

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Lossatal
Karl-Marx-Straße 14
04808 Lossatal OT Falkenhain**



Projekt:

**vorzeitiger Bebauungsplan
„Neubau Feuerwehrgerätehaus Meltewitz“
OT Meltewitz**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Februar 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

25-153

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
1.1 Plankonzept.....	5
2 Verfahren.....	5
2.1 Plangrundlage.....	5
2.2 Planungsverfahren.....	6
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	7
3 Lage, Abgrenzung.....	7
4 Bestandsaufnahme.....	8
4.1 Beschreibung des Plangebietes.....	8
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
4.4 Geologie und Baugrund.....	9
4.5 Altlasten.....	9
5 Übergeordnete Planungen.....	9
5.1 Landesplanung.....	9
5.2 Regionalplanung.....	10
5.3 Flächennutzungsplanung.....	11
6 Planungsüberlegungen und -alternativen.....	11
7 Geplante bauliche Nutzung.....	12
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4 Verkehrsflächen.....	14
7.5 Private Grünflächen.....	14
7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
8 Erschließung.....	15
8.1 Verkehrserschließung.....	15
8.2 Trinkwasserversorgung.....	15
8.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz.....	15
8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	16
8.5 Niederschlagswasser.....	16
8.6 Stromversorgung.....	17
8.7 Gasversorgung.....	17
8.8 Telekommunikation.....	17
8.9 Abfallentsorgung.....	17
9 Flächenbilanz.....	17
10 Immissionsschutz.....	18
10.1 Schallemissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete.....	18
11 Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	19
11.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	20
11.3 Grünordnung.....	21
12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	21
Quellenverzeichnis.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs.....	7
---------	--------------------------------	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet.....	17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht vom 08.07.2020 für den Neubau einer Löschwasserzisterne in Meltewitz, Sandgasse durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg	
-----------	--	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Lossatal hat in seiner Sitzung am 12.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Feuerwehrgerätehaus Meltewitz“ OT Meltewitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Aufgrund von § 6 Abs. 1 Nr. 1 SächsBRKG sind die örtlichen Brandschutzbehörden u. a. sachlich zuständig für die Aufstellung, Ausrüstung, Unterhaltung und den Einsatz einer den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähigen Feuerwehr. Die Gemeinde Lossatal unterhält mehrere Freiwillige Feuerwehren (FFW) in der Gemeinde Lossatal, darunter die Freiwillige Feuerwehr Meltewitz mit aktuell 21 aktiven Kameradinnen und Kameraden.

Derzeit befindet sich die FFW im Zentrum der Ortslage Meltewitz in der Dorfstraße 17. Die Unterbringung entspricht hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten, ihrer Ausstattung und Freiflächen nicht mehr dem heutigen Standard. Zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr nach dem Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) soll mit einem Ersatzneubau den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen Rechnung getragen werden. Besonders gilt es, die Vorgaben der DIN 14092-1 (Feuerwehrrhäuser) und der DGUV 205-008 (Sicherheit im Feuerwehrgerätehaus) zu beachten.

Feuerwehrrhäuser unterscheiden sich bzgl. der baulichen Anforderungen aufgrund der speziellen Betriebsart deutlich von anderen kommunalen Gebäuden. So muss der zeitgemäße Arbeits- und Gesundheitsschutz auch in den kommunalen Feuerwehrrhäusern darauf ausgerichtet sein, Gefährdungen durch z. B. zu kleine Stellplatzgrößen, mangelhafte Verkehrswege, schlechte Beleuchtung oder nicht rutschfeste Fußböden dauerhaft zu minimieren. Wenn in bestehenden Feuerwehrrhäusern aufgrund fehlender oder nicht baulich getrennter Umkleeräume Einsatzkräfte im Alarmierungsfall um die Großfahrzeuge herumlaufen oder sich gar hinter oder neben ihnen ankleiden müssen, bestehen i. d. R. konkrete Verletzungsgefahren, die durch die Gemeinde abgestellt werden müssen. Aus diesem Grund zählen auch Feuerwehrrhäuser zu den baulichen Anlagen der Gemeindeverwaltungen (UK NRW).

Da im innerörtlichen Bereich keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, wird nun ein Ersatzneubau des Gerätehauses der FFW Meltewitz mit ausreichenden Stell- und Parkplätzen an einem neuen Standort im Ort angestrebt. Das Plangebiet in Ortsrandlage stellte sich im Ergebnis eines durchgeführten Vergleichs mit dem bestehenden Standort als wirtschaftlicher und für die Zukunft tragfähiger dar. Damit soll sichergestellt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus auch die nächsten Jahrzehnte sicherheitsgerecht betrieben werden kann.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erfolgen. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Die Gemeinde Lossatal verfügt derzeit nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt dementsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB (s. Kap. 5.3).

Das gesamte Objekt soll sich nach Fertigstellung in seiner Gestaltung als funktionales, zeitgemäßes Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von Baurecht für den Ersatzneubau eines Feuerwehrgerätehauses mit angrenzender Übungswiese
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausgleich der Flächeninanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts zur umgebenden Landschaft
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung

1.1 Plankonzept

Die Gemeinden sind verantwortlich für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung im Gemeindegebiet. Die Freiwilligen Feuerwehren sind insbesondere in den ländlichen Regionen unverzichtbarer Bestandteil des flächendeckenden Brandschutzes. Die Träger des Brandschutzes sollen bei der Suche nach neuen strukturellen Ansätzen für die Feuerwehren zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes und Hilfeleistungen unterstützt werden. Die Gesichtspunkte des demografischen Wandels und die sich ändernden gesellschaftlichen Bedingungen sollen dabei besonders berücksichtigt werden (SMUL 2012).

Geplant ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Meltewitz mit 2 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge einschließlich der Anordnung der Pkw-Stellplätze für die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr und Nutzer des Schulungs- bzw. Multifunktionsraumes.

Der Standort soll auch zur Nutzung für die umliegenden Wehren, die Jugendfeuerwehr und als Stützpunkt im Rahmen eines überregionalen Katastrophenfalles dienen.

Hierzu soll ein eingeschossiger Gebäudeteil als Sozial- und Umkleidebereich mit angrenzender Fahrzeughalle in Leichtbauweise als Neubau errichtet werden. Als Dachformen soll ein flach geneigtes Satteldach und ein Pultdach realisiert werden. Die angrenzenden Freiflächen sollen begrünt und regelmäßig als Übungswiese für die Jugendfeuerwehr und die aktive Feuerwehr, für Zeltlager, Wettkämpfe, Dienstsport, Aktionstage, Kameradschaftspflege, Kulturveranstaltungen und im Rahmen des Katastrophenschutzes für Großeinsätze genutzt werden.

Die Einsatzbereitschaft der örtlichen freiwilligen Feuerwehr ist während der Errichtung des Ersatzneubaues über die vorhandene Infrastruktur abgesichert. Der Neubau wird unabhängig vom Bestand errichtet.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Lossatal, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 12/2025) im Lagesystem ETRS89 UTM33 und im Höhensystem DHHN2016.

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der vorliegende Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Ihm ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (Beschluss-Nr. 769/25-GR) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	12.11.2025 und
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
6. Veröffentlichung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 7 BauGB bestimmt zudem, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den öffentlichen und privaten Belangen gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3 Lage, Abgrenzung

Meltewitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Lossatal im Landkreis Leipzig. Die Ortschaft liegt im Südosten der Gemeinde Lossatal, ca. 12 km östlich von Wurzen, an der Kreisstraße K 8317.

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand, westlich der Sandgasse (s. Abb. 1). Er umfasst das Flurstück 119 in der Gemarkung Meltewitz.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Meltewitz begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 122-125, 126/1, 127-128 (Hofstellen mit Gartennutzung)
- im Osten: Flurstück 254 (Straße „Sandgasse“)
- im Süden: Flurstück 118 (Wirtschaftsweg und Ackerfläche)
- im Westen: Flurstücke 129-130 (Privatgarten)

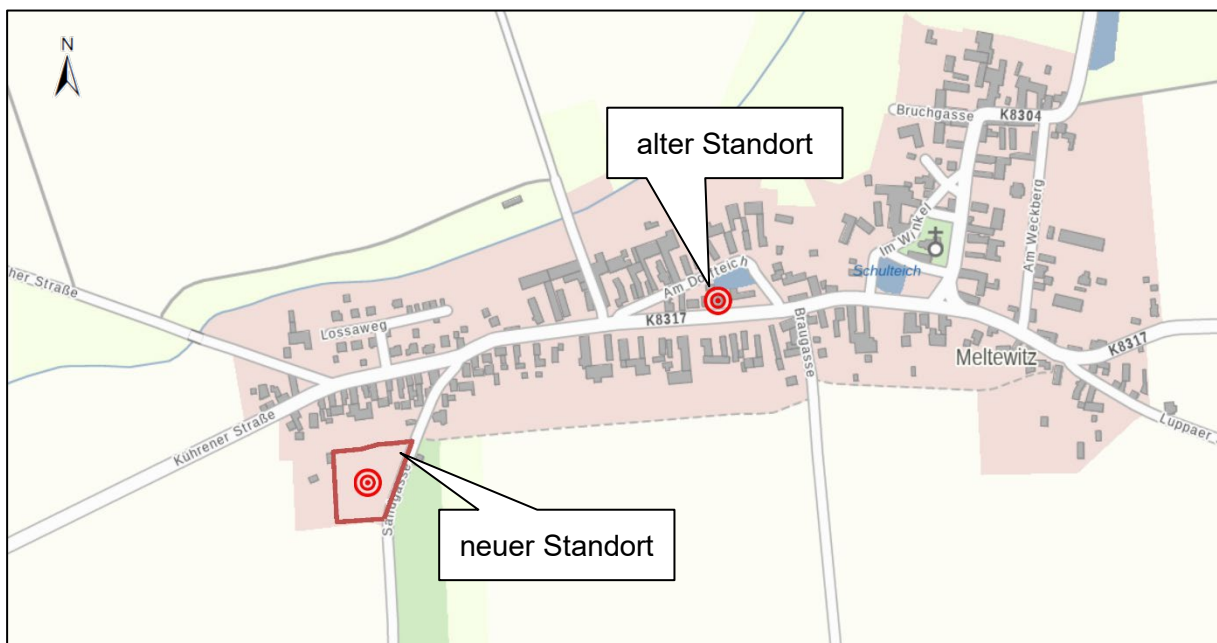


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 12/2025)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 alter/neuer Standort FFW Meltewitz

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,58 ha. Im nordöstlichen Bereich wurde im Auftrag der Gemeinde Lossatal der Neubau einer Löschwasserkisterne als Stahlbetonbauwerk mit 2 Behältern und einer Grundfläche von ca. 10 x 10 m mit befestigter Zufahrt und Aufstellfläche (Betonpflaster) bereits realisiert. Im Nordwesten und Südwesten sind Bereiche für gärtnerische Nutzungen verpachtet. Die übrigen Flächen dienen zeitweise der Weidenutzung. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Einzelgehölzpflanzungen. Das Plangebiet ist leicht von Süd nach Nord geneigt. Im Süden wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg und angrenzend Acker begrenzt.

Im Norden grenzt die historisch gewachsene Ortslage mit klassischer Hofstellenbebauung und rückwärtigen, eingezäunten Gartenflächen an das Plangebiet an, ebenso im Westen. Östlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Sport- und Reitplatz Meltewitz.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet im Sinne der §§ 22-28 BNatSchG i. V. m. §§ 14-18 SächsNatSchG. Geschützte Landschaftsbestandteile i. S. d. § 29 BNatSchG i. V. m. § 19 SächsNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Lossa und Nebengewässer“ in ca. 170 m Entfernung am nördlichen Rand der Ortslage von Meltewitz.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Vorhabenbereich.

Im Plangebiet und in seiner engeren Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen gemäß § 46 SächsWG sowie keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG. Natürliche Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Dies trifft besonders auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. S. d. § 62 WHG zu.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig. Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG befinden sich derzeit keine Eintragungen zu Kulturdenkmalen im Plangebiet.

Meltewitz besitzt einen spätmittelalterlichen, historischen Ortskern. Die Ortslage weist einen hohen wissenschaftlichen und (orts-)geschichtlichen Wert durch kontinuierlich nachgewiesene Bebauung und Nutzung seit der überlieferten Ersterwähnung 1284 auf. Es sind zum Teil noch in situ und sekundär verwandt erhaltene Strukturen sowie Spuren der Alltagskultur zu erwarten. Das Plangebiet selbst befindet sich jedoch außerhalb des historischen Siedlungskerns und war bisher unbebaut. In alten Topographischen Karten ist unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend eine Windmühle verzeichnet. Ca. 250 m südwestlich wurden mittelbronzezeitliche Siedlungsspuren nachgewiesen.

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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

4.4 Geologie und Baugrund

Unter einer ca. 0,3 m mächtigen Begrünungszone befindet sich eine ca. 0,5 m mächtige Lössschicht und im Liegenden Geschiebesande bis >5,0 m unter GOK. Der Sand ist gut für eine Versickerung geeignet.

Der mittlere Grundwasserspiegel (MW) liegt bei 146,15 m ü. NHN und somit ca. 4 m unter GOK. Der höchste mittlere Grundwasserstand liegt ca. 2,9 m unterhalb der Geländeoberkante. Nach Niederschlägen und in der Tauwetterperiode ist mit der Bildung von Schichtenwassern (Stauanässe/aufstauendes Sickerwasser) auf dem Löß zu rechnen.

4.5 Altlasten

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten, besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde mitzuteilen.

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) ist die Gemeinde Lossatal gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Leipzig-Erfurt. Die Gemeinde Lossatal übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig (ca. 35 km) und das nächstgelegene Mittelzentrum ist Wurzen (ca. 12 km).

Die städtebauliche Anbindung des Plangebietes an den im Zusammenhang bebauten OT Meltewitz gemäß Ziel 2.2.1.4 ist gegeben. Mit der vorliegenden Planung wird eine bereits zur Ortslage zugehörige Fläche am südwestlichen Ortsrand vom Meltewitz planerisch vorbereitet. Unmittelbar südlich erstreckt sich die offene Feldflur. Somit ist gewährleistet, dass mit dieser Planung keine weitere Zerschneidung und Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke verbunden ist.

Gemäß Z 2.2.1.9 wird, durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Der Standort weist eine entsprechende Vorprägung als Teil der Ortslage auf. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich in das bestehende Ortsbild einfügt und der beabsichtigte

Ersatzneubau eines Feuerwehrgerätehauses nicht zu einer unverhältnismäßig hohen Belastung der Landschaft führt. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu.

Das Plangebiet grenzt gemäß Festlegungskarte 5 „Unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)“ an einen sonstigen unzerschnittenen verkehrsarmen Raum > 40 km² an. Gemäß G 4.1.1.1 sollen die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. Bezüglich ihrer Erholungseignung bzw. des Landschaftsbildes sind sie mit hoch oder sehr hoch bewertet. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden. Diesem Grundsatz wird dahingehend entsprochen, dass mit der vorliegenden Planung keine neue Zerschneidung verbunden ist und die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt wird.

Da die Fläche aufgrund ihrer Nähe zur bestehenden Siedlung für Tierarten mit großem Raumbedarf und hoher Störempfindlichkeit bereits bislang kein geeigneter Lebensraum war, sind auch durch die zukünftige Nutzung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Lebensraums oder des Individuenaustauschs zu erwarten. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Nutzung die Erholungsfunktion sowie das Natur- und Landschaftserleben beeinträchtigt.

Das Vorhaben entspricht insbesondere dem Grundsatz 6.5.2 über die räumliche Verteilung von Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung. Demnach sollen diese räumlich so verteilt werden, dass in allen Landesteilen eine ausreichende und bürgernahe Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit öffentlichen Dienstleistungen sichergestellt ist.

5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Der Regionalplan von 2021 trifft für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ eine Flächenausweisung als Vorbehaltsgebiet (VBG) Landwirtschaft.

Grünzäsuren, regionale Grünzüge und Kaltluft-/Frischlufitentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfolgt vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung der Gemeinde Lossatal. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu. Mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Es wird dem Ziel 2.2.1.2 i. V. m. Ziel 4.1.1.10 entsprochen, dass bei Neubebauung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und von Bindungen für das Anpflanzen von Gehölzen werden die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und die angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Der Ortsrand wird eingegrünt und damit ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen und die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume und Ortsrandstrukturen verbessert.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine touristisch bedeutenden Rad-, Wander- oder Reitwege. Der Fern-/Hauptwanderweg Colditz-Torgau führt ca. 450 m östlich in Nord-Süd-Richtung am Plangebiet vorbei und verbindet Meltewitz mit dem Wermisdorfer Forst.

Gemäß Festlegungskarte 16 i. V. m. Z 4.1.2.5 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes. Es ist auf Bewirtschaftungsformen hinzuwirken, die der sehr hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen Rechnung tragen. Im Rahmen der geplanten Nutzung sind die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG zu berücksichtigen, wonach die Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers zu vermeiden ist. Hierzu zählt bspw. die geplante Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Wahl eines Standortes in Ortsrandlage mit bereits baulicher Vorprägung (Löschwasserzisterne mit Zufahrt) entsprochen. Durch Ausnutzung dieses Standortes wird die Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dadurch erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

5.3 Flächennutzungsplanung

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lossatal gibt es keinen flächendeckenden Flächennutzungsplan (FNP). Derzeit existiert nur ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan für das ehemalige Gemeindegebiet Hohburg.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Somit bedarf der vorzeitige Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Landkreis Leipzig.

6 Planungsüberlegungen und -alternativen

Für die Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses der FFW Meltewitz wurde im Vorfeld eine Standortprüfung im Vergleich zu einem Um- und Neubau am alten Standort durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Flurstück 119 der Gemarkung Meltewitz als am besten geeignet bewertet, da innerhalb des Ortsteils und insbesondere am alten Standort der FFW Meltewitz nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form für die geplanten Nutzungen zur Verfügung stehen.

Für den Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses kommt nur ein Standort im Ortsteil Meltewitz infrage, der überdies gut erreichbar sein muss. Der ausgewählte Standort wird aufgrund vorhandener Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie aufgrund geringer Konfliktpotenziale als langfristig geeignet eingeschätzt.

Das derzeitige Gebäude als alten Standort soll nach Errichtung des Ersatzneubaus veräußert werden.

Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass die Flächen weiterhin im Außenbereich verbleiben würden. Ein dringend benötigter Aus- bzw. Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Meltewitz müsste am alten Standort erfolgen und könnte nicht entsprechend den derzeit geltenden Anforderungen realisiert werden. Die Freiwillige Feuerwehr Meltewitz würde an Attraktivität bei der Gewinnung ehrenamtlicher Mitglieder verlieren und könnte keine zeitgemäße Ausstattung erhalten.

7 Geplante bauliche Nutzung

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es zwar nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ als Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Feuerwehrgebäude mit zweckentsprechenden Räumen, Nebengelassen, Anlagen, Stell- und Rangierflächen, sowie eine Übungswiese und Nutzungen als Veranstaltungsort für Gemeindefeiern und Volksfeste.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Die Festsetzung erlaubt im Geltungsbereich die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit zweckentsprechender Ausstattung an Räumen, Anlagen, Nebengelassen, Stellplatz- und Aufstellflächen.

Nach der Alarmierung und Anfahrt zu den Feuerwehrhäusern, rücken die Feuerwehren zu den Einsatzorten zum Brand- oder Hilfeleistungseinsatz aus. Anders als bei den Berufsfeuerwehren und bei mit hauptamtlichem Personal besetzten Feuerwachen müssen die ehrenamtlichen Einsatzkräfte erst vom Arbeitsplatz oder von der Privatwohnung aus das Feuerwehrhaus anfahren, denn in den Feuerwehrhäusern werden die Großfahrzeuge, Ausrüstungsgegenstände, persönliche Schutzausrüstungen, Umkleieräume und, falls erforderlich, Atemschutzwerkstätten usw. bereitgehalten. Weiterhin werden in den Schulungsräumen Dienstabende zur Schulung der Einsatzkräfte durchgeführt (UK NRW).

Das Außengelände soll für die Jugendfeuerwehr und die aktive Feuerwehr für regelmäßige Übungen, Zeltlager, zur Ausbildung, für den Dienstsport, zur Kameradschaftspflege und für Aktionstage und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Dazu zählt auch die auf wenige Tage im Jahr beschränkte Nutzung der Fläche als Veranstaltungsort für Gemeindefeiern oder Volksfeste, wie Maibaumstellen, Osterfeuer oder Adventsfest. Bei Großeinsätzen soll die Fläche für den Katastrophenschutz zur Verfügung stehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt

und gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt und keine übermäßige Versiegelung mit dominanten Baukörpern entsteht.

Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO mit 2.200 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GR i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche von 2.200 m² gewährleistet die Errichtung eines geplanten Ersatzneubaus der Freiwilligen Feuerwehr Meltewitz mit den erforderlichen befestigten Freiflächen sowie der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Erschließungsflächen und begrenzt die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auf das erforderliche Maß. Damit wird dem Flächenbedarf für die Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses mit Nebenanlagen, Stell- und Rangierflächen entsprochen. Dennoch ist mit der Festsetzung sichergestellt, dass ausreichend Spielraum für eine potenzielle bauliche Erweiterung besteht. Die nicht überbaubaren Bereiche der Fläche für den Gemeinbedarf sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf gemäß Planzeichnung.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf als maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 7,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist ein nachrichtlich eingetragener Höhenpunkt im Bereich der Löschwasserzisterne (Betonpflaster) mit einer geodätischen Höhe von 151,3 m über NHN. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016).

Mit dieser Festsetzung wird – unter Berücksichtigung der technisch erforderlichen Dimensionen des Feuerwehrgerätehauses – eine orts- und landschaftsbildverträgliche Höhenentwicklung gewährleistet. Zugleich wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung in ihrer Höhenwirkung keine übermäßige Dominanz gegenüber der vorhandenen Bebauung und der Ortsrandlage entfaltet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Als Bauweise für die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch die Errichtung von technischen Anlagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, ebenso wie solche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, selbst wenn diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Die Baugrenzen bilden im Nordosten der Gemeinbedarfsfläche ein großzügiges Baufenster mit einer Breite von 45 m und einer Tiefe von 40 m. Im Norden hält dieses einen Abstand von 3,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und entspricht somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Im Osten berücksichtigt die Baugrenze die bereits errichtete Löschwasserzisterne mit befestigter Aufstellfläche (Betonpflaster).

Die Festsetzung stellt sicher, dass das Vorhaben innerhalb des Baufensters entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis realisiert werden kann. Gleichzeitig bietet das Baufenster ausreichend Spielraum für die Errichtung der Gebäude und ermöglicht bei Bedarf eine zukünftige Erweiterung der Fahrzeughalle nach Süden.

7.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist entlang der Sandgasse zwischen den Flurstücken 119 und 254 der Gemarkung Meltewitz ein 80 m breiter Einfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Anschluss an die erschließende Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Zufahrt zum Plangebiet soll in diesem Bereich erfolgen.

Diese Festsetzung berücksichtigt die bereits bestehenden Zufahrt zum Plangebiet und bietet durch ihre Breite ausreichend Spielraum für die Errichtung weiterer Zufahrten, beispielsweise zur Erschließung der rückwärtigen Gebäudeseite.

Es wird zur Organisation des ruhenden Verkehrs gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO festgesetzt, dass notwendige Stellplätze vollständig innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf anzuordnen sind. Mit dieser Festsetzung wird der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum herausgenommen. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrradverkehrs im Umfeld des Plangebietes.

7.5 Private Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung A1 auf einer Fläche von 0,03 ha festgesetzt (s. Kap. 7.6).

Mit dieser Festsetzung wird die landschaftliche Einbindung des Ortsrandes sichergestellt. Innerhalb der privaten Grünfläche soll sich eine regionaltypische Baum-Strauch-Hecke entwickeln, die zur Begrünung und strukturellen Aufwertung des Plangebietes beiträgt.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Flächen und Maßnahmen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Eingrünung des Areals.

Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB der Anlage einer Baum-Strauch-Hecke i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (s. Kap. 11.1), zur Eingrünung des Plangebietes und zur Gestaltung und Aufwertung des Siedlungsrandes.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene gemeindeeigene Straße „Sandgasse“. Im Bereich der geplanten Parkplatzzufahrt existiert bereits eine befestigte Zufahrt zu einer unterirdischen Löschwasserszisterne.

Über die Sandgasse ist in ca. 150 m in nördlicher Richtung die Kreisstraße K 8317/Kührener Str./Dorfstraße im Ortszentrum von Meltewitz zu erreichen.

Die Aufteilung des Straßenraums innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses sind ausreichend Stellplätze bereitzustellen. Auf Grundlage der Anzahl der Sitzplätze im Einsatzfahrzeug wird ein Bedarf von mindestens 6 Pkw-Stellplätzen zugrunde gelegt.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eindeutig erkennbar sein.

ÖPNV-Anschluss

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt durch die vorhandene Bushaltestelle Meltewitz im Ortszentrum in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Ein ÖPNV-Anschluss ist nicht erforderlich, da im Einsatzfall die Kameradinnen und Kameraden mit Fahrrad oder Pkw zum Gerätehaus gelangen.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Lossatal wird durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist über die Versorgungsleitung in der Sandgasse zu realisieren.

Die Lage/Tiefe der Versorgungsleitungen ist anhand offensichtlicher Anlagenteile (z. B. Straßenkappen, Schilder) zu überprüfen und bei Notwendigkeit durch Suchschachtung festzustellen. In unmittelbarer Leitungsnähe ist ausschließlich per Handschachtung zu arbeiten. Das Niederbringen von Bohrungen und Sondierungen ist nicht zulässig. Bei der Verlegung von Rohrleitungen und Kabeln sind die Mindestabstände gemäß DIN EN 805 und DVGW W 400-1 einzuhalten.

8.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO, VwVSächsBO, MIndBauRL und ff. ergeben, in die Planung einzubeziehen und am Bau zu verwirklichen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziff. 5 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Der Löschwasserbedarf für das Feuerwehrgerätehaus beträgt 48 m³/h über mindestens 2 Stunden (Gesamtbedarf 48 m³). Die erforderlichen Löschwasserentnahmemöglichkeiten müssen von jeder Stelle der Anlagen im Abstand von maximal 300 m vorhanden und ganzjährig uneingeschränkt für den gesamten Nutzungszeitraum nutzbar sein. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Löschwasserzisterne gemäß DIN 14230 (2 unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem nutzbaren Fassungsvermögen von jeweils 50 m³.

Die Entwurfsplanung des Brandschutzes basiert auf dem Konzept der Trennung zwischen dem „Umkleide- und Sozialbereich“ und der „Fahrzeughalle“.

Insgesamt handelt es sich bei dem Neubau um ein freistehendes Gebäude, welches auf Grund der Größe der Nutzungseinheit in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen ist. Räume, welche mit dem Fußboden mehr als 7 m über Gelände im Mittel liegen, gibt es keine.

Das geplante Gebäude erfüllt nicht den Tatbestand eines Sonderbaus.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (einschließlich überörtlicher Einsatzfahrzeuge) und des Rettungsdienstes uneingeschränkt befahrbar sind. Grundlage hierfür bilden die Anforderungen des § 5 SächsBO in der derzeit gültigen Fassung.

Ein detailliertes Brandschutzkonzept für das Feuerwehrgerätehaus ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch den Eigenbetrieb „Wirtschaftsbetrieb Lossatal“ der Gemeinde Lossatal. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Kanal mit Kläranlage im OT Meltewitz. Die Einleitbedingungen sowie technische Anforderungen richten sich nach den geltenden Vorgaben des Zweckverbandes.

8.5 Niederschlagswasser

Das auf den Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen soll vor Ort versickert werden. Dazu wird auf das konkrete Bauvorhaben gerichtet eine Entwässerungslösung erarbeitet. Der vorhandene Untergrund ist gemäß vorliegendem Geotechnischen Bericht vom 08.07.2020 durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH für eine Versickerung als geeignet zu bewerten (s. Anlage 1 der Begründung).

Im Bereich der Grünflächen sollen flache Verdunstungsmulden zur Versickerung des Regenwassers angelegt werden.

Die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet sind mit einem ausreichend großen Mindestabstand von > 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Unterkante der Versickerungsanlage nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie dem Vorhandensein durchlässiger Bodenschichten am Standort grundsätzlich gewährleistet (s. Kap. 4.4). Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein gesonderter grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 nachzuweisen.

Informationen zu Maßnahmen der Eigenvorsorge gegenüber Starkregengefahren sind bspw. der Broschüre „Wassersensibel planen und bauen in Leipzig“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Schmutz- und Regenwasserableitung des Plangebietes, unter Beachtung der vorgenannten Hinweise und Bedingungen, dauerhaft gesichert ist.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist aufgrund der vorhandenen Erschließung grundsätzlich als gesichert anzusehen.

8.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Anlagen des Gasversorgungsnetzes.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Die Erschließung ist aufgrund der benachbarten Bestandsnutzung als gesichert zu betrachten.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Umsetzung der gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger und -besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen (§ 6 Abs. 1 AWS). Die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen (§ 15 Abs. 4 AWS). Insofern eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die vorhandene Erschließung über eine öffentliche Straße sichergestellt. Die zu entleerenden Abfallbehälter sind an der Straße „Sandgasse“ bereitzustellen. Hierfür ist ein Sammelplatz vorzusehen. Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Fläche für den Gemeinbedarf	0,55	94,8
überbaubare Grundstücksfläche (GR 2.200 m ²)	0,22	38,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,33	56,8
private Grünflächen	0,03	5,2
davon Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,03	5,2
Summe	0,58	100

Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Größe der Grundfläche (GR) von 2.200 m² innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überbauung der Baugebietsfläche von 0,22 ha bzw. 38 Prozent möglich. 0,33 ha bzw. 56,8 Prozent der Baugebietsfläche sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Private Grünflächen werden im Umfang von 0,03 ha festgesetzt. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Da das Vorhaben nicht lärmschutzbedürftig ist, erübrigt sich eine eingehende Betrachtung der Lärm-Einwirkungen auf das Vorhabengebiet.

10.1 Schallemissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (hier: benachbartes Wohnhaus Sandgasse Nr. 5 auf Flurstück 112 in ca. 30 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereiches) ist zu prüfen, ob trotz der Geräuschquellen innerhalb des Plangebiets der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit möglich ist.

Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr bedingt folgende Lärmereignisse:

- Technische Anlagen des Feuerwehrgerätehauses
- Fahrbewegungen eines Feuerwehrfahrzeuges (Einsatzfahrten, Rangierverkehr, Übungseinsätze, Fahrten zur Betankung)
- Pkw-Verkehr (Mitglieder Feuerwehr, Besucher)
- betriebsbedingte Aktivitäten im Freien (z. B. Probe- und Übungseinsätze, Wartung und Reparatur diverser Feuerwehr-Gerätschaften)
- Übungsparcours für die Jugendfeuerwehr und die aktive Feuerwehr, Dienstsport

Grundsätzlich sind Feuerwehrübungen und -schulungen zwingend erforderlich, um die Einsatzbereitschaft in Notfällen aufrecht zu erhalten. Als seltene Ereignisse an wenigen Tagen im Jahr sollen auf dem Außengelände zulässig sein: Gemeindefeiern und Volksfeste wie bspw. Osterfeuer oder Maibaumstellen. Unabhängig davon soll die Fläche bei Großeinsätzen für den Katastrophenschutz zur Verfügung stehen.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen am benachbarten Wohnhaus erfolgt gemäß TA Lärm bzw. LAI-Freizeitlärmrichtlinie. Für die Ortslage Meltewitz existiert kein Flächennutzungsplan. Das Wohnhaus Sandgasse Nr. 5 und alle weiteren umliegenden Wohnnutzungen sind daher als faktisches Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO einzustufen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Ergebnis

Lärm in Verbindung mit Einsätzen ist jederzeit hinzunehmen, da er der Gefahrenabwehr dient. Geräuscheinwirkungen, die aus der regelmäßigen Nutzung des Außengeländes für Übungen und aus dem Betrieb des Feuerwehrgerätehauses resultieren, sind als sozial adäquat einzustufen, sofern sie im Tagzeitraum stattfinden. Lärmintensive, planbare Übungen und Fahrzeugbewegungen in der Nachtzeit nach 22:00 Uhr sind zu vermeiden. Bei seltenen, sozial adäquaten Veranstaltungen, die aufgrund des Traditionsgedankens getragen und weithin akzeptiert werden, können höhere Lärmpegel toleriert werden, sofern sie sich auf wenige Tage im Jahr beschränken.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB mit integriertem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation und zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen im Außenbereich geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Gemeinde

keine geeigneten Fläche für eine Entsiegelung zur Verfügung. Daher werden im Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 vorgeschlagen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Gegenüberstellung von Bestand und Planung können die voraussichtlichen Eingriffe derzeit nicht vollständig ausgeglichen werden. **Es verbleibt eine negative Gesamtbilanz bzw. zusätzlicher Kompensationsbedarf von 50.400 Werteinheiten**, für die bisher noch keine weiteren Kompensationsmaßnahmen gefunden werden konnten.

Da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig möglich ist, ist der verbleibende Kompensationsbedarf durch externe Maßnahmen oder durch den Kauf von bspw. Anteilen aus vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) auszugleichen.

Bei Umsetzung der nachfolgend genannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung weiterer, ausreichender Maßnahmen (Ökokontomaßnahmen o. ä.), die aktuell noch nicht feststehen, wäre das Vorhaben kompensiert und stünde im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG. Näheres zur Entwicklung und Pflege der nachfolgenden Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

A1 – Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der gemäß Planeinschrieb mit „A1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine 6,0 m breite und ca. 55 m lange, 3-reihige Baum-Strauch-Hecke aus gebietseigenen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist gestuft aufzubauen mit einem ca. 1,0 m breiten, beidseitigen Gras-Krautsaum und einem vorgelagerten Mantelbereich als Strauchreihe mit einem Reihenabstand von ca. 1,3 m. Der Kernbereich ist 1-reihig mit Großsträuchern und eingestreuten Bäumen (Überhälter, ca. aller 10-15 m) anzulegen.

A2 – Einzelgehölzpflanzungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 5 Einzelgehölze als Hochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete standortgerechte, heimische Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Es sind ausschließlich Hochstämme der Qualitäten 3xv, StU 12-14 cm oder größer zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18916 und spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Bauvorhaben zu erfolgen. Näheres zu Artauswahl, Anpflanzung und Pflege ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine Festsetzung von konkreten Standorten für die Einzelbaumpflanzungen erfolgt vorliegend nicht, da im Plangebiet ausreichend Flächen für die Einzelgehölzpflanzungen zur Verfügung stehen und diese im Rahmen der Freianlagenplanung nach gestalterischen Gesichtspunkten bestimmt werden können.

11.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

V-AFB1: Bauzeitenregelung

Der Beginn der Bauarbeiten ist jahreszeitlich zwischen dem 30. September und 1. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

V-AFB2: Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 1. März und 30. September (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Ggf. sind Abstimmungen mit der zuständigen uNB zu treffen.

11.3 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von 2.200 m² sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind demnach zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Durch die Verwendung von Vlies und Folie werden die natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Kiesflächen führen in Verbindung mit fehlender Vegetation zu übermäßiger Erhitzung des Mikroklimas und einer Verringerung der Biodiversität.

Zur Gestaltung und Aufwertung des südlichen Siedlungsrandes und zur Eingrünung des Plangebietes wird die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke festgesetzt.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach müssen zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Bäume, Sträucher und Hecken einen Abstand von mindestens 0,75 m oder, wenn sie über 2 m hoch sind, von mindestens 3 m aufweisen, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsBRKG (2024): Sächsisches Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. März 2024 (SächsGVBl. S. 289).

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsLPIG (2025): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

WHG (2026): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Planungen

LEP Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen vom 11.12.2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16.12.2021.

Literatur und Internetseiten

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022) Potsdam.

RAPIS (2025): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>. Letzter Abruf: 12/2025.

SMUL (2012): Ländlicher Raum – Vielfalt leben. Sächsische Leitlinien für den ländlichen Raum. Stand: 09.10.2012. Im Internet unter https://www.laendlicher-raum.sachsen.de/download/Text_Leitlinien_LR_9102012.pdf. Letzter Abruf: 08.11.2024.

UK NRW (2026): Sichere Feuerwehr – Planungshilfen für die Errichtung und den sicheren Betrieb von Feuerwehrhäusern der Unfallkasse Nordrhein-Westfalen. Im Internet: <https://www.sichere-feuerwehr.de/feuerwehr/feuerwehrhaus/planung-von-neu-und-umbauten>. Letzter Abruf: 06.01.2026.

Stadt Leipzig (2022): Wassersensibel planen und bauen – Leitfaden zur Starkregenvorsorge. Im Internet: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/63_Amt_fuer_Bauordnung_und_Denkmalpflege/14771_Brosch_Starkregen_Web.pdf. Letzter Abruf: 13.02.2026.

ANLAGE 1

Geotechnischer Bericht vom 08.07.2020
für den Neubau einer Löschwasserzisterne in Meltewitz, Sandgasse
durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg