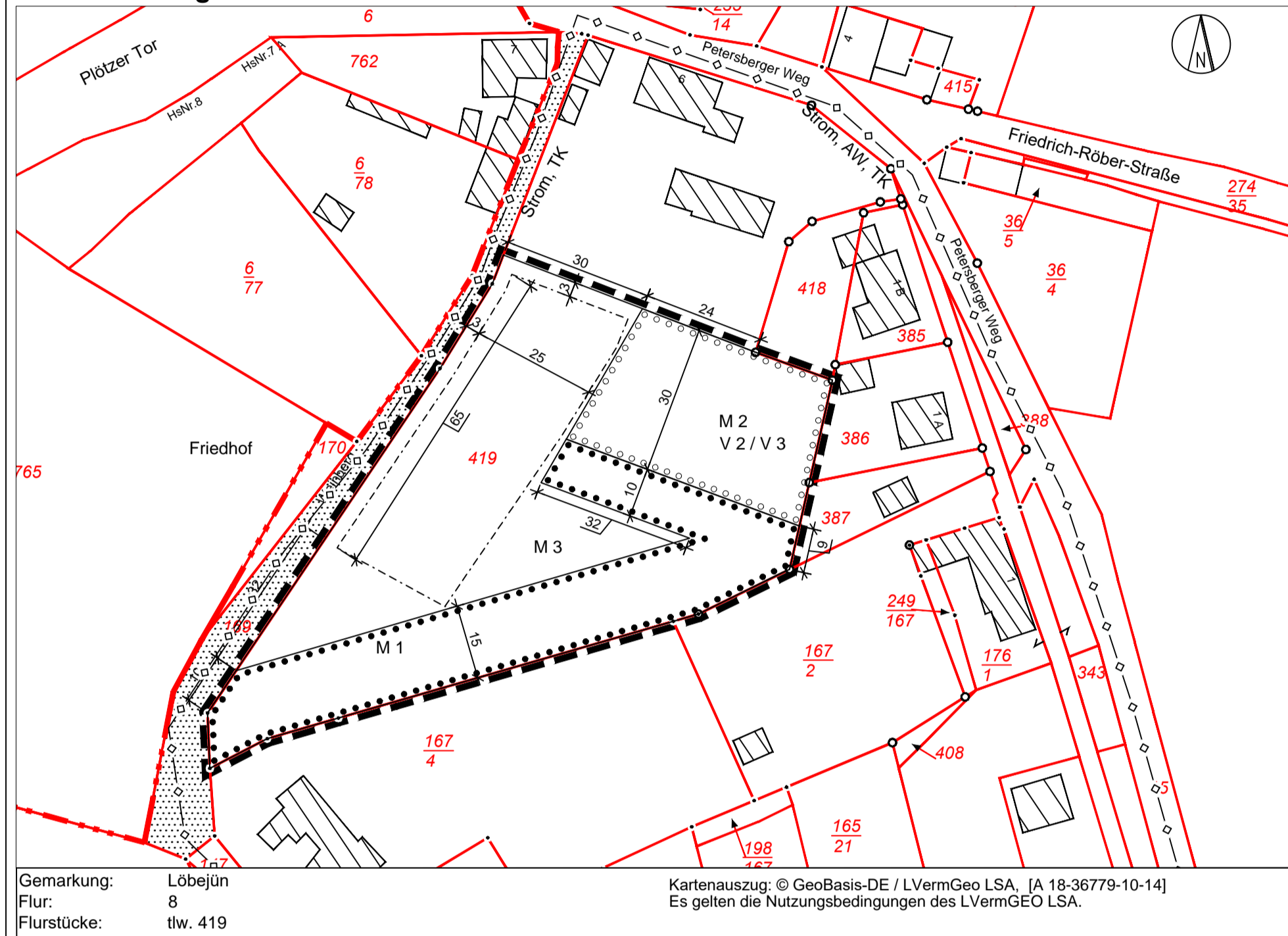


Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün der Stadt Wettin-Löbejün
Planzeichnung - Teil A



Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 24.03.2022:
 Empfehlung: Vor der Errichtung von Neubebauung sollte eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 erfolgen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anzupassen.

Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Dachform der Gebäude ist frei wählbar.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

M 1 Der gemäß Planeintrag vorhandene Baum- und Gehölzbestand (2.000 m²) ist zu erhalten. Der Bestand ist bei Abgang von Bäumen bzw. Gehölzen zu ersetzen. Nicht heimische Arten sind zu entfernen und durch heimische Laubholzarten zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind vor Wildverbiss wirksam zu schützen.

M 2 Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (1.500 m²) ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Bei der Pflanzung sind Kernobst-Bäume (auch Wildobst) und/oder Steinobst-Bäume zu verwenden. Die Gehölze sind in einem weiten Verband von 10 m x 10 m zu setzen (Pflanzqualität mind. 3x STÜ 14/16).

Pflanzempfehlungen:

- Hauspflaume (*Prunus domestica*)
- Mirabellen (*Prunus domestica* subsp. *Syriaca*)
- Apfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Pyrus communis*)
- Weißer Maulbeere (*Morus alba*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)

Die nachhaltige Pflege der Neuanpflanzung ist über einen Zeitraum von fünf Jahren zu realisieren und hat im Einzelnen folgende Maßnahmen zu umfassen:

- intensive, auf den Bedarfsfall ausgerichtete Bewässerung
- geeigneter Schutz vor Wildverbiss (Dreibock, Schilfmanschette und Schermaschutz)
- Beseitigung des konkurrierenden Wildwuchses
- gleichwertige Ersatzpflanzung bei eventuellen Ausfällen.

Ebenso ist diese Fläche als Ausgleichsfläche (V 2) für die Zauneidechsen vorgesehen.

M 3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (ÄKC) und/oder Scherrasen (PYY) anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umsetzung von M 1: Die Umsetzung der biotopverbessernden Optimierungsmaßnahmen innerhalb des Bestandes der Baum- und Gehölzfläche hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der ersten Hochbauten zu erfolgen.

Umsetzung von M 2: Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen.

Umsetzung von M 3: Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und/oder Gemüse-gartens bzw. Scherrasen ist spätestens zwei Pflanzperioden nach Baubeginn der Baumaßnahme des jeweiligen Wohnhauses zu realisieren.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz - CEF-Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

V 1: Vor Abbruch der Mauer und Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen an der westlichen Plangebietsgrenze ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) ein Konzept zur Umsiedlung von Reptilien vorzulegen. Erst nach Bestätigung des Konzeptes durch die UNB ist die Umsetzung der Reptilien zulässig.

V 2: Zur Kompensation des Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten sind die Habitate auf der vorhandenen und geplanten Grünfläche innerhalb der Fläche M 2 durch Strukturelemente in Form von Sandflächen, Steinhäufen und Holzstapel zu optimieren. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss zeitlich vor der Umsetzung der Reptilien erfolgen. Zur Vermeidung einer Rückwanderung hat die Umzäunung der Fläche M 2 mittels eines Reptilienschutzzaunes zu erfolgen.

Zur Kompensation des möglichen Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten sind insgesamt drei Ersatzhabitate in Form von Steinhäufen und / oder Gabionen in den Randbereichen der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche (M 2) anzulegen.

Bei der Schaffung von Ersatzhabitaten ist ebenfalls das Umfeld entsprechend der Ansprüche der Art zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss vor der Umsetzung der Reptilien und somit vor Inanspruchnahme der Mauer (Wegnahme) und der angrenzenden Flächen erfolgen.

Folgende Habitatrequisiten (Ausstattung und Gestaltung des zu schaffenden Ersatz-lebensraumes) sind mit einer Mindestanzahl von 3 Stück anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Auswahl zwischen Lesesteinhäufen bzw. Gabionen als gleichwertig anzusehen ist:

⇒ Anlage von Lesesteinhäufen als Sonnenplätze, der Steinhäufen ist im Untergrund 1 m tief auszubilden und sollte eine Flächengröße von 2 m² aufweisen

und/ oder

⇒ Anlegen von Gabionen von mindestens 3 m Länge und ca. 0,8 m Höhe, wobei in den Randbereichen jeweils ein Sandkranz von ca. 30 cm Breite und 20 cm Tiefe aufzutragen ist

V 3:

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme (V 2) muss vor dem Eintreten des Verlustes gewährleistet sein.

V 4:

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Im Bereich der Zauneidechsenvorkommen ist zusätzlich zu beachten, dass die Entfernung der Wurzeln erst nach Umsetzung der Reptilien zulässig ist.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Anlagen hat vom 24.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 während der Dienstzeiten

Dienstag	von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 - 12.00 Uhr

im Bauamt der Stadt Wettin-Löbejün, OT Löbejün, Markt 1 in 06193 Wettin-Löbejün öffentlich ausgelegen. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie Entwurf war ebenso vollumfänglich während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Wettin-Löbejün einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (bauamt@mail-wl.de) und / oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün vom 16.03.2022, Nummer 3, 12. Jahrgang.

Wettin-Löbejün, den 02.06.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 01.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wettin-Löbejün, den 02.06.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

5. Der Stadtrat von Wettin-Löbejün hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 30.06.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 11.07.2022 mitgeteilt worden.

Wettin-Löbejün, den 12.07.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

6. Die Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün wurde per Beschluss des Stadtrates am 30.06.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2022 gebilligt.

Wettin-Löbejün, den 12.07.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

7. Die Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün der Stadt Wettin-Löbejün wird hiermit ausgeteilt.

Wettin-Löbejün, den 12.07.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

8. Das Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün vom 20.07.2022, Nummer 7, 12. Jahrgang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Einbeziehungssatzung ist auf der Internetseite der Stadt Wettin-Löbejün einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Einbeziehungssatzung ist am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wettin-Löbejün, den 21.07.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990

Baugrenze, Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

z. Bsp. M 1 grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen (M 1 bis M 3)
 V 2 / V 3 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (CEF)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücknummer z.B. 419
- Geltungsbereich der Satzung
- Vermaßung in Metern
- vorhandene Gebäude

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)
- SW Schmutzwasserleitung
- NS Niederspannungsleitung - Strom
- TK Telekommunikationslinien

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün im vereinfachten Verfahren aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 24.02.2022.

Wettin-Löbejün, den 05.04.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

2. Der Stadtrat hat am 24.02.2022 den Entwurf der Einbeziehungssatzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.

Wettin-Löbejün, den 05.04.2022 (Klecar) (Bürgermeisterin)

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 677) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wettin-Löbejün 30.06.2022 die Einbeziehungssatzung "Wohnen am Weinberg" in Löbejün nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Wettin-Löbejün		
Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB "Wohnen am Weinberg" in Löbejün		
Satzung	Planungshoheit:	Stadt Wettin-Löbejün Markt 1 06193 Wettin-Löbejün
Mai 2022	Entwurf und Ver-fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1:000	Bearbeiter:	C. Woitschach / G. Sparfeld