

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Krostitz**  
**Dübener Str. 1**  
**04509 Krostitz**



Projekt:

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Dorf-  
straße Mutschlena“ der Gemeinde Krostitz,  
OT Mutschlena**

**Begründung zum Entwurf**

Erstellt:

**Februar 2018**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zscheschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
M. Sc. D. Gehring

Projekt-Nr.

17-122

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bearbeitungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Plangrundlage .....	5
	3.2 Planungsverfahren .....	6
<b>4</b>	<b>Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
	5.1 Beschreibung des Plangebietes .....	8
	5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	8
	5.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse .....	9
	5.5 Altlasten.....	9
<b>6</b>	<b>übergeordnete Planungen.....</b>	<b>9</b>
	6.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
	6.2 Flächennutzungsplanung.....	10
<b>7</b>	<b>Planungsinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
	7.1 Ergänzungsfläche.....	12
	7.2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	12
	7.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
	7.4 Zahl der Vollgeschosse .....	12
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
	8.1 Verkehrserschließung.....	13
	8.2 Trinkwasserversorgung .....	13
	8.3 Löschwasserversorgung.....	13
	8.4 Abwasserentsorgung.....	13
	8.5 Niederschlagswasser.....	13
	8.6 Stromversorgung .....	14
	8.7 Gasversorgung.....	14
	8.8 Telekommunikation .....	14
	8.9 Abfallentsorgung.....	14
<b>9</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....</b>	<b>15</b>
	9.1 Schutzgüter im Bestand.....	15
	9.2 Auswirkungen des Vorhabens .....	16
	9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	17
	9.4 Kompensation des Eingriffs .....	17
	9.5 Ökologische Bilanz .....	18
<b>10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>20</b>

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	6
Tab. 2:	ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) .....	19

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2017).....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem FNP der VG der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (aus RAPIS, 2017) .....	11

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Mutschlena der Gemeinde Krostitz. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von 4.140 m<sup>2</sup> und wird im Norden durch einen straßenbegleitenden Innenbereich und im Süden durch direkt anschließende Grünflächen sowie einer das Gebiet prägenden Baumreihe begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung grenzen Wohngrundstücke sowie ehemalige Bauerngehöfte mit privaten Gärten an.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Allerdings grenzt der im Zusammenhang bebaute Innenbereich des Ortsteils Mutschlena im Westen, Osten und Norden an das Plangebiet an. Die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt eine maßvolle Ergänzung des Ortsteils Mutschlena und eine Schließung von Baulücken dar. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist eine geordnete bauliche Entwicklung auf den derzeit als Grünland genutzten Grundstücken möglich.

Um die betroffenen Flurstücke baulich entwickeln zu können und die Bebauung des Ortsteils Mutschlena maßvoll ergänzen zu können, sollen die derzeit noch zum Außenbereich zählenden Flächen in den angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Mutschlena einbezogen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Krostitz die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet beschlossen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prägung der Außenbereichsflächen entsteht durch die bereits vorhandene Bebauung im angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Mutschlena. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch eine meist zweigeschossige Wohnbebauung, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, sowie (ehemals landwirtschaftlich genutzte) Hof- und Stallanlagen. Die Bebauung ist typischerweise dörflich geprägt mit einer zum Teil hofartigen Bebauung aus Wohngebäuden, Hof- und Stallanlagen und anderen Nebengebäuden.

Die Entwicklung des Plangebiets dient der maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Mutschlena und damit

- der Schaffung von Bauflächen für die Eigenentwicklung des Ortsteils
- der Nachverdichtung von Brachflächen bzw. der Innenentwicklung und
- der optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Für die Satzung bedarf es demnach keines Umweltberichtes. § 34 Abs. 5 BauGB verfügt jedoch, dass bei der Ergänzungssatzung der § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) anzuwenden sind. Für die vorliegende Ergänzungssatzung ist somit die Eingriffsregelung anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB bedarf die Satzung keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Daher tritt die Satzung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **2 Begründung**

Der Innenbereich des Ortsteils Mutschlena westlich, nördlich und östlich des Plangebiets ist zum Großteil geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Bebauungsstruktur ist typischerweise dörflich geprägt und besteht zum Großteil aus hofartig bebauten Grundstücken mit einem zum Teil hohen Versiegelungsgrad. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche werden meist als private Gärten genutzt.

Das Satzungsgebiet befindet sich südlich der Dorfstraße sowie nördlich der Kreistraße, die ebenfalls den Namen „Dorfstraße“ trägt. Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Grünfläche genutzt, wobei die Flurstücke 52/14 und 52/18 als Garten- und Grabeland dienen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden und im Zuge dessen teilweise eine neue Flurstücksteilung stattfinden. Zur Sicherung der Erschließung der entstehenden rückwärtigen Grundstücke ist eine Zufahrt im nordwestlichen Abschnitt vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dorfstraße.

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Entwicklung zu Wohnbauflächen kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden, was im Einklang mit Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) steht, wonach die Abrundung und maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers in Ausnahmefällen möglich ist, wenn Baugebiete in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Die Satzung dient der Einbeziehung einer Fläche von 4.140 m<sup>2</sup> und der Schließung einer Baulücke im Ortsteil Mutschlena und damit einer Harmonisierung des Ortsbildes. Der Standort dient der Eigenentwicklung des Ortsteils.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies betrifft nicht nur das Schließen von Baulücken zur Abrundung des Siedlungskörpers.

Da die Fläche durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, für die Einbeziehung des Plangebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden keine UVP-Pflicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, ist die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

## **3 Bearbeitungsverfahren**

### **3.1 Plangrundlage**

Die Satzung ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katastrerauszug der Gemeinde Krostitz, OT Mutschlena, Gemarkung Mutschlena (Stand September 2017, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen).

### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Krostitz und ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs durch den Gemeinderat Krostitz ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
6. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
8. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB

#### 4 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich im Ortsteil Mutschlena der Gemeinde Krostitz, welche zum Landkreis Nordsachsen gehört. Er liegt in zentraler Lage im südöstlichen Siedlungsbereich und umfasst eine Fläche von ca. 4.140 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet enthält die Flurstücke Nr. 52/13 (tlw.), 52/14, 52/15 (tlw.), 52/16 (tlw.), 52/17 (tlw.), 52/18 (tlw.), 52/19 (tlw.), 52/20 (tlw.) und 52/21 (tlw.) der Gemarkung Mutschlena, Flur 2.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung orientiert sich im Norden, Osten und Westen an der bisherigen Abgrenzung des Innenbereichs des Ortsteils Mutschlena. Die südliche Grenze verläuft in östlicher Verlängerung der hinteren Grenze des Scheunengebäudes auf dem Flurstück Nr. 173/2 bis zu der nach Süden ausgerichteten Außenwand des südlichsten Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 52/22. Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke bzw. Flurstücksbereiche und Nutzungen der Gemarkung Mutschlena begrenzt:

- im Norden: Teilflächen der Flurstücke 52/13, 52/16, 52/17 und 52/21 (Wohnen (Ferienwohnung), Garage und Grünflächen)
- im Osten: Flurstücke 52/22, 50/1 (Bebauung)
- im Süden: Teilflächen der Flurstücke 52/18, 52/19, 52/20 und 52/21 (als Grünfläche genutzte Fläche mit prägenden Gehölzstrukturen)
- im Westen: Flurstücke 52/13, 52/14, 173/2 (Wohnen (Ferienwohnung) mit Grünfläche, landwirtschaftlicher Hof)

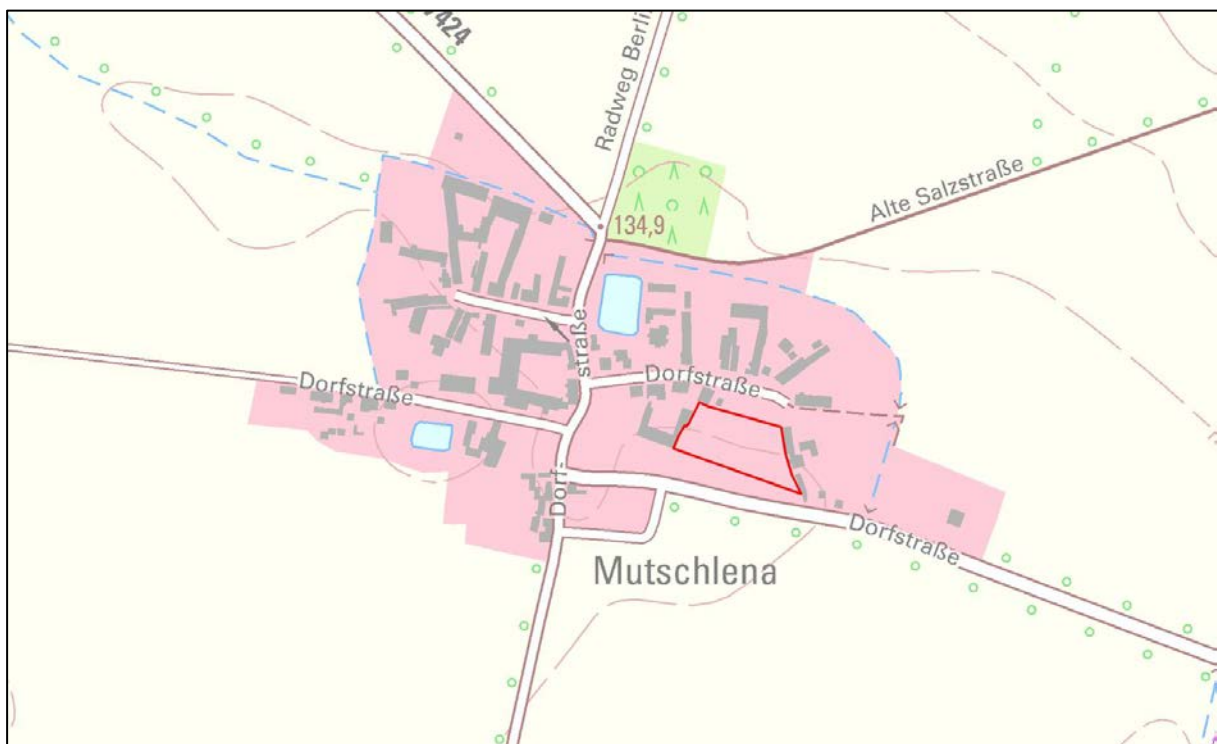


Abb. 1: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2017)

#### 5 Bestandsaufnahme

## **5.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Mutschlena und wird im nördlichen sowie im südlichen Bereich von Grünflächen und dahinter liegenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Nördlich befindet sich die innerörtliche Dorfstraße, die der Erschließung der umliegenden Bebauung dient. Südlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 7424 begrenzt, welche in östlicher Richtung nach Liemehna führt. Desweiteren befinden sich im Osten und Westen, die für die Gebietsart eines Dorfgebiets typischen Nutzungen mit überwiegender Wohnnutzung sowie eine Gebäudenutzung in Form von Ferienwohnungen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohngrundstücke mit privaten Hausgärten sowie ehemalige Bauernhöfe.

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Die Flurstücke 52/14 und 52/18 werden als Hausgarten genutzt.

## **5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Lediglich in etwa 1,3 km Entfernung in nordöstlicher Richtung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“, welches durch die geplante Nutzung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Strukturen des Schutzgebietes werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

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

## **5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.



## **5.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse**

Die Böden im Plangebiet werden nach der Digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten klassifiziert. Auf der gesamten Plangebietsfläche besteht die Leitbodenart/Leitbodenform aus einem Lockersyrosem aus gekippten Kies führendem Sand.

## **5.5 Altlasten**

Bei derzeitigem Planungsstand liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

# **6 übergeordnete Planungen**

## **6.1 Landes- und Regionalplanung**

Mutschlena, ein Ortsteil der Gemeinde Krostitz und dem Landkreis Nordsachsen zugehörig, liegt in der Planungsregion Westsachsen und entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSEN (2013) und des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) im ländlichen Raum.

Dieser ist, gemäß des Grundsatzes 1.2.2 des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSENS (2013), unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger und attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum langfristig weiterzuentwickeln und zu stärken.

Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Wohngebiet entspricht durch die Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenziale dem Ziel 4.4.1 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008), auf einen sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Planungskorridors für den Neubau des Straßenbauvorhabens B 87n zwischen Leipzig (A 14) und der Landesgrenze Sachsen/Brandenburg. Sowohl im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7) als auch in der am 26. Januar 2012 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des REGIONALPLANES WESTSACHSEN ist der Korridor für die B 87n verankert und bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage Mutschlena wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte im Rahmen der Trassenwahl für den Aus- oder Neubau des Straßenbauvorhabens B 87n zu erwarten sind.

Desweiteren befindet sich das Plangebiet in einem nach LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) und REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) ausgewiesenen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Für das gesamte Gemeindegebiet Krostitz sind Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus ausgewiesen, für die eine ganzheitliche, regional abgestimmte Entwicklungsstrategie erarbeitet werden soll. Zudem sind Sanierungsmaßnahmen so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden (Z 2.1.3.2 LEP 2013).

Zudem entspricht das Vorhaben Grundsatz G 2.2.2.2 des LEP 2013, wonach die Dorfentwicklung so erfolgen soll, dass u.a. das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird und die Ortskerne als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur

und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Entwicklung des Wohngebiets dient der innerörtlichen Entwicklung des Siedlungsgebietes und damit der Stärkung der Wohnnutzung im gesamten Ortsteil Mutschlena. Somit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

Laut Raumnutzungskarte des gültigen REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) befindet sich das zur Entwicklung vorgesehene Gebiet sowie der gesamte Ortsteil Mutschlena in der Fluglärmskontur B und damit im Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. Innerhalb der Siedlungsbeschränkungsgebiete sind gemäß Z 2.2.1.12 des Landesentwicklungsplans 2013 neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung

- In den Flächennutzungsplänen nur als gewerbliche Bauflächen und
- In den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete zulässig.

Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) lässt für die Fluglärmskontur B im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und im Bebauungsplan Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete zu. Die Errichtung von vor Lärm schutzbedürftigen Einrichtung und Wohngebäuden ist damit möglich und soll im Gebiet der Fluglärmskontur B durch Anpassung durch baulichen Schallschutz erfolgen. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen sollen den Schallschutzanforderungen des § 7 „Schallschutz“ des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007 genügen. Derzeit befindet sich der REGIONALPLAN WESTSACHSEN in der Gesamtfortschreibung. Im Rohentwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2015) mit Stand vom 29.05.2015 sind noch keine Siedlungsbeschränkungsbereiche zum Fluglärm planerisch festgesetzt worden, da gegenwärtig Abstimmungen über die Verfahrensweise zur Festlegung des Bereichs erfolgen. Laut des Fachkonzepts „Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Regionalplan Leipzig –Westsachsen 2017“ wird, auf Grundlage eines Gutachtens, der Siedlungsbeschränkungsbereich gegenüber im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) einen deutlich größeren Umgriff aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch zukünftig im Siedlungsbeschränkungsbereich liegen wird. Damit sind nach LEP Z 2.2.1.12 innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Die Regionalpläne können jedoch Gebiete innerhalb des SBB festlegen, innerhalb derer Bauleitplanungen zulässig sind, die der Erhaltung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dienen (LEP 2013, Z 2.2.1.12). Ausnahmen von der Baubeschränkung im Regionalplan sind insbesondere möglich, wenn bereits eine fortgeschrittene Planung oder eine Fördermittelzusage vorliegt. Darüber hinaus ist im Siedlungsbeschränkungsbereich auf Flächen mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB eine Wohnbebauung weiterhin grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Wohnbebauung ist mit der vorliegenden Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 demnach möglich. Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Einrichtungen des Gemeinbedarfs in den genannten Bereichen ist gemäß Z 2.2.1.13 des Entwurfs es REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN (2015) auf entsprechenden baulichen Schallschutz zu achten.

## 6.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (wirksam seit 17.10.2006) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung zum Großteil als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 2). Im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Grünflächen dargestellt. Auf dieser befindet sich eine gebietsprägende Baumreihe aus mehreren Laubbaumarten.

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen bieten aufgrund der dargestellten Nutzungen im Flächennutzungsplan sowie ihrer Lage innerhalb des Umrings des Dorfes sehr gute Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Ortsteils Mutschlena. Bezüglich des Ortsbilds sind die beiden Grundstücke bereits heute eher den umliegenden Siedlungsbereichen, als den südlich der Kreisstraße angrenzenden Offenlandbereichen zuzuordnen. Die Grundstücke werden überwiegend als Grünfläche genutzt, wobei ein Flurstück bereits als Garten- und Grabeland verwendet wird. Die südlichen Flurstücke weisen im südlichen Bereich eine das Gebiet prägende Baumreihe auf, die als Abgrenzung zur angrenzenden Straße sowie den dahinter liegenden Ackerflächen betrachtet werden kann. Die Erschließung ist bereits durch den vorhandenen Bestand gesichert. Eine maßvolle Ergänzung des Ortsteils durch die Einbeziehung der Flurstücke zwischen den beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich dient daher der Eigenentwicklung des Ortsteils Mutschlena. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung kann die Entwicklung der Grundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Es werden die zulässigen Nutzungen festgesetzt, während gleichzeitig unzulässige Nutzungen auf den Grundstücken ausgeschlossen werden.

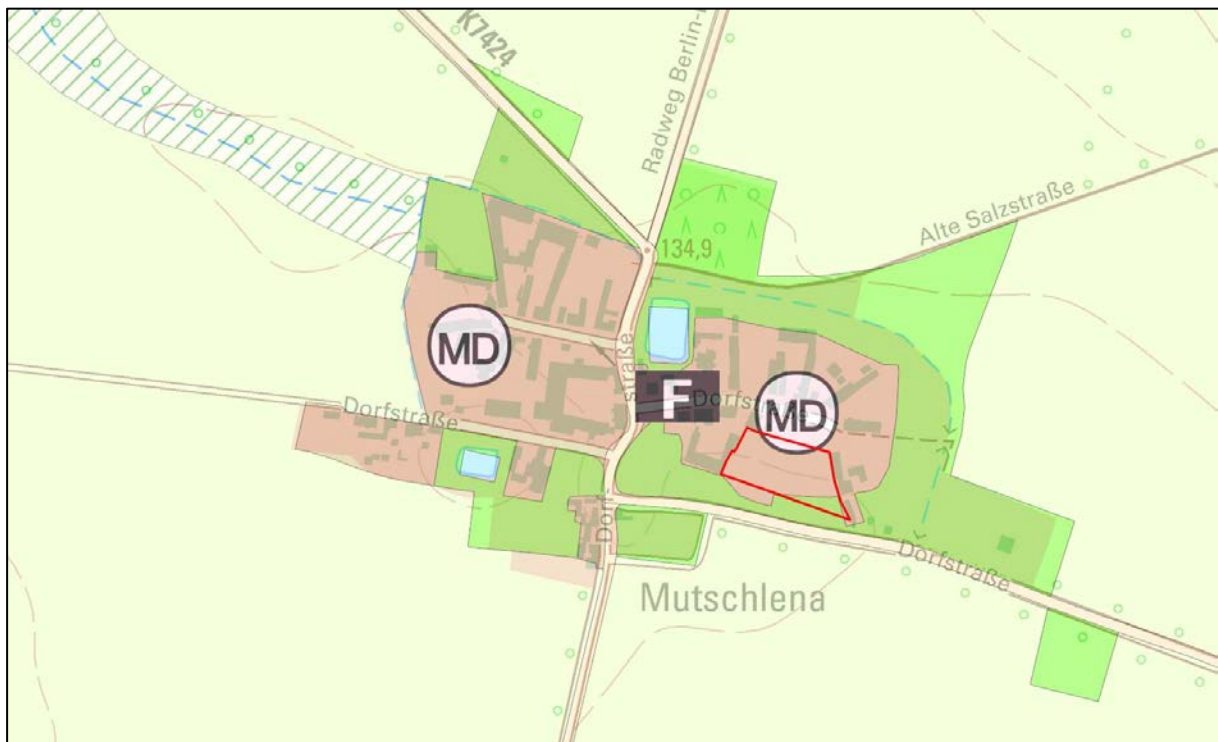


Abb. 2: Auszug aus dem FNP der VG der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (aus RAPIS, 2017)

## **7 Planungsinhalte und Festsetzungen**

### **7.1 Ergänzungsfläche**

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Ergänzungsfläche ist durch die angrenzende Bebauung eindeutig städtebaulich geprägt, was eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich rechtfertigt. Dadurch wird die Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen und die maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Mutschlena geschaffen.

### **7.2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Um die Bebaubarkeit innerhalb der Ergänzungsfläche weiter zu regeln, wurden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung dient der Entwicklung der Grundstücke zu Wohnbauflächen. Zur Regelung der Überbaubarkeit der Ergänzungsflächen ist unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Boden) und im Hinblick auf § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriff/Ausgleich) sowie des § 1a Abs. 5 BauGB (den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragend) das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit jener für ein allgemeines Wohngebiet und nicht einer für ein, dem Flächennutzungsplan entsprechenden, Mischgebiet. Die Festsetzung der niedrigeren GRZ von 0,4 wurde aufgrund der Tatsache gewählt, dass die Errichtung einer zweireihigen Wohnbebauung ermöglicht werden soll und die Bautiefe sowie die Bebauungsdichte damit der einer typischen, dreiseitigen Hofbebauung entspricht. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche der Baugrundstücke. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

### **7.4 Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO werden Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind demnach maximal zwei Vollgeschosse mit einer Dachneigung  $>20^\circ$  und  $\leq 45^\circ$ . Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die umliegende Bestandsbebauung einfügt und dem Ziel einer flächensparenden Bauweise entsprochen wird.

## **8 Erschließung**

Bei der Ausbildung rückwärtiger Grundstücke ist gemäß § 4 SächsBO darauf zu achten, dass Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt laut § 2 Abs. 11 SächsBO dann vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit und als beschränkt persönli-

che Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. In der möglichen Grundstückseinteilung gemäß Planeinschrieb ist eine entsprechende Fläche für die Erschließung vorgesehen.

### **8.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche („Dorfstraße“, Flurstück-Nr. 41/27 und 41/28) erschlossen, die in westlicher Richtung in die ebenfalls „Dorfstraße“ benannte Straße mündet. Über diese besteht südwestlich in einer Entfernung von etwa 6 km ein Anschluss an die Bundesautobahn A 14 und damit an das Oberzentrum Leipzig. Nordwestlich ist Krostitz in wenigen Minuten erreichbar.

### **8.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA).

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Krostitz.

### **8.4 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband Mittlere Mulde (AZV Mittlere Mulde) als zuständiger Leitungsträger.

### **8.5 Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, sollte die Möglichkeit der Brauchwassernutzung bzw. Versickerung oder Verdunstung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vorrangig geprüft werden. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Wird Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehenden Schmutzwassermengen zu ermitteln. Bei einer Versickerung ist die ausreichende Bemessung der grundstücksbezogenen Sickeranlagen dem AZV Mittlere Mulde mit dem jeweiligen Entwässerungsantrag nachzuweisen.

## **8.6 Stromversorgung**

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

## **8.7 Gasversorgung**

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

## **8.8 Telekommunikation**

Derzeit besteht noch kein Anschluss des Plangebiets an das Telekommunikationsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen jedoch bereits im Bereich der Dorfstraße.

## **8.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Kreiswerke Delitzsch GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Nordsachsen sind Eigentümer eines im Entsorgungsgebiet liegenden Grundstückes, auf dem Abfälle aus privaten Haushaltungen oder Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, die dem Landkreis gemäß § 17 KrWG zu überlassen sind, verpflichtet, das Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Die Anschlusspflichtigen sind berechtigt, den Anschluss des Grundstückes an die Abfallentsorgung zu verlangen (Anschlussrecht).

## 9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Eine Umweltprüfung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen, die Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind zu beachten sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

### 9.1 Schutzgüter im Bestand

#### Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Substrattyp des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten. Die Leitbodenform zeichnet sich durch Lockersyrosem aus gekipptem Kies führenden Sand aus. Als Leitbodentyp ist gemäß BODENÜBERSICHTSKARTE (BÜK 400) Sandlöss-Staugley angegeben.

#### Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich unweit des Plangebiets in nordwestlicher und südwestlicher Richtung jedoch zwei Oberflächengewässer. Zudem verläuft nördlich des Geltungsbereichs ein Fließgewässer.

Gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) besteht der Untergrund aus Lockergestein und die Durchlässigkeit des Bodens wird mit  $10^{-5}$  bis  $10^{-3}$  m/s angegeben. Gemäß der Richtlinie „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (ATV – DVWK) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa bei einem  $k_f$ -Wert von  $10^{-5}$  bis  $10^{-3}$  m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich wird damit grundsätzlich ermöglicht.

Um standortkonkrete Aussagen für das Plangebiet treffen zu können wird empfohlen, eine hydrogeologische Untersuchung nach DIN 18 130 zum Nachweis der Durchlässigkeit des Untergrunds durchzuführen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) als ungünstig eingestuft. Demnach liegen trotz bindiger Ausbildung nur geringe Mächtigkeiten oder trotz großer Mächtigkeiten überwiegend hohe Wasserdurchlässigkeiten und ein geringes Stoffrückhaltevermögen vor. Das Risiko einer Grundwasserverschmutzung kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

#### Klima

Klimatisch wird das Planungsgebiet größtenteils von den das Dorf umgebenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen geprägt. Durch das direkte Angrenzen an den bebauten Siedlungsbereich steht das Gebiet jedoch auch unter dem Einfluss der von Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung.

#### Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus Wiesenflächen, die vermutlich landwirtschaftlich genutzt werden und teilweise Baum- und Strauchbestand, insbesondere auf den südlichen Grundstücksbereichen, aufweisen. Das Flurstück 52/18 wird momentan als Haus-

garten genutzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich als Abgrenzung zu den sich anschließenden Straßenverkehrsflächen eine Baumreihe.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist geprägt durch den dörflichen Charakter der Siedlung mit alten landwirtschaftlichen Höfen und bestehenden Wohngebäuden. Das Dorf umgebend befinden und erstrecken sich Wiesen-, Weide- und Ackerflächen, die das vorzufindende Landschaftsbild bestimmen.

## **9.2 Auswirkungen des Vorhabens**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.140 m<sup>2</sup>. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 als Höchstmaß können im Geltungsbereich der Satzung maximal bis zu 1.656 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Die für eine Zufahrt der rückwärtigen Grundstücke freigehaltene Fläche, kann wasserdurchlässig befestigt werden. Diese Überbauung bzw. Befestigungen sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

### Boden

Auf den neu versiegelten Flächen von maximal 1.656 m<sup>2</sup> Gesamtgröße entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildung sowie die Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Daher werden diese Beeinträchtigungen als erheblich eingeschätzt.

### Wasser

Durch die mögliche Überbauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser – sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen – auf dem Grundstück versickert oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Entsprechend besteht nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, die sich insgesamt nicht erheblich auswirkt.

### Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung beschränkt sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche.

Durch das Anpflanzen von Gehölzen in den privaten Hausgärten wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Die geringfügige Erwärmung im Bereich der Versiegelungsflächen kann somit vollständig ausgeglichen werden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden daher als unerheblich eingeschätzt.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr durch die Entwicklung der Grundstücke für eine Einzelbebauung ist nicht zu erwarten.

### Biotop, Tiere, Pflanzen

Die mögliche Neuüberbauung von maximal 1.656 m<sup>2</sup> führt zum Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland, Garten- und Grabeland sowie einiger Bäume und damit zum Verlust von Lebensräumen. Der Verlust bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe (je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung 25 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke oder ein standortgerechter heimischer



Baum) entstehen jedoch erneut Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Neubebauung vollständig ausgeglichen und als nicht erheblich bewertet werden.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist zum Großteil geprägt durch eine typische dörfliche, teils hofartige Bebauung und wird durch die mögliche Neubebauung von maximal 1.656 m<sup>2</sup> kaum beeinträchtigt. Die Entwicklung der vier Flurstücke fügt sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die bereits vorhandene Bebauung im Ortsteil Mutschlena ein. Das Landschaftsbild/Ortsbild bleibt somit gewahrt.

### **9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Grundstücke sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

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

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### **9.4 Kompensation des Eingriffs**

Im Geltungsbereich der Satzung stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung, um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch Entsiegelung auszugleichen. Aus diesem Grund wurden andere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dabei wurde darauf Wert gelegt, die Kompensation in räumlicher Nähe zum Eingriffsort zu erbringen, um die beeinträchtigten Werte und Funktionen ortsnah zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sollen vorzugsweise auf den Baugrundstücken selbst umgesetzt werden.

Zur Kompensation der Eingriffe sollen je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung 25 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) oder 1 standortgerechter heimischer Baum (Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10) gepflanzt werden. Gemäß § 9 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) ist dabei ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Weiterhin sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch diese Festsetzung wird ein Anreiz zur Vermeidung von Eingriffen gegeben, da mit geringerem Umfang der Bebauung auch ein geringerer Umfang an Bepflanzungen erforderlich ist. Damit wird § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt, nach dem sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss des jeweiligen Eingriffs zu realisieren.

Die Maßnahmen sind als Kompensation für die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes geeignet, weil sie das Bodengefüge verbessern und einen neuen Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellen. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Durch die Gehölzpflanzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Flora und Fauna kompensiert. Die Bepflanzung mit Bäumen bzw. mit Laubstrauchhecken dient der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Wohngrundstücke.

## 9.5 Ökologische Bilanz

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 52/13 (tlw.), 52/14, 52/15 (tlw.), 52/16 (tlw.), 52/17 (tlw.), 52/18 (tlw.), 52/19 (tlw.), 52/20 (tlw.) und 52/21 (tlw.) auf einer Gesamtflächen von ca. 4.140 m<sup>2</sup>. Auf dem Flurstück 52/18 befindet sich eine weitständige Baumgruppe (02.02.400), die Baumkronen bedecken eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Ansonsten wird das Flurstück größtenteils (980 m<sup>2</sup>) als Garten- und Grabeland genutzt (11.03.700). Auf der Grenze der Flurstücke 52/19 und 52/20 erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs ein Gebüsch, welches zu gleichen Teilen nach Osten und Westen abgeht und durch natürliche Sukzession entstanden ist. Aufgrund seiner Ausprägung kann es als Gebüsch stickstoffreiche ruderaler Standorte (02.01.300) bezeichnet werden. Die verbleibenden 3.000 m<sup>2</sup> des Satzungsgebiets sind derzeit als intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte (06.03.200) zu bezeichnen.

Bei Ausnutzung der für das Satzungsgebiet festgesetzten GRZ von 0,4 kann maximal eine Fläche von 1.656 m<sup>2</sup> bebaut werden. Durch die damit verbundene Versiegelung kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope. Für die Zufahrt der rückwärtigen Grundstücke wird eine Fläche (163 m<sup>2</sup>) zur Ausbildung einer Straße oder eines Weges freigehalten, die wasserdurchlässig angelegt werden soll. Dennoch ist damit ein Eingriff und demzufolge eine Beeinträchtigung der Schutzgüter verbunden. Die zur Kompensation vorgesehenen Gehölzpflanzungen von je 25 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) oder ein standortgerechter heimischer Baum (Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10) je angefangener 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung, schaffen eine mit Gehölzen bedeckte Fläche bis maximal 860 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen mit etwa 3.117 m<sup>2</sup> werden als Biotoptyp „Einzelhaussiedlung mit Gärten“ (11.01.410) in die Bilanz eingestellt, da mit der Umsetzung der Planung die Entwicklung typischer Einfamilienhausgrundstücke mit zugehörigen Hausgärten zu erwarten ist.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind geeignet die Eingriffe in die Schutzgüter zu kompensieren und das Landschaftsbild/Ortsbild standortgerecht wiederherzustellen. Bäume, Gehölze und Hecken sind durch eine ganzjährige Bodenbedeckung gekennzeichnet, die der Wasserspeicherung dient und den Bodenwasserhaushalt verbessert.

Der Umfang des Kompensationsverhältnisses wurde unter Anwendung der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL 2009) ermittelt. Durch die anzulegenden Hecken- bzw. Gehölzpflanzungen auf maximal 860 m<sup>2</sup> wird eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind quantitativ und qualitativ ausreichend, um die Eingriffe zu kompensie-

ren. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild/Ortsbild bleibt erhalten. Damit steht das Vorhaben im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Tab. 2: ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009)

Code nach Biotypenliste	Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	WE <sub>Bestand</sub>
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	3.000	10	+30.000
02.02.400	Baumgruppe, weitständig	30	23	+690
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	130	23	+2.990
11.03.700	Garten- und Grabeland	980	10	+9.800
<b>Gesamt</b>		<b>4.140</b>		<b>+43.480</b>
Code nach Biotypenliste	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Planungswert	WE <sub>Planung</sub>
11.03.700	Einzelhaussiedlung mit Gärten	3.117	8	+24.936
11.04.100	Straße, Weg (wasserdurchlässig)	163	3	489
02.02.000	Laubstrauchhecke	860	21	+18.060
<b>Gesamt</b>		<b>4.140</b>		<b>+43.485</b>
<b>Differenz von WE<sub>Bestand</sub> und WE<sub>Planung</sub></b>				<b>+5</b>

## 10 Hinweise

### Archäologie

Archäologische Funde unterliegen gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Büro Knoblich

Zscepplin, den 23.02.2018

## 11 Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BBodSCHG (2017):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BBodSCHV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BNATSCHG (2017):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**KRWG (2017):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**PLANZV (2017):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**SÄCHSABG (2013):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist.

**SÄCHSNATSCHG (2015):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

**SÄCHSBO (2017):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.

**SÄCHSDSCHG (2016):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

**SÄCHSLPLG (2016):** Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.

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

**SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

**UVPG (2017):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

**VwVSÄCHSBO (2017):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 20. April 2017 (SächsABl. S. 635) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2015 (SächsAbl.SDr. S. S 348).

**WHG (2017):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

## Planungen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2006):** Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde der Gemeinde Krostitz und der Gemeinde Schönwölkau vom 17.10.2006.

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** am 30. August im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und am 31. August 2013 in Kraft getreten.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2015):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 29.05.2015.

## Literatur

**DWA – DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V. (2005):** Arbeitsblatt DWA-A 138. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef.

**SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL) (2009):** Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

**RPV – LEIPZIG WESTSACHSEN (2017):** Fachkonzept Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017.

## **Internetseiten**

**LFULG (2017):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 07.12.2017.

**RAPIS (2017):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html), letzter Aufruf am 17.01.2018.