

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Vorentwurf 20.12.2017

### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen Begründung des Bedarfs für das Wohngebiet	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	4
7.2	Hinweis für archäologische Funde/Boden	4
7.3	Hinweis zur Kampfmittelfreiheit	4
7.4	Hinweis zur Nutzung von Wärmepumpen	4
7.5	Hinweis zur Feuerungsanlagen	4
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>4</b>
<b>Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>		<b>5</b>
Karte Bestandsplan (wird gesondert beigefügt, in Arbeit)		
<b>Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>		<b>11</b>
Avifaunistisches Untersuchungsprotokoll (in Arbeit)		
<b>Anhang 3: Gehölzliste</b>		<b>12</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (in Arbeit)</b>		

## **1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung**

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende Gartenflächen am Rand der Ortslage Kletzen (Gemeinde Krostitz). Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Gemeinde Krostitz beabsichtigt die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Kleingartenfläche in ein allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 7 Einfamilienhäusern umzuwandeln. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 8 BauGB sollen die Grundstücke in den beplanten Innenbereich der Ortslage Kletzen einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden. Es befindet sich in einem Teilbereich des aufgehobenen B-Plans „Kletzen-Süd“, wofür seinerzeit kein Bedarf bestand.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“ dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

## **3. Lage, Größe, derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Alten Salzstraße unmittelbar hinter dem Feuerwehrhaus im OT Kletzen, Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 15/84 (Teilfläche), 30/8 (ganz), 34/45 (Teilfläche), 61/2 (Teilfläche) und 212/23 (Teilfläche) der Flur 1 in der Gemarkung Kletzen mit einer Größe von 6,05 ha inklusive der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Je nach Grundstücksgröße können in der neuen Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen bis zu 7 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Atriumhäuser oder Bungalows entstehen.

Die Baufläche zählt überwiegend zum Bestand der Gemeinde Krostitz und wird derzeit mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt, es besteht jedoch kein Kleingartenverein. In manchen Gärten stehen Schuppen oder Lauben.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan - Bedarfsbegründung für die Wohnbaufläche**

Als Versorgungs- und Siedlungskern i.S.v. Z 5.1.6 Regionalplan Westsachsen (2008) kann die Gemeinde Krostitz gemäß Z 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) Wohngebiete im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Aufgrund aktuell vorhandener Nachfrage für 3 bis 4 Einfamilienhausgrundstücke durch Krostitzer bzw. Kletzener Bürger ist dieser Bedarf gegeben, da sämtliche verfügbaren Bauplätze für Einfamilienhäuser seit Ende 2016 belegt sind. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung vieler Krostitzer Betriebe lässt neue Arbeitsplätze entstehen, so dass Familien, die sich vorübergehend Arbeit in den westlichen Bundesländern suchen mussten, in zunehmendem Maße nach Kletzen zurückkehren können. Gute Schul-, Sport- und Nahversorgungsangebote in Krostitz sowie die günstige straßenverkehrliche Anbindung nach Leipzig rufen eine rege Nachfrage nach der beabsichtigten Wohnbaufläche hervor.

Die städtebauliche Anbindung des Wohngebietes an den vorhandenen OT Kletzen gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben.

#### 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche als Kleingartenfläche dargestellt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes wird der betreffende Bereich des FNP entsprechend geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des FNP wird zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

### 5. Inhalte des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 6.045 m<sup>2</sup> werden 4.213 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit bis zu 7 Einfamilienhausgrundstücken, 796 m<sup>2</sup> als Erschließungsstraße/-weg (davon 219 m<sup>2</sup> Bestand und bereits befestigt) und 1.036 m<sup>2</sup> als öffentliche oder private Grünfläche (zur Gartennutzung oder mit Bindungen zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz für die vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 5 und Umweltbericht).

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche; der Abstand der Baugrenzen zur Erschließungsstraße beträgt 5,0 m, zu Grünflächen oder zur Plan- grenze 2,0 m.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vorhaben, indem Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen sind, da die Gemeinde Krostitz ein Nahversorgungszentrum in Krostitz an der Dübener Straße bauplanungsrechtlich ausgewiesen hat. Außerdem werden die zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf sonstige nicht störende Betriebe beschränkt, da die weiteren Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen Ziel- und Quellverkehre in einem Ausmaß erzeugen würden, für das weder die vorhandene noch die künftige Erschließungsstraße ausgelegt ist.

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung und in Anbetracht der Ortsrandlage werden textlich eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des Baugrundstückes bebaubar), maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die anliegende Oberkante der Erschließungsstraße. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 sind Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen, weil im öffentlichen Straßenraum nur eine sehr beschränkte Anzahl an Parkmöglichkeiten vorhanden sein wird. Ein wasserdurchlässiger Belag der Stellplätze vermeidet unnötiges Auffangen und Ableiten von Niederschlagswasser.

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 regelt Gehölzpflanzungen auf den festgesetzten Grünflächen A bis E: 1 Strauch je m<sup>2</sup>, Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt aus der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht, auf Pflanzfläche D zusätzlich 2 Stück Feldahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt). Auf Pflanzfläche E (Mittelpunkt des Wendeplatzes) ist eine Winterlinde (*Tilia cordata*), Pflanzqualität: StU 18/20 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn von Erschließungsanlagen für Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, über 3 Jahre bis zur Fertigstellung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Wird mittels aktuellem Vogelgutachten nachgewiesen, dass im betreffenden Baugebiet keine Vögel brüten, kann auch während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden.

### 6. Erschließung

Die Zufahrt in das neue Wohngebiet erfolgt über die Hauptstraße/Alte Salzstraße in Kletzen. Im Wohngebiet wird die Erschließung als öffentliche Spielstraße mit gleichberechtigter Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ausgelegt. Geschwindigkeitsbegrenzung, Einbahnregelung in der Wendeschleife und 2 öffentliche markierte Stellplätze für Kfz sind vorgesehen. Erforderliche Zufahrten und Stellplätze für die Feuerwehr sind zu markieren und

freizuhalten. Alle Erschließungsmedien werden im öffentlichen Straßenbereich verlegt. Verkehrszeichenplan, Feuerwehrplan und Erschließungspläne sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu fertigen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung erfolgen auf dem Grundstück der Gemeinde Krostitz. Das private Grundstück 30/8 ist bereits voll verkehrlich und medientechnisch erschlossen.

## 7. Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden.
- (2) Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Der exakte Baubeginn sowie ausführende Firmen und Bauleiter sind dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Bestrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, mindestens 3 Wochen im Voraus mitzuteilen.
- (3) Das Vorhabengebiet ist nicht munitionsbelastet. Sollten bei der Bauausführung Munition oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten und die Funde – auch im Zweifelsfall – der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.
- (5) Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen wird auf die geltenden Anforderungen des § 19 der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, Ableitbedingungen) besonders hingewiesen.

## 8. Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz
1	Allgemeines Wohngebiet	0	4.213	+ 4.213
2	Erschließungsstraße / Weg	219	796	+ 577
3	Grünfläche (Gärten/Gehölz)	5.826	1.036	- 4.790
	Summe	6.045	6.045	0

Alle Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## **Anhang 1: Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

### **1. Einleitung**

#### 1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende Gartenflächen am Rand der Ortslage Kletzen (Gemeinde Krostitz). Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an 3 bis 4 weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Gemeinde Krostitz beabsichtigt die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Kleingartenfläche in ein allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 7 Einfamilienhäusern umzuwandeln. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 8 BauGB sollen die Grundstücke in den beplanten Innenbereich der Ortslage Kletzen einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden. Ein Kleingartenverein existiert nicht.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden. Es befindet sich in einem Teilbereich des aufgehobenen B-Plans „Kletzen-Süd“, wofür seinerzeit kein Bedarf bestand.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“ dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Alte Salzstraße Kletzen“ fest. Er umfasst die Flurstücke 15/84 (Teilfläche), 30/8 (ganz), 34/45 (Teilfläche), 61/2 (Teilfläche) und 212/23 (Teilfläche) der Flur 1 in der Gemarkung Kletzen. Von zusammen 6.045 m<sup>2</sup> werden 4.213 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, 796 m<sup>2</sup> als Erschließungsstraße (davon 219 m<sup>2</sup> bereits versiegelt) und 1.036 m<sup>2</sup> als öffentliche oder private Grünfläche, teils für Anpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz für die vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

Als umgebungsentsprechend werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4, maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Die Baugrenze schreibt einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Außengrenzen der Baugebiete bzw. von 5,0 m zu den Erschließungsstraßen vor.

#### 1b. Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), den umweltbezogenen Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Krostitz beurteilt.

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen.

Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken an einer teilweise vorhandenen Erschließungsstraße in verkehrsgünstiger Lage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB, die unmittelbar an die gewachsene Ortslage anschließen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### 2a. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2a.aa) Untersuchungsgebiet

Biotopkartierung und Vogelbestandsaufnahme umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes plus ringsum einen Streifen von ca. 50 m.

#### 2a.bb) 1. Fläche

Das Vorhabengebiet wird derzeit mehr oder weniger intensiv als Privat-Gärten, teils mit Schuppen oder Laube, genutzt (5.826 m<sup>2</sup>). Laubgehölze stocken auf dem Flurstück 61/2, auf den Gartenflächen stocken einige Koniferen. Die einbezogenen Teile der vorhandenen Wege sind teils geteert, teils geschottert und verdichtet (219 m<sup>2</sup>).

#### 2a.bb) 2. Boden

Die Vorhabensfläche wird derzeit als private Gartenfläche mit entsprechenden Dünger- und Pestizid-Einträgen bewirtschaftet.

Gemäß Bodenkarte 50 des Landesamtes für Umwelt und Geologie finden sich im Plangebiet Pseudogley-Böden aus periglaziärem Lehm über tiefem Geschiebesand und Schmelzwasserablagerungen. Beim Pseudogley handelt es sich um zeitweise durch Stauwasser vernässte, basenarme, mäßig mit Humus angereicherte Böden mit Ackerzahlen bei 55 bis 60 und hoher biotischer Ertragsfunktion.

#### 2a.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Infolge des anstehenden Lehmbodens ist das Grundwasser relativ gut vor eindringenden Schadstoffen geschützt.

#### 2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Das Vorhaben betrifft die Artengruppe der Vögel, insbesondere die Brutvorkommen. Eine Bestandsaufnahme der Brutvögel ist daher erforderlich und wird in der Brutsaison 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandserhebung werden in der Umweltkarte dargestellt.

Methodik und Details beschreibt der Anhang 3 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), siehe dort.

#### 2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Die vorläufige Biotopkartierung erfolgte am 14.11.2017 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen. Die Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ stellt die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen 02130 (Gehölzfläche), 11340 (kleingartenartige Anlage), 11370 (Garten- und Grabeland), 11380 (sonstige Grün-Freifläche und 11410 (Straße, Weg) sowie die Biotoptypen der Umgebung flächengetreu dar. Eine Überprüfung und ggf. Differenzierung erfolgt im Frühjahr 2018 während der Vegetationsperiode.

#### 2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabensfläche befindet sich eingebettet zwischen dem vorhandenen, strukturierten Ortsrand mit älteren Sträuchern und Bäumen sowie vorhandenen Landschaftsgehölzen, vgl. Umweltkarte.

#### 2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder -objekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchti-

gungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### 2a.cc) Lärm

Das Plangebiet unterliegt keinen Lärmeinwirkungen.

#### 2a.dd) Altlasten

In der Vorhabenfläche sind keine Altlasten vorhanden.

#### 2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Vorhabenfläche und in ihrer Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Zum Lärm vgl. oben Punkt 2a.cc).

Da sich archäologische Bodendenkmale in der Umgebung des Plangebietes befinden, gilt es als archäologisches Relevanzgebiet.

#### 2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Nicht bekannt.

#### 2a.gg) Klima

Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

### 2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### 2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser mit Erschließungsstraße. Gartenlauben werden außerhalb der Vogel-Brutzeit abgerissen. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb der Bauflächen sind nicht erforderlich. Bauzeiten regelt die Textliche Festsetzung Nr. 5. Betroffen sind daher weitere Punkte wie folgt:

#### 2b.bb) 1. Fläche

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von 4.213 m<sup>2</sup> können bei einer maximalen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,4 maximal 1.685 m<sup>2</sup> sowie 796 m<sup>2</sup> abzüglich 219 m<sup>2</sup> bereits versiegelter Erschließungsstraße, mithin insgesamt 2.262 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden.

#### 2b.bb) 2. Boden

Aufgrund des hohen biotischen Ertragspotentials des Bodens wird die Handlungsempfehlung des SMUL 2003 zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen diesbezüglich für Werte und Funktionen besonderer Bedeutung angewandt.

Die Biotische Ertragsfunktion des Bodens durch die Versiegelung wird gemäß Tabelle A 13.3 o.g. Handlungsempfehlung bei einer Ackerzahl von 55 – 60 um den Faktor 0,8 gemindert. Bei einer maximal zulässigen überbaubaren Fläche von 2.262 m<sup>2</sup> (WA-Fläche = 4.213 m<sup>2</sup>; GRZ = 0,4) plus 577 m<sup>2</sup> neue Erschließungsstraße beträgt die Wertminderung mithin  $2.262 \times 0,8 = 1.810$  Werteinheiten.

Gemäß Tabelle A 15 o.g. Handlungsempfehlung reduziert die Nutzungsaufgabe bzw. die Umwandlung von Acker, Gartenbau- oder Intensivgrünland in Gehölzflächen die mechanischen und chemischen Belastungen der landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Intensiv-Nutzung und ist daher als Kompensationsmaßnahme für Versiegelungen geeignet.

Der Funktionsaufwertungsfaktor ergibt sich gemäß Kap. 5.2.2.2 Abs. 3 letzter Satz bei Nutzungsaufgabe mit 0,3. Für die nicht versiegelbaren, derzeit gärtnerisch genutzten Flächen mit einer Größe von 3.783 m<sup>2</sup> wird der Funktionsaufwertungsfaktor daher mit 0,3 angesetzt.

Einer Wertminderung des Bodens von 1.810 Werteinheiten durch Versiegelung steht eine Wertsteigerung des Bodens um 1.135 Werteinheiten durch Aufgabe der gärtnerischen Nutzung gegenüber. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird damit als ausgeglichen betrachtet, da die Nutzung der vorhandenen Erschließung die Anlage eines neuen Ortsteiles mit entsprechender zusätzlicher Boden-Neuversiegelung und weiteren gravierenden Eingriffen in Natur und Landschaft sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhten Erschließungsaufwand u.a. vermeidet und in die Abwägung der öffentlichen Belange einbezogen wird.

### **2b.bb) 3. Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und demzufolge nicht betroffen.

Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Dachflächen soll versickert werden, private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser werden somit minimiert.

### **2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz**

Das Vorhaben betrifft keine geschützten Pflanzen und Tierarten außer Vögeln (vgl. Anhang 3: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung [wird nach der Brutzeit 2018 vorgelegt]). Als Ersatz kommen das Anbringen von Nistkästen sowie Ersatzgehölzpflanzungen infrage, um Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist auszuschließen.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ein Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen ist, sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen; der Baubeginn zwischen dem 15.03. und dem 15.07. darf durch Auflage in der Baugenehmigung nur dann gestattet werden, wenn ein unmittelbar zuvor erstelltes Gutachten keine aktuell genutzten Niststätten auf der Vorhabensfläche ermittelt.

Das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG.

### **2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs**

gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2003). Grundlage der Bewertung und Bilanzierung ist die Biotopkartierung gemäß Punkt 2a.bb)5., vgl. auch Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“.

Der Wertpunkte-Summe im Bestand von 59.040 stehen 47.925 Wertpunkte für die Planung gegenüber, vgl. nachfolgende Tabelle. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit im Plangebiet als ausgeglichen betrachtet.



lfd. Nr.	Biotoptyp	Code	Bestand m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bestand Summe	Plan m <sup>2</sup>	Planwert	Plan Summe
1	Garten- und Grabeland, kleingarten-ähnliche Anlage, Grünfreifläche	11340 11370 11380	5.766	10	57.660	302	10	3.020
2	ländliches Wohngebiet	11150	0	7	0	4.213	7	29.491
3	Gehölzfläche	02130	60	23	1.380	734	21	15.414
5	Erschließungsstraße	11410	219	0	0	796	0	0
	Summe		6.045		59.040	6.045		47.925

#### **2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild**

Die Planung fügt sich an den vorhandenen Bebauungszusammenhang bruchlos an. Das Vorhaben ist durch die vorhandenen Ortsränder und vorhandene Feldgehölze bereits heute gut in die Ortslage und in die freie Landschaft eingebunden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewährleisten darüber hinaus eine weitgehend vollständige Einbindung der entstehenden neuen Ortsränder in die freie Landschaft.

#### **2b.cc) Lärm**

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten.

#### **2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle**

Haushaltsmüll und Abfälle von maximal 7 Haushalten werden ordnungsgemäß vom dafür öffentlich bestellten Fachbetrieb entsorgt.

#### **2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe**

In Mitteleuropa sind Wohnhäuser und ausreichender Wohnraum unabdingbar zur dauerhaften Gewährleistung menschlicher körperlicher und psychischer Gesundheit.

Aufgrund der Eigenschaft des Plangebietes als archäologisches Relevanzgebiet unterliegen Vorhaben der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG; der exakte Baubeginn ist mindestens 3 Wochen im Voraus dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Gegebenenfalls festzusetzende archäologische Grabungen mit Baustopp gewährleisten die Sicherung des kulturellen Erbes.

#### **2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete**

Kumulierung von Umweltproblemen treten nicht auf.

#### **2b.gg) Klima**

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

### 2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei einem Wohnbauvorhaben nicht relevant.

### 2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind unter den Punkten 2b.aa) bis 2b.hh) im Einzelnen beschrieben, falls zutreffend.

### 2d. Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der vorhandene Bedarf durch ein andernorts, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes Wohngebiet befriedigt werden, der zu einem größeren Flächenbedarf in der offenen Landschaft, höherem Verkehrsaufkommen, höheren Eingriffen in Natur und Landschaft, höherem Erschließungsaufwand u.a. führen würde. Die Planung trägt somit zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden bei.

### 2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohnbauvorhaben erzeugt keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### 3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung, Bewertung und Bilanzierung erfolgten am 14.11.2017 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003) und werden in der Vegetationsperiode 2018 erforderlichenfalls differenziert.

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel wird terrestrisch und flächenkonkret nach der Methode der revieranzeigenden Männchen von Anfang April bis Ende Juni 2018 durchgeführt.

### 3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt; Überwachungsmaßnahmen erübrigen sich daher.

### 3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben erzeugt aufgrund von Versiegelung und Bebauung Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Niederschlagswasser, Biotope und Vogelarten, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

### 3d. Quellenangaben

Handlungsempfehlung für Eingriffe in Natur und Landschaft für den Freistaat Sachsen, Dresden 2003

Bestandsaufnahme der Brutvögel, Dipl. Biol. Dr. Andreas Wolfart, Halle 2018

## Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

### Naturschutzrechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören (unmittelbares Störungs- und Tötungsverbot).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten während bestimmter Zeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betreffenden Art verschlechtert (unmittelbares Störungs- und Tötungsverbot während bestimmter Zeiten).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, (aktuell oder wiederkehrend genutzte) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verbot der Zerstörung von Lebensstätten oder vollständigen Revieren).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Betroffenheit / Ausschluss von Artengruppen

Aufgrund der Habitatausstattung der Vorhabenfläche lässt sich das Vorkommen von einigen Arten bzw. Artengruppen bereits von vornherein ausschließen bzw. eingrenzen. Diese Potentialabschätzung/Vorprüfung ist eine allgemein übliche und rechtlich einwandfreie Vorgehensweise.

#### Pflanzen, Reptilien, Insekten

Aufgrund der aktuellen Garten-Nutzung eignet sich die Vorhabenfläche nicht als Habitat für die Artengruppen geschützter Wildkräuter/Pflanzen, Reptilien und Insekten.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Geschützte Pflanzen- und Insektenarten sowie Reptilien sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Amphibien

Auf der geplanten Wohnbaufläche und in ihrer Umgebung existieren keine Gewässer oder Feuchtbiotope als Fortpflanzungsstätten oder Nahrungshabitat für Amphibien.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Die Artengruppe der Amphibien ist vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Fledermäuse

Auf der Vorhabenfläche sind weder Keller, Schächte, Zisternen oder sonstige unterirdischen Hohlräume, welche die Fledermäuse als Winterquartiere nutzen könnten, noch als Wochenstuben geeignete Baumhöhlen, Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Die Artengruppe der Fledermäuse ist vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Vögel

Auf der Vorhabensfläche sind Brutvögel sowie Nahrungsgäste des offenen Siedlungsrandbereiches zu erwarten. Vertiefende avifaunistische Untersuchungen erfolgen durch Herrn Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt, von Anfang April bis Ende Juni 2018. Methodische Details und Einzeldaten der Untersuchungstage beschreibt das nachfolgende avifaunistische Untersuchungsprotokoll.

Die Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ verzeichnet die ermittelten Brutpaare lagegenau. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brüten [Untersuchung erfolgt erst 2018].

Festgestellte Nahrungsgäste auf der Vorhabenfläche und in der Umgebung sowie einmalige Beobachtungen möglicher brütender Vogelarten (Brutzeitbeobachtungen) werden tabellarisch aufgelistet.

Die Artengruppe der Vögel ist somit prüfungsrelevant.

### **Anhang 3: Gehölzliste**

#### Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Finanzierung und Durchführung festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind in Erschließungsverträgen / städtebaulichen Verträgen zu regeln. Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen; sofern das Wohngebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut wird, können die Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils anteilig zugeordnet werden. Eine dreijährige Fertigstellungspflege ist zu vereinbaren.