen Wohngebieten „auf der Grünen Wiese“. Der Beachtung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Boden im Rahmen einer Innenentwicklung wird Rechnung getragen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Davon ist jedoch das Planvorhaben nicht betroffen. Diese vorgenannten Vorhaben sind in einem Gebiet zur Errichtung von einem Eigenheim, wie hier für den Bebauungsplan Nr. 101 vorgesehen, nicht zulässig.

Die Voraussetzungen und Kriterien des § 13 a BauGB sind vollumfänglich erfüllt, sodass das Verfahren danach ohne Umweltbericht rechtssicher fortgeführt werden kann.

1.2 Einschätzung für das Plangebiet

Im Plangebiet wird die Errichtung eines Einfamilienhauses festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zeitz stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.3 Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen wie Landesentwicklungsplan 2010 - Sachsen-Anhalt, der regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) sowie der sachliche Teilplan der regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ bleiben vom Vorhaben unbeeinflusst, da es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales LSA ist eine landesplanerische Abstimmung demzufolge nicht erforderlich. Das Vorhaben entspricht der Raumplanung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet. Dieser hat mit Bekanntmachung vom 31.10.2015 Wirksamkeit erlangt. Das Flurstück liegt in einem Bereich, für den im Flächennutzungsplan teilweise eine Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Bebauungsplanung entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Errichtung von Eigenheimen in diesem Gebiet entspricht den stadtplanerischen Zielen für dieses Gebiet.

3. Beschaffenheit des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die vorhandene Grundstücksgrenze des Flurstücks 103/21 Flur 6, Gemarkung Zeitz festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Völkerfreundschaft, in einer bevorzugten Wohnregion der Stadt Zeitz.

Das Grundstück ist über Cranachweg, abzweigend von der Friedensstraße zu erreichen. Der Cranachweg ist somit ein Versorgungs- und Zufahrtsweg. Nach Norden schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an, nach Osten hin ist die Bebauung ausschließlich als Wohnbebauung vorhanden. Nach Westen hin begrenzt die Friedensstraße mit ihren Nebenanlagen das Plangebiet und nach Süden hin schließen sich gärtnerisch genutzte Grundstücke an.

3.2 Größe

Das Vorhabengebiet umfasst eine Größe von 884 m². Das Grundstück selbst umfasst noch ein weiteres Flurstück Nr. 103/16, welches jedoch lediglich im Rahmen der Bauantragstellung mit einer Vereinigungsbaulast mit dem Bauvorhaben verbunden wird.

3.3 Vorhandene Nutzung

Bei der Fläche handelt es sich um Grünfläche mit Rasenbestand. Die Fläche ist vereinzelt mit Obstbäumen bestanden.

3.4 Topographie

Topographisch ist das Gelände direkt am Cranachweg gelegen ist grundsätzlich ebenerdig und steigt mit einer leichten Böschung nach Norden und Westen zu den Straßen hin an.

3.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Cranachweg. Der Weg ist mit einer Asphaltdecke von 3,20 m Breite ausgebaut und besitzt einseitig ein befahrbares und befestigtes Bankett von >1,20 m Breite. Die Straße wird sowohl von Anliegern, aber auch von zum Durchgangsverkehr zur bzw. von dem Wohngebiet „Völkerfreundschaft“ genutzt. Ein Ausweichverkehr ist vor dem Plangebiet ohne Weiteres möglich, im Altbestand des Wohngebiets ist die Situation deutlich enger. Für das Vorhaben ist normaler Baustellenverkehr zu erwarten, wie für alle anderen dort liegenden Bauvorhaben der Vergangenheit auch. Das Grundstück erhält eine neue Zufahrt zum Cranachweg bzw. wird die bereits vorhandene Zufahrt ausgebaut.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist Eigentum von Herrn Jens Steiner – Neustadter Straße 101 – 96515 Sonneberg

4. Planziel und Planinhalt

4.1 Planungsanlass und Planungsabsicht

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem Vorhabenträger Herr Jens Steiner auf dem Grundstück „Cranachweg“ das Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport gegeben werden.

4.2 Bebauung / Planungskonzept

Im Plangebiet soll ein Einfamilienhaus entstehen, welches sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Baustruktur der Umgebung orientiert. Der Abstand des Baufensters zum nordöstlichen Nachbargrundstück beträgt 2,00 m (ab Carport) und zur nördlichen Grenze genau 5,12 m. Nach Süden in Richtung des zum Grundstück gehörenden Flurstückes 103/16 ist das Gebäude genau auf die Grenze geplant.

Die Länge des Baufensters beträgt 21 m, die Breite beträgt 14,00 m. Nach Norden hin beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze dann 5,17 m.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß Entwurfsplanung mit 0,4 definiert. Da nachträglich diverse Bauten, wie zum Beispiel ein Pool oder Gartenhäuschen erbaut werden können, wird das Maß der baulichen Nutzung auf 0,4 definiert und festgesetzt. Die Bebauung ist derzeit als eingeschossige Bauweise mit Pultdach geplant. Die Zahl der

Vollgeschosse wird zur Wahrung späterer Änderungen und Erweiterungen mit II festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Garagen und Carports sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, wie Schuppen sowie Stellplätze zulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Entsorgung

Das häusliche Abwasser wird in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal welcher in der Friedensstraße liegt, geleitet. Aufgrund der Höhenverhältnisse erfolgt die Einleitung mittels Hebeanlage gemeinschaftlich über die Hebeanlage auf dem Flurstück 52142. Das Einvernehmen des Eigentümers liegt vor. Ebenso hat es diesbezüglich im Vorfeld eine Abstimmung mit Redinet gegeben.

Auf dem Grundstück ist bereits ein Übergabe- und Kontrollschacht errichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Grundstückes wird in einer unterirdischen Zisterne (06 m³) für die Nutzung als Brauchwasser gesammelt und wieder entsprechend verwendet. Das überschüssige Wasser wird auf dem Grundstück über eine Rigole verrieselt.

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen wird eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswasser empfohlen.

Da es sich lediglich um Überschusswasser handelt ist, eine mögliche Versickerung gering.

Die Zisterne befindet sich auf dem ebenfalls im Eigentum des Investors befindlichen Nachbargrundstück. Es erfolgt eine Vereinigung der Grundstücke.

4.4.2 Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgungsleitung für Elektroenergie liegen im Bereich des Cranachweges an, somit ist die Erschließung gesichert. Das Grundstück besitzt derzeit noch keinen Hausanschluss.

Die Wasserleitung ist ebenfalls im Cranachweg vorhanden, ein Hausanschluss ist noch nicht hergestellt.

4.4.3 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der Abfallwirtschaftssatzung durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Sachsen - Anhalt Süd. Voraussetzung dafür ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge.

4.4.4 Brandschutz

Bei Brandfällen tolerieren die Stadtwerke Zeitz die Entnahme von Trinkwasser aus technischen Hydranten. Im Bereich der Friedensstraße ist in der Einfahrt zum Arbeitsamt ein Hydrant vorhanden, der den Löschwasserbedarf sicherstellt.

Im Brandfall ist das Grundstück über den Cranachweg von der Friedenstraße als auch von dem Ortsteil „Völkerfreundschaft“ aus zu erreichen.

5. Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Altlasten und Kampfmittel bekannt. Das Grundstück war niemals Bestandteil der im Umfeld befindlichen ehemaligen Artilleriekaserne Zeitz, sondern immer gärtnerisch genutzt.

Sollten entgegen der Erwartung Kampfmittel gefunden werden, ist nach Gefahrenabwehrverordnung zu verfahren.

6. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Zeitz als untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (§9Abs.3) besteht für diesen Fall Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalbehörde. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie oder vom ihm Beauftragte sind zu ermöglichen.

7. Umweltbericht

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baubeseztbauch beantragt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig.

7.1 Belange des Umweltschutzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) hergeleitet. Bereits im Flächennutzungsplan wurde über mögliche und zukünftige Eingriffspotentiale entschieden.

Da das Einfamilienhaus auf außerhalb der Wohnbauflächen verzeichneten Grünflächen errichtet wird, der Wohnbebauung aber zugewiesene Flächen un bebaut gelassen werden, wird davon ausgegangen, dass hier kein Eingriff im Sinne des Bauplanungsrechtes stattfindet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Obstbäume, welche durch die Bebauung entfernt werden müssen wieder an geeigneter Stelle ersetzt.

Die Versiegelung zusätzlich zu zur Bebauung und der vorhandenen Versiegelung beträgt lediglich 66 m².

7.2 Artenschutz

Im geplanten Baugebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder andere geschützte Bestandteile der Natur und keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Die geplanten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6

Nr7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es wird nicht davon ausgegangen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Das Vorkommen von besonderen oder streng geschützten Arten nach BNatSchG bzw. oder von Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Entsprechende diesbezügliche Bestandsaufnahmen sind weder erforderlich, noch durchgeführt, noch vorgesehen. Es handelt sich derzeit um ein gärtnerisch genutztes Grundstück. Aus diesem Grund ist auch keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von geschützten Tieren und Pflanzen zu erwarten. Bei der Bauausführung sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, um die Schutzgüter nicht negativ zu beeinflussen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt.

7.3 Emissionsschutz/ Immissionsschutz

Das Vorhaben befindet sich in einem Mischgebiet, es sind nachbarlich ein Autohaus mit Außenstellfläche, gegenüberliegend eine Behörde und im weiteren Umfeld eine Reitanlage und ein Einkaufsmarkt vorhanden. Einschränkungen dieser vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Lärm sind nicht zu erwarten, die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Friedensstraße überwiegen.

Die Reitanlage, welche sich ca. 300 m entfernt befindet, hat ebenso keinen Einfluss auf das Planvorhaben, da diese so errichtet ist, da Emissionen infolge Betrieb und Mistlagerung durch die Hauptwindrichtung bedingt ohnehin in Richtung Gewerbefläche nach Osten hin abziehen.

Weiterhin werden entsprechende Emissionsquellen beim dortigen Bauvorhaben auf der Stadtabgewandten Seite errichtet. Die Problematik wurde beim Bebauungsplan 16 B-Reitanlage beachtet.

Erhöhte bauliche Maßnahmen für Schallschutzfenster sind nicht notwendig, da die Friedensstraße als Gemeindestraße keine überörtliche Verbindungsfunktion mehr besitzt und demnach das Verkehrsaufkommen gegenüber der Vergangenheit deutlich reduziert ist.

8. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	Gesamtfläche:	884 m ²
	Nettobauland	294 m ²
	Bebaute Fläche:	136,6+ 30= 166,60 m ²
	Private Erschließung	66 m ²
	Gartenland	651,40 m ²
Bilanzierung	Nettobauland / Gesamtfläche	0,33
	Bebaute Fläche zu Gesamtfläche (GRZ)	0,26
	Private Erschließung / Gesamtfläche	0,07
	Gartenland/Gesamtfläche	0,74

9. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung

Mit der Durchführung des Vorhabens soll direkt nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2023 begonnen werden. Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag / Bauantrag geregelt.

Verfasser: Jan Poser

Vorhabenträger Herr Jens Steiner

Zeitz, den _____

Stadtplanungsamt SGL
Christian Villiers

Oberbürgermeister
Christian Thieme