

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Zschepplin
Bahnhofstraße 1
04838 Zschepplin OT Naundorf



Projekt:

Bebauungsplan
„Noitzscher Straße“ OT Hohenprießnitz
gemäß § 13b BauGB

Begründung zum 2. Entwurf

Erstellt:

Mai 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

J. Meisner
A. Walter

Projekt-Nr.

19-064

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Verfahren	5
2.1 Plangrundlage	5
2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB	5
2.3 Planungsverfahren	5
3 Lage, Abgrenzung	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
5 übergeordnete Planungen	8
5.1 Landesplanung.....	8
5.2 Regionalplanung	9
5.3 Flächennutzungsplanung	9
6 geplante bauliche Nutzung	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4 Bauweise.....	12
6.5 Stellplätze und Garagen.....	12
6.6 Verkehrsflächen	12
6.7 Grünflächen.....	13
7 Erschließung	13
7.1 Verkehrserschließung	13
7.2 Trinkwasserversorgung.....	13
7.3 Löschwasserversorgung	13
7.4 Abwasserbeseitigung	14
7.5 Niederschlagswasser	14
7.6 Stromversorgung.....	14
7.7 Gasversorgung.....	14
7.8 Telekommunikation	14
7.9 Abfallentsorgung	14
8 Immissionsschutz.....	15
8.1 Geräuschemissionen.....	15
8.2 Geruchsimmissionen.....	17
9 Flächenbilanz	17
10 Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
10.1 Schutzgüter im Bestand	18
10.2 Auswirkungen des Vorhabens	18
10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	19
10.4 Grünordnung	20
11 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	21
11.1 rechtliche Grundlagen	21
11.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	22
11.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	22
11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	24

12	Hinweise	25
	Quellenverzeichnis.....	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich.....	17
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	20
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	21
Tab. 5:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets.....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zschepplin, genehmigt am 26.03.2018 (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)	10

Anlagen:

Anlage 1	Baugrund- und Versickerungsgutachten vom 16.10.2019
Anlage 2	Geräuschimmissionsprognose vom 11.10.2021
Anlage 3	Geruchsimmissionsprognose vom 13.10.2021

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Hohenprießnitz der Gemeinde Zschepplin im Landkreis Nordsachsen. Im Süden und Westen grenzen Flächen für Landwirtschaft an, sowie nördlich und teilweise östlich Flächen der bebauten Ortslage des Ortsteils Hohenprießnitz. Im Osten des Plangebietes liegen stillgelegte Industriehallen, die mit PV-Dachanlagen versehen wurden. Aktuell stellt sich das Gelände im südlichen Abschnitt als brachliegende Fläche mit 3 Bestandsgebäuden dar, die im Zuge der Neubebauung abgerissen werden. Mittig im Plangebiet befindet sich ein Grundstück mit Wohnbebauung, welches bestehen bleiben und bis an die äußere Grenze des Flurstücks 122/6 erweitert werden soll.

Der nördliche Bereich des Plangebietes stellt sich aktuell noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Es soll eine Teilung des Plangebietes in bis zu 29 Einzelgrundstücke und die Festsetzung einer Verkehrsfläche mittig des Plangebietes in Richtung Süden zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgen. Die Einzelgrundstücke sollen mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung der betreffenden Flurstücke und den dafür notwendigen Erschließungsflächen.

Der Ortsteil Hohenprießnitz ist als Wohnstandort beliebt. Das liegt einerseits an der sehr verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe der Autobahnen A9 und A14, der Nähe zu Leipzig, der guten Erreichbarkeit der im Norden von Leipzig angesiedelten Unternehmen (z.B. Porsche, BMW, DHL) und der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung durch die Nähe zur Mulde.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets zur Abrundung des Ortsteils Hohenprießnitz
- planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung mit bis zu 30 Einfamilienhäusern und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Festsetzung der erforderlichen Erschließungsflächen
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken
- Integration des Wohngebiets in die Umgebung durch grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² und es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Zschepplin, Gemarkung Hohenprießnitz (Stand Mai 2019, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen).

2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gem. § 13b wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2022 (Einleitung des Verfahrens) erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die versiegelbare Fläche im Plangebiet gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauGB ist mit 9.247 m² geringer als 10.000 m². Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b i.V.m. § 13a BauGB gegeben. Das Planverfahren muss bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein (Satzungsbeschluss).

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB angewendet werden.

2.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Noitzscher Straße“ der Gemeinde Zschepplin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	30.04.2019
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans		17.12.2019
3. ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	14.01.2020 bis 21.02.2020

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
werden kann, zum Planentwurf und der Begründung		
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	10.02.2020 bis 13.03.2020
6. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum 2. Entwurf des Bebauungsplans		
7. ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
8. Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	
9. erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	
10. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
12. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
13. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Zschepplin befindet sich etwa 15 km nordöstlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Noitzscher Straße“ befindet sich im Südwesten des Ortsteils Hohenprießnitz, südlich der Noitzscher Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 122/4, 122/6, 122/7 und 133/1 der Flur 3 in der Gemarkung Hohenprießnitz auf einer Gesamtfläche von etwa 37.500 m².

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Hohenprießnitz, Flur 3, Flurstücke 59/1, 6/14, 6/18 und 79/10 (Noitzscher Straße)
- im Osten: Gemarkung Hohenprießnitz, Flur 3, Flurstücke 134/1, 133/4 und 133/5 (Wiese, landwirtschaftlicher Betrieb)

- im Süden: Gemarkung Hohenprießnitz, Flur 3, Flurstück 114, 115, 116/2, 117/2, 118/2, 119/3 und 120 (vertrockneter Rieselgraben landwirtschaftliche Fläche)
- im Westen: Gemarkung Hohenprießnitz, Flur 3, Flurstück 111 (Wiese, landwirtschaftliche Fläche)

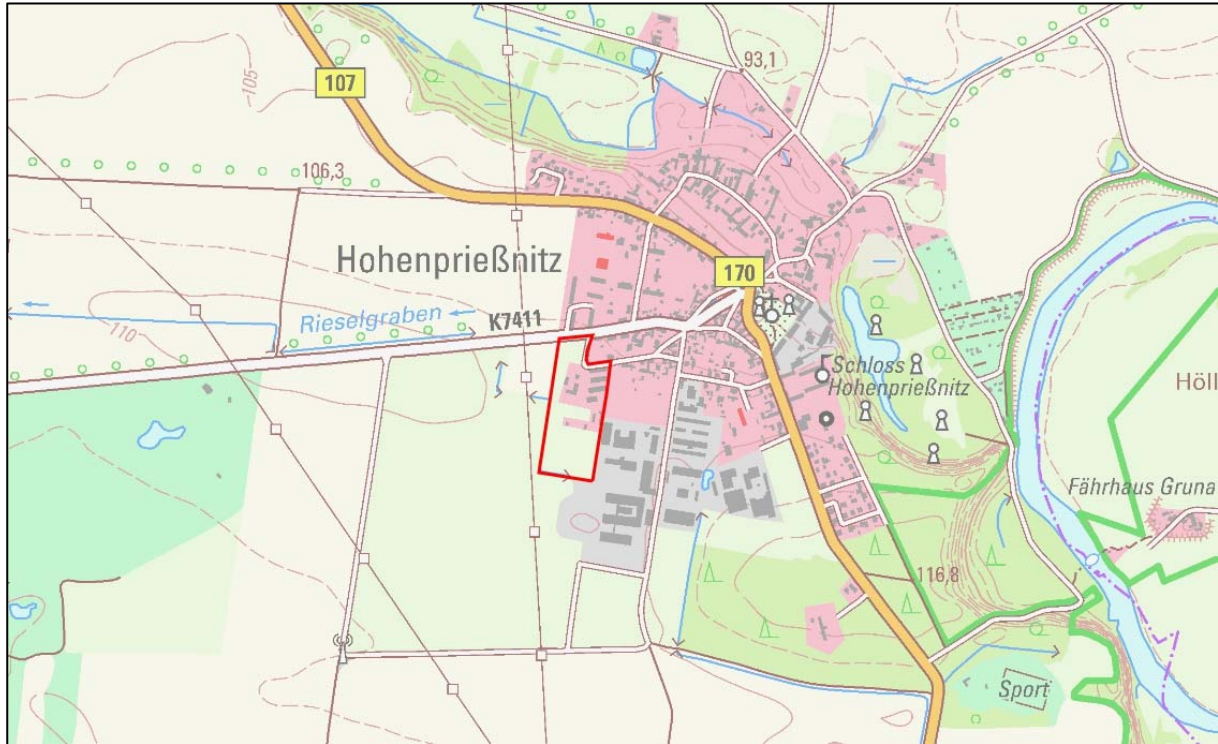



Abb. 1: Lage des Plangebiets
(aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Hohenprießnitz, grenzt südlich und westlich an den trocken liegenden Rieselgraben und landwirtschaftliche Fläche, östlich und nördlich befindet sich die Ortslage. Nördlich verläuft die Noitzscher Straße (Kreisstraße 7411). Im Westen und Südwesten des Ortsteils Hohenprießnitz grenzen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Ortsteils befindet sich der Schlosspark. Weitere Waldflächen befinden sich südlich und teilweise nördlich von Hohenprießnitz

Aktuell stellt sich das Gelände als teilweise brachliegende Fläche mit mehreren Bestandsgebäuden dar. Die Garagen im Nordosten sowie die Bestandsgebäude in der Mitte und im Osten des Plangebietes sollen im Zuge der Neubebauung abgerissen werden. Die Bestandsgebäude auf dem Flurstück 122/7 bleiben erhalten.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem, zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (bronzezeitliche Gräber [D-34430-02]).

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets der Gemeinde Zschepplin. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Zschepplin dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt und dieser gestärkt.

Die Gemeinde Zschepplin übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Eilenburg. Der Versorgungskern des Mittelzentrums Eilenburg befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa 10 km südlich, Versorgungseinrichtungen im Oberzentrum Leipzig befinden sich zwischen 25 und 35 km entfernt im Südwesten.

In der Gemeinde Zschepplin und ihren Ortsteilen sind durch die verkehrsgünstige Lage entlang der Bundesstraße 2 und durch die räumliche Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle und der Autobahn A 14 überproportional viele Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung besteht. Zudem kann bei der Schaffung von Baurecht für bis zu 30 Einfamilienhäusern davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben im Rahmen der Eigenentwicklung vollzieht.

5.2 Regionalplanung

Laut REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 übernimmt die Gemeinde Zschepplin keine Funktion im System der zentralen Orte, der Ortsteil Hohenprießnitz ist als Gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen (Ziel 2.2.1.6). Gemäß diesem Ziel sollen die betreffenden Orte die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 2.2.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4).

Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Das Plangebiet grenzt südwestlich an die Ortslage Hohenprießnitz an. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze entsteht ein harmonischer Übergang zur umgebenden Landschaft und eine Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegengewirken.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant dabei zum Teil auch bereits bebaute Flächen, damit soll die anliegende Infrastruktur optimal ausgenutzt werden. Der Flächenverbrauch für die Anlage von Verkehrswegen und weiterer Infrastruktur wird somit verringert und die zu versiegelnde Fläche gemindert.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West für die Gemeinde Zschepplin, genehmigt am 26.03.2018, ist die Fläche des Plangebiets heterogen

dargestellt. Im nördlichen Teil des Gebietes ist eine geplante Wohnbaufläche festgesetzt. Der Bereich um die zentral gelegene aktuelle Wohnbebauung und um die im östlichen Bereich liegenden Garagen ist als gemischte Baufläche festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich aktuell als Fläche für Landwirtschaft dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfüllt weiterhin die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Zschepplin für den Ortsteil Hohenprießnitz. Der Schwerpunkt wird für das Plangebiet in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung verschoben. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die Zulässigkeiten im allgemeinen Wohngebiet weiterhin möglich. Das typische Ortsbild bleibt gewahrt.

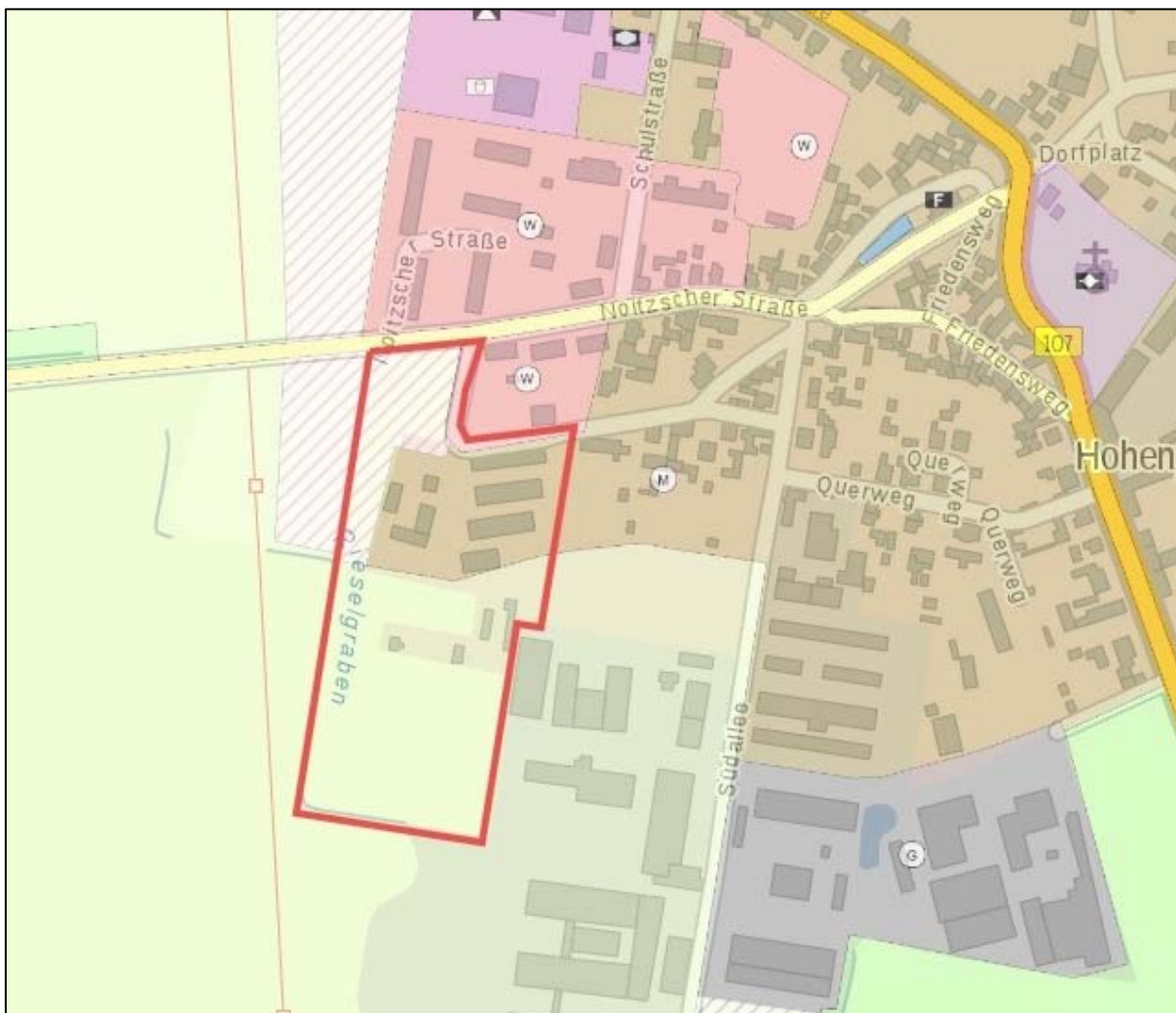


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zschepplin, genehmigt am 26.03.2018 (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Der § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und dient damit der Erleichterung des Wohnungsbaus. Deshalb ist es für die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO notwendig, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett auszuschließen, da diese nicht vom Tatbestandsmerkmal der Wohnnutzungen gedeckt sind. Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zusätzlich passen diese an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ, Geschossigkeit und Traufhöhe hinreichend geregelt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung, die sowohl aus zweigeschossigen als auch eingeschossigen Gebäuden besteht. Die Festlegung einer Mindestzahl ist entbehrlich.

Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist mit 7,5 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Höhen der bestehenden baulichen Anlagen und ermöglicht dadurch, dass sich bauliche Anlagen in das Gesamtbild der bestehenden Bebauung einfügen. Maßgebliche untere Bezugshöhe ist jeweils die Mitte der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Rohbauaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Zusätzlich ist eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt um die Höhenentwicklung zu begrenzen.

Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 107,5 m im Norden und 109,5 m ü. NHN im DHHN 2016 im Süden des Geltungsbereiches.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten Verkehrsfläche in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 8 m zur Freihaltung der festgesetzten privaten Grünfläche. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze teilweise in einem Abstand von 6 Metern, um angrenzende, grenzständige Gebäude zu berücksichtigen und einen zusätzlichen Abstand zu den benachbarten Gewerbenutzungen zu gewährleisten.

6.4 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, älterer und jüngerer Bauart.

6.5 Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Grundstückseinfriedung bzw. Grundstückszufahrten sollten so gestaltet werden, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche dabei bereits in Anspruch genommen zu haben.

6.6 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist eine Erschließungsstraße mit Rundbogen im südlichen Bereich des Plangebietes festgelegt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfüllt die Anforderungen an eine Mischverkehrsfläche, sodass bei parkenden Autos eine entsprechende Durchfahrbreite gewährleistet ist. Weiterhin sind innerhalb des Rundbogens die Kurven in der Art gestaltet, dass sie den Anforderungen an ein 3-achsiges Müllfahrzeug gerecht zu werden. Zusätzlich gehen von der eigentlichen Erschließungsstraße zwei Stichstraßen ab, die jeweils 2 Grundstücke im rückwärtigen Bereich erschließen sollen. Im Übrigen werden bestehende Straße und Wege planungsrechtlich gesichert.

6.7 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb ist entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 5 m festgesetzt, die jeweils den zukünftigen Baugrundstücken zugeordnet wird. Die Grünfläche dient der Eingrünung des Ortsrands und dem Windschutz.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Kreisstraße K 7411, nördlich angrenzend als Noitzscher Straße gewährleistet. Über die Noitzscher Straße wird in Richtung Westen der Nachbarort Noitzsch und Richtung Osten das Dorfzentrum mit Zugang zur Bundesstraße B107 erreicht. Dem Gäbler-Weg nach Osten folgend, wird nach 200 m ebenfalls der Ortskern erreicht. Über die B107 sind nach Norden Bad Dübener und nach Süden Zschepplin und Eilenburg unmittelbar zu erreichen.

Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich etwa 27 km Luftlinie südwestlich von Hohenprießnitz. Das Zentrum von Leipzig befindet sich etwa 26 km Luftlinie südwestlich.

Der Ortsteil Hohenprießnitz ist über die Buslinie 233 in Richtung Bad Dübener und Eilenburg an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen zuständig. Eine Trinkwasserleitung liegt im Bereich der Noitzscher Straße. Die nördlichen Grundstücke im Plangebiet verfügen über Anschlüsse. Der südliche Teil des Flurstücks 122/6 ist straßenführend mit einer Trinkwasserleitung zu bebauen. Der Anschluss der Baugrundstücke erfolgt jeweils über eigene Hausanschlüsse.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Zschepplin. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen stellt Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf von 48m³/h auf die Zeitdauer von 2h ist durch den Neubau der Trinkwasserleitung in der Erschließungsstraße gesichert. Beim Ausbau der Erschließungsstraße ist mindestens ein Hydrant vorzusehen der diesen Grundschutz absichert. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung nachzuweisen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH). Die Kläranlage liegt westlich von Bad Dübener Heide.

Eine Schmutzwasserleitung verläuft aktuell im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße des Plangebietes in Richtung der Noitzscher Straße. Die Grundstücke sind jeweils mit eigenen Hausanschlüssen an die Schmutzwasserleitung anzuschließen.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Entsprechend der Aussagen des Baugrundgutachtens (Anlage 1) wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Wassers über Rohr-Rigolen oder Mulden-Rigolen-Elemente mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m empfohlen. Weiterhin ist für die Niederschläge, die auf den Verkehrsflächen anfallen, nach DWA-A 138 eine Versickerung in Mulden, Mulden-Rigolen-Elemente oder eine breitflächige Versickerung möglich.

Eine Versickerung ohne Behandlung bedarf einer Sondergenehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde. Alternativ kann das Straßenwasser einem Kanalnetz zugeleitet werden.

Weitere Einzelheiten zu der technischen Realisierung der Versickerung sind dem Baugrund- und Versickerungsgutachten vom 15.10.2019 (Anlage 1) zu entnehmen.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH (ASG mbH). Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

8 Immissionsschutz

8.1 Geräuschemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine Geräuschemissionsprognose erstellt (Lücking & Härtel GmbH 11.10.2021, Anlage 2), bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplante Wohnnutzung prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab. Die wesentlichen Geräuschemissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Noitzscher Straße sowie die angrenzenden Gewerbenutzungen hervorgerufen.

Bei der Immissionsprognose wurden folgende Emissionsquellen betrachtet:

- Straßenverkehr Noitzscher Straße (K 7411), Gäbler Weg
- Benachbartes Gewerbe sowie Tierhaltung

Für die Bewertung der Geräuschemissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Prinzipiell ist es im Rahmen der Planung erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind allerdings aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und daher nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Straßenverkehr

Im Ergebnis des Gutachtens werden in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Vorhabengebiet durch die Immissionen von Straßenverkehrslärm, welcher von außen auf das Vorhabengebiet wirkt, großflächig eingehalten bzw. unterschritten. Nur im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches an der Grenze zur nördlich verlaufenden K7411 „Noitzscher Straße“ und am durch den Geltungsbereich verlaufenden „Gäbler Weg“ treten rechnerische Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags auf.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet durch zeichnerische Darstellungen die Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – nachrichtlich übernommen. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten eingehalten werden.

Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes - GEG erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade sind somit in der Regel nur für den Lärmpegelbereich IV erforderlich.

Mit der Novellierung der DIN 4109 im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Dennoch haben die Lärmpegelbereiche informativen Charakter. Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird.

Gewerbe

In den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht werden die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Vorhabengebiet durch die Immissionen von Gewerbelärm, welcher von außen auf das Vorhabengebiet wirkt, tags und nachts großflächig eingehalten bzw. unterschritten. Nur im östlichen Bereich des Geltungsbereiches an der Grenze zum benachbarten Gewerbe treten rechnerische Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags auf.

Bei Wohngebäuden im östlichen Bereich sind die den gewerblichen Lärmquellen zugewandten Fassaden, sofern sich schutzbedürftige Räume in der Richtung befinden, mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten und offenbare Fenster auszuschließen. Alternativ können auch andere anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) vermeiden.

8.2 Geruchsmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Um die Auswirkungen durch Gerüche der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet zu beurteilen, wurde eine Geruchsmissionsprognose erstellt (Lücking & Härtel GmbH 13.10.2021, Anlage 3), bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplante Wohnnutzung prognostiziert und beurteilt wurden.

Im Geltungsbereich wird es zukünftig, wie bisher, zu Geruchsmissionen kommen. Ergebnis der Ausbreitungsrechnung für Geruch ist, dass auf den Beurteilungsflächen des Vorhabens die Geruchsstundenhäufigkeiten unterhalb der Immissionswerte der GIRL liegen. Eine erhebliche Belästigung durch Geruchsmissionen auf dem geplanten Vorhabengebiet kann ausgeschlossen werden. Die Forderungen aus § 1 (6) Ziffer 1 des BauGB an gesunde Wohnverhältnisse werden durch das Vorhaben berücksichtigt. Gleiches gilt auch für die Arbeitsverhältnisse.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	30813	82,1%
überbaubare Grundstücksfläche	9244	30%
nicht überbaubare Grundstücksfläche	21569	70%
Verkehrsflächen	4596	12,3%
Grünflächen	2106	5,6%
Summe	37515	100

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem

bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

10.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Untergrund im nördlichen und westlichen Bereich der Ortslage aus Kolluvisol-Gley aus umgelagertem Sand (Kolluvialsand) über fluvilimnogenem Kiessand (Schmelzwasserablagerungen) und im östlichen Bereich des Plangebietes stellt sich die Leitbodenform als Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Sand (Lockermaterial) dar.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine aktiven Oberflächengewässer. Der im Westen und Süden des Plangebiets anliegende Rieselgraben führt kein Wasser und ist ausgetrocknet.

Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits durch die im Norden und Osten angrenzenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt, andererseits durch die umliegenden Offenlandbereiche.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als teilweise bebaute Fläche, Fläche für Landwirtschaft und brachliegende Fläche dar. Der südliche Bereich des Plangebietes ist geprägt von Sträuchern und einer Ansammlung von Birken.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum Großteil geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen, die den Ort vollständig umschließen. Die Landschaft ist eben und wenig strukturiert. Der Ortsteil Hohenprießnitz weist ein für die Region typisches Ortsbild mit einer gewachsenen Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen und im Laufe der Zeit hinzugekommenen Einfamilienhäusern auf.

10.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 37.515 m², wovon 30.813 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,3 können maximal bis zu 9.244 m² Boden versiegelt werden. Die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen dieser Neuversiegelung auf die Schutzgüter dargestellt.

Boden

Auf den im Plangebiet versiegelten Flächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Arten gehen verloren.

Wasser

Durch die Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser – sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen – innerhalb des Plangebietes versickert oder in Zisternen gesammelt und über die im Plangebiet vorhandene Regenwasserleitung abgeleitet werden. Entsprechend besteht nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, die sich insgesamt nicht erheblich auswirkt.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung vorrausichtlich keine oder nur eine minimale Beeinflussung zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche des Plangebietes aktuell brach liegt und durch die Wiedernutzbarmachung eine Aufwertung erfährt, sind primär positive Auswirkungen für das Mikroklima zu erwarten. Dies begründet sich durch das Anpflanzen von Gehölzen in den Gärten und auf der dafür zugewiesenen Grünfläche im Süden und Westen des Plangebietes.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Die Neubebauung bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen auf der dafür festgesetzten Fläche und die Begrünung der nicht bebauten Fläche entstehen jedoch neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Bebauung als nicht erheblich bewertet werden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Der daraus resultierende mögliche Verlust dieser Bäume wird jedoch über die Neupflanzung von Bäumen auf den dafür vorgesehen Flächen kompensiert.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung beeinträchtigt. Da sich die Fläche aktuell teilweise als brachliegende Fläche und teilweise Fläche mit Bestandsgebäuden ohne optische Anreize darbietet, ist jedoch von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen, die Festsetzung der Grünfläche und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche wird das Arbeits- und Wohnumfeld verbessert und das Landschaftsbild aufgewertet. Ebenso gliedert sich die Bebauung mit Einfamilienhäusern in das umliegende Ortsbild ein.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

10.4 Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 2.106 m² festgesetzt. Die Neuanpflanzungen dienen der Eingrünung des Ortsrands und der Abgrenzung zum trockenliegenden Rieselgraben. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neuanpflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen.

Der Vollzug grünordnerischer Maßnahmen ist nach § 17 BNatSchG zu kontrollieren.

Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Steileiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen
gemäß BMU, 2012

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsige Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden. Die §§ 9 und 10 SÄCHSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ (SächsNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

11 Artenschutzrechtliche Einschätzung

11.1 rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

11.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedi- ngt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

11.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der Lage

am Ortsrand und des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird auf die Artgruppen Brutvögel, Säuger (Fledermäuse, Feldhamster) sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Das Plangebiet liegt nicht in dem Verbreitungsgebiet des **Feldhamsters** in Sachsen. Im Plangebiet ist ebenso nicht mit einem Vorkommen geschützter **Fledermausarten** zu rechnen. Ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse) ist ebenfalls nicht wahrscheinlich. Bei der Ortsbegehung am 29.05.2019 wurden keine Zauneidechsen gesichtet. Zwar zeigt das Plangebiet ansatzweise Habitatstrukturen auf, dennoch ist durch den Prädatorendruck auf dem Gelände und die anteilige Nutzung durch die Landwirtschaft ein Vorkommen von Zauneidechsen unwahrscheinlich. Ein Vorkommen geschützter **Amphibien** ist nicht zu erwarten, da keine geeigneten Habitate wie z.B. Kleingewässer im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind. Aus der Artgruppe der **Vögel** ist mit einem Vorkommen der **siedlungstypischen Arten** und mit **Baum- und Gebüschbrütern** der Siedlungslagen zu rechnen. Ein Vorkommen von **bodenbrütenden Arten** kann ebenso nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In der artenschutzrechtlichen Bewertung/Konfliktanalyse wird daher auf die Artgruppen der Reptilien und der Brutvögel nachfolgend näher eingegangen. Sollten im Rahmen der Begehung Nachweise erbracht werden, sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes zu vermeiden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 10.4) eine Baufeldfreimachung mit Abriss der bestehenden Gebäude und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 1 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die nicht versiegelten Flächen zu begrünen sind und durch die Anlage von Gärten und Grünflächen auch weiterhin ausreichend Lebensraum für die Brutvogelarten zur Verfügung

steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der in Kapitel 10.4 behandelten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu empfehlen:

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung mit Abriss der Bestandsgebäude und der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

Kontrolle von Gebäuden auf Brutvögel

Vor Umnutzung bzw. Abbruch bestehender Gebäude ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Gebäudes vorzunehmen. Sollten sich Nester (z.B. Rauchschwalbe, Hausrotschwanz) in dem Gebäude befinden, so hat der Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Umnutzung bzw. dem Abriss zur Gewährleistung der Lebensraumkontinuität unter Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzstrukturen zu schaffen (künstliche Nisthilfen). Die Ersatzquartiere sind an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Zahl der dauerhaften Gebäudequartiere ergibt sich aus der Beseitigung des bestehenden Besatzes. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.

Kontrolle von Bäumen und Totholz

Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume im Vorfeld auf evtl. vorhandene Bruthöhlen zu überprüfen.

12 Hinweise

Baugrundgutachten

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Prüfung Leitungsbestand

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen ist die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 24.03.2020 beachtet werden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Module mit matten Oberflächen zu verwenden, ggf. den Neigungswinkel der Module zu verändern oder den Abstand der Solarmodule zur umliegenden Bebauung zu vergrößern.

Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Unweit des Vorhabens wurde Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum

Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG/ §§ 153-158 StrlSchV). Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.

Büro Knoblich

Zschepplin, 19.05.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsLPIG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

SächsNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

UVP-Gesetz (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339).

Planungen

Flächennutzungsplan (2016): Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, wirksam mit Datum vom 26.03.2018.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPiG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Literatur

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – LfULG (2022): Bodenfunktionskarten. <https://www.boden.sachsen.de/bodenfunktionskarten-1-50-000-19307.html> (letzter Zugriff 10.03.2022).

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Potsdam.

RIXNER, F., R. BIEDERMANN UND S. STEGER (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

Internetseiten

LfULG (2022): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 16.05.2022.

RAPIS (2022): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 16.05.2022.

Anlage 1

Baugrund- und Versickerungsgutachten

(Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, 16.10.2019)

Anlage 2

Geräuschemissionsprognose

(Lücking & Härtel GmbH, 11.10.2021)

Anlage 3

Geruchsimmissionsprognose

(Lücking & Härtel GmbH, 13.10.2021)