

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan „Wohnbaufläche Eulenhof“

### - Änderung und Erweiterung -

der Gemeinde Krostitz

Vorentwurf vom 20.04.2020

#### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	4
7.2	Hinweis bzgl. archäologischer Funde	4
7.3	Hinweis auf Munitionsbelastung	4
7.4	Hinweis zur Nutzung von Wärmepumpen	5
7.5	Hinweis zur Feuerungsanlagen	5
7.6	Hinweis zum Schutz des Grundwassers	5
7.7	Hinweis zur Minderung von Blendwirkungen von Solaranlagen	5
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>6</b>
<b>Anhang 1: Umweltbericht</b>		<b>7</b>
	Karte zum Umweltbericht (gesondert beigefügt)	
<b>Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung</b>		<b>13</b>
<b>Anhang 3: Gehölzliste</b>		<b>14</b>

## 1 Anlass und Ziel der Änderung

Der seit xxx.xxx.2018 rechtskräftige B-Plan „Wohnbaufläche Eulenhof“ dient zur Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Vierseithof am Dreiecksanger Hohenleina). Während die straßenseitigen Gebäudeteile erhalten werden konnten und bereits umgenutzt sind, mussten Ost- und Südflügel wegen Baufälligkeit abgebrochen werden. Ihr Ersatzneubau soll im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen. Aufgrund des nunmehr anstelle von Geschosswohnungen vorgesehenen Neubaus von Reihenhäusern werden 11 Stellplätze nicht mehr benötigt. Im angrenzenden Flurstück 614 muss eine zurückgesetzte Scheune ebenfalls wegen Baufälligkeit abgebrochen werden. Diese soll durch 2 Doppelhäuser ersetzt werden. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Stellplatzanlage Eulenhof, die für die Doppelhäuser auf Flurstück 614 erweitert wird. Beide Vorhaben sollen kombiniert und vom selben Bauträger durchgeführt werden.

Daraus ergibt sich ein Änderungs- und Erweiterungsbedarf des B-Plans „Wohnbaufläche Eulenhof“.

Auch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Eulenhof“ dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB durch Konversion der landwirtschaftlichen Vornutzung in Wohnnutzung und vermeidet Neuversiegelungen des Bodens.

## 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)

## 3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich befindet sich am Dorfplatz Hohenleina in Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 34/41 614 (Teilfläche) und 631 (Teilfläche) der Flur 2 in der Gemarkung Krostitz mit einer Größe von 0,7 ha.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnbaufläche Eulenhof“ erfolgt im regulären Verfahren gemäß BauGB.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan – Regionalplan Westsachsen

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Planung stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 überein,

insbesondere mit:

Z 2.2.1.7 die Planung führt eine brachliegende Fläche mit nicht mehr nutzbaren landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen wieder einer baulichen Nutzung zu;

G 2.2.2.5 die Planung setzt Maßnahmen zur Erhaltung, Umnutzung und Weiterentwicklung historisch gewachsener Siedlungsgefüge (Ortskern Hohenleina in der Ortslage Krostitz), Siedlungsstrukturen (Dreiecks-Platz-Angerdorf) und typischen Bauweisen (Vierseithof) um;

des Weiteren mit:

G 2.2.1.1 die Planung nimmt keine unbebauten Freiflächen für Siedlungszwecke in Anspruch;

Z 2.2.1.3 die Festsetzung der Wohnbaufläche erfolgt im Versorgungs- und Siedlungskern Krostitz;

Z 2.2.1.4 die Wohnbaufläche bindet unmittelbar an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an;

Z 2.2.1.9 eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

### Regionalplan Westsachsen 2008

Die Planung stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Westsachsen 2008 überein, insbesondere mit:

- Z 5.1.1 es werden keine unverbauten Flächen neu in Anspruch genommen;
- Z 5.1.4 differenzierte Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung werden berücksichtigt;
- Z 5.1.6 gemäß Karte 2 des Regionalplans Westsachsen ist die Ortslage Krostitz Versorgungs- und Siedlungskern;
- Z 5.1.7 Nutzungskonflikte mit gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen werden vermieden.

## **4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz ist die Erweiterungsfläche des Wohngebiets teils als Mischbaufläche, teils als Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren zur Änderung des FNP werden sie in Wohnbaufläche umgewandelt. Diese schließt an die Wohnbauflächen-Darstellung des FNP, die im Zuge des beschleunigten B-Plan-Verfahrens Eulenhof mit in-Kraft-Treten desselben berichtigt wurde, an.

## **5 Änderungen des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Eulenhof“**

### Flächenfestsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Eulenhof“ fest. Er umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans sowie den hinteren Teil des Flurstücks 614 mit den in Kap. 3 genannten Flurstücken mit zusammen 7.349 m<sup>2</sup> Davon werden festgesetzt als

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 4 BauNVO: 3.818 m<sup>2</sup>, davon bereits rechtskräftig: 2.895 m<sup>2</sup>,
- private Stellplätze als Neben- oder Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB: 556 m<sup>2</sup>; die private Zuwegung (670 m<sup>2</sup>) wird numehr öffentlich gewidmet, von der Stellplatzanlage abgetrennt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB separat festgesetzt, da sie auch als Zuwegung für die Doppelhäuser dient; Stellplätze und Zuwegung umfassen zusammen 1.222 m<sup>2</sup>, davon bereits rechtskräftig: 1.210 m<sup>2</sup>,
- 1.050 m<sup>2</sup> als vorhandene öffentliche Erschließungsstraße („Am Dorfplatz“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- 1.260 m<sup>2</sup> als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon bereits rechtskräftig 785 m<sup>2</sup>.
- Die Grünfläche wird auf 273 m<sup>2</sup> mit der Festsetzung für Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 4) überlagert, davon bereits rechtskräftig 263 m<sup>2</sup>.

### Baugrenzen für Wohngebäude

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche. Um den Grundriss des Vierseitenwesens auf Flurstück 34/41 beizubehalten, lehnen sich die Baugrenzen unverändert eng daran an, auf Flurstück 614 beträgt der Abstand zu den Flurstückgrenze 3,0 m. Die mit Wohngebäuden bebaubare, von den Baugrenzen umschlossene Fläche beträgt 2.689 m<sup>2</sup>, davon bereits rechtskräftig: 2.032 m<sup>2</sup>. Die freie Hofffläche auf Flurstück 34/41 ist von Wohngebäuden und Stellplätzen freizuhalten und kann als Außenwohnbereich gestaltet werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die zulässigen Vorhaben, indem Einzelhandelsbetriebe und Läden zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen sind, da der Ortskern Krostitz ausreichende Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf eines nicht-zentralen Ortes bietet. Außerdem werden die zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf sonstige nicht störende Betriebe und Freiberufler beschränkt, da die weiteren Ausnahmen wie öffentliche Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem angestrebten Charakter eines Anwesens mit wohnlichem Innenhof widersprechen würden. Dach-Solaranlagen sind sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig.

### Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für die PKW-Stellplatz-Fläche

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 konzentriert Stellplätze, Garagen und Carports in den dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, ggf. auch als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs.

1 Nr. 22 BauGB, um die Nutzung der freien Hoffläche als weitestgehend autofreien Außenwohn- und -spielbereich zu ermöglichen. - Die Anordnung der Stellplätze, Garagen oder Carports auf der dafür festgesetzten Fläche ist freibleibend; der Vorschlag auf der Planzeichnung bietet Raum für maximal 33 Stellplätze mit einer Breite von je 2,50 m plus 3 behindertengerechte Stellplätze mit einer Breite von 3,50 m. Die Anzahl der Stellplätze für das gesamte Baugebiet (Eulenhof + Erweiterung) beträgt nur noch 36, da bei Reihen- und Doppelhausbebauung weniger Wohneinheiten als beim ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbau errichtet werden. Da sich nur die Grundschule, die Läden des Ortskernes Krostitz, die Kirche und der Friedhof in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 500 m befinden, dagegen das Nahversorgungszentrum, Sportstätten, Rathaus und die nächste Haltestelle einer leistungsfähigen Buslinie (Nr. 196 Leipzig – Bad Dübener Heide) deutlich über 500 m entfernt sind, erscheinen pro Wohneinheit 1,3 Stellplätze für kleine Geschosswohnungen und Einliegerwohnungen, 1,5 Stellplätze für Geschosswohnungen mit 3 und mehr Räumen sowie 1,7 Stellplätze für Reihen- und Doppelhäuser angemessen. - Die Überdachung der Stellplätze ist möglich.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3: Maße der baulichen Nutzung

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des Allgemeinen Wohngebietes WA bebaubar) und maximal 3 Vollgeschosse gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4: Grünflächen und Pflanzgebote

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 regelt die Gehölzpflanzungen auf den festgesetzten Pflanzflächen: 1 Gehölz je m<sup>2</sup>, Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt, davon 60 % aus der Artenliste im Anhang. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Bauausführung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Da die Hecke am Siedlungsrand steht, dürfen bis zu 40 % standortverträgliche, nicht einheimische Blütensträucher wie Forsythie, Gartenjasmin oder Kolkwitzie oder immergrüne Gehölze gepflanzt werden. Das Pflanzgebot dient der Einbindung des Siedlungsrandes in die Umgebung.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5: Bauzeitenregelung

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 Brutvogelgutachten nachgewiesen, dass durch die Baumaßnahmen keine Brutvorkommen berührt werden, sind Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulässig.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6: Abstandsflächen

Da der vorhandene Vierseithof teils als Grenzbebauung ausgeführt ist und die Gebäudekubatur auch in Zukunft erhalten bleiben soll, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0 m gesetzt.

## **6 Erschließung**

Die Wohnbaufläche liegt der gemeindeeigenen, 2-spurigen, asphaltierten Straße „Am Dorfplatz“ an. Der Innenhof des Vierseithofes ist über 2 Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sowie ausnahmsweise für Liefer-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t befahrbar. Rettungswege sind ganzjährig freizuhalten. Die Doppelhäuser sowie die privaten, dem Vorhaben zugeordneten PKW-Stellplätze sind von der privaten, öffentlich gewidmeten Anliegerstraße/Zuwegung aus erreichbar.

Alle Erschließungs- und Entsorgungsmedien befinden sich bereits seit Fertigstellung der ersten beiden Bauabschnitte in einer Dimensionierung, die für das Gesamtvorhaben ausreicht, auf dem Grundstück 34/41. Städtebauliche oder privatrechtliche Verträge zur Erschließung bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne sind somit nicht erforderlich.

## **7 Hinweise**

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit 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. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Funde eventuell weitere Untersuchungen erfordern und ggf. Verzögerungen im Bauablauf verursachen (Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG). Die bauausführenden Personen/Firmen sind hierüber bereits in der Ausschreibung zu informieren.
- (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.
- (6) Auf die qualitative und quantitative Bedeutung des Grundwasserleiters GWL 5 wird explizit hingewiesen. Seine Nutzung soll gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 WHG ausschließlich gegenwärtiger und zukünftiger Trinkwassernutzung vorbehalten bleiben. Die schützende Deckschicht des GWL 5 soll daher in einer Dicke von mindestens 5 m auch von Aufschlussbohrungen für eine geothermische Nutzung unberührt bleiben. Die Untere Wasserbehörde ist rechtzeitig im Voraus zu konsultieren.
- (7) Lichtreflexionen der Solarmodule sollen durch geeignete Maßnahmen wie matte Oberflächen, optimierte Neigungswinkel etc. so weit wie möglich vermindert werden.

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus.

### Blendwirkungen durch Photovoltaik-Anlagen

Wenngleich weitgehend entspiegelte Photovoltaik-Module inzwischen Standard sind, erzeugen auch diese noch ein gewisses Spiegelbild der Sonne. Das abgeschwächte Spiegellicht der Photovoltaik-Module auf Garagen- oder Carportdächern können Fenster oder Balkone des 1. oder 2. Obergeschosses des Vierseitenwesens treffen. Aus physikalisch-astronomischen Gründen ist dies jedoch nur bei sehr flach stehender Sonne in den Wintermonaten kurz nach Sonnenaufgang bzw. kurz vor Sonnenuntergang möglich. Da der Abstandswinkel zwischen der lichtstärkeren Sonne und ihrem abgeschwächten Spiegelbild dann gering ist (das Spiegelbild also dicht neben der Sonne erscheint), ist **eine erhebliche zusätzliche Blendbelastung durch spiegelnde Solarmodule ausgeschlossen**.

### Lärmwirkungen durch die Nutzung der PKW-Stellplätze

Wie oben zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausgeführt, resultiert der Bedarf an Stellplätzen allein aus der geplanten Gesamtzahl der Wohneinheiten des Eulenhofes. Gemäß Kommentar zu § 4 BauNVO ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich **keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen**.

### Lärmimmissionen durch das Industriegebiet Priesterstraße

Gemäß DIN 18005-1 betragen die Orientierungswerte für Lärmimmissionen bei Allgemeinen Wohngebieten außerhalb von Gebäuden tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für die Wohnbaufläche Eulenhof als Allgemeines Wohngebiet erzeugt das nahegelegene Industriegebiet Priesterstraße relevante Lärmemissionen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Industriegebiet Priesterstraße setzt flächenbezogene Lärmemissionskontingente fest. Grundlage dafür ist die Schallimmissionsprognose der akib-Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 12.06.2013, die als Anlage Rasterlärnkarten für die Umgebung des Industriegebietes Priesterstraße und in diesen die Tages-Isophone 55 dB(A) und die Nacht-Isophone 40 dB(A) enthält. Die räumliche Lage beider Isophonen ist identisch und wird in der folgenden Abbildung als grüne Linie wiedergegeben. Wie daraus unmittelbar ersichtlich, bleibt die **Lärmbelastung der Wohnbaufläche Eulenhof durch das Industriegebiet Priesterstraße unterhalb der Tages- und Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005-1**.

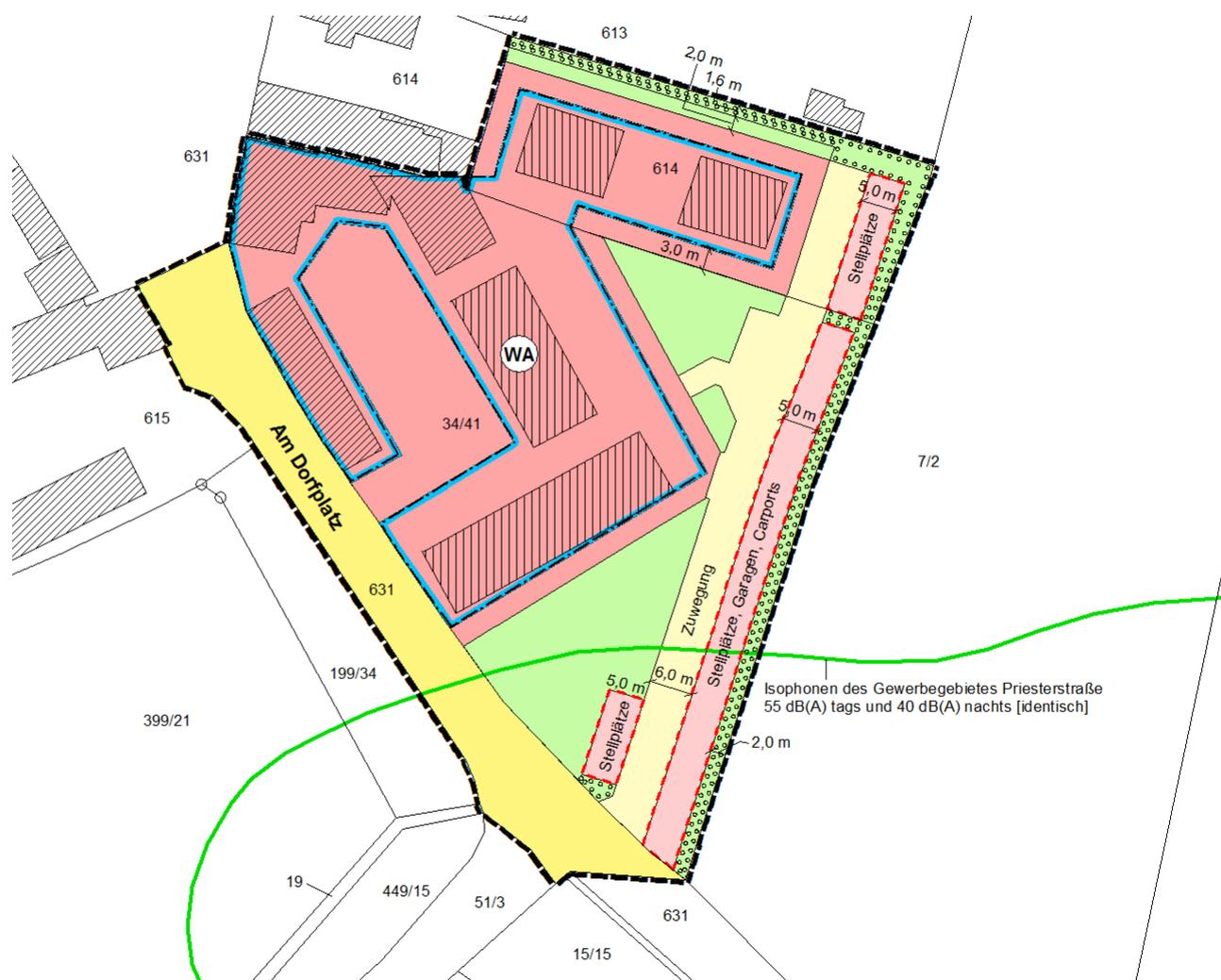


Abb.: Tages-Isophone [55 dB(A)] und Nacht-Isophone [40 dB(A)] des Industriegebietes Priestlerstraße

## 9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	rechtskräftig festgesetzt (m <sup>2</sup> )	neu festgesetzt (m <sup>2</sup> )	Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Allgemeines Wohngebiet	2.895	+ 923	3.818
2	davon Baufläche	2.032	+ 657	2.689
3	Stellplatzfläche + Zuwegung (Saldo)	1.210	+ 12	1.222
4	Gemeindestraße (Bestand)	1.050	± 0	1.050
5	Grünfläche (Gartenfläche)	785	+ 475	1.260
6	davon Gehölz-Pflanzfläche	261	+ 174	435
7	Mit der Änderung neu in Anspruch genommene Grabefläche (Saldo)	-	514	
8	Abbruchfläche (Scheune + Hofpflaster)	-	ca. 400	
9	Neu versiegelbare Fläche (Summe)	-	381	
	Summe	5.940	+ 1.410	7.350

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

### **1. Einleitung**

#### 1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Eulenhof“

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende bebaute Mischgebiets- und Gartenflächen am Rand der Ortslage Krostitz-Hohenleina (Gemarkung Krostitz, Flurstück 614, Teilfläche = 1.412 m<sup>2</sup>). Im hinteren bebauten Bereich muss eine Scheune wegen Bauauffälligkeit abgebrochen werden. Diese soll durch 2 Doppelhäuser ersetzt werden. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Stellplatzanlage Eulenhof, die für die Doppelhäuser auf Flurstück 614 erweitert wird. Da im Bereich des rechtskräftigen B-Plans nunmehr statt Geschosswohnungen Reihenhäuser errichtet werden sollen, ergibt sich ein verminderter Stellplatzbedarf, so dass hier die festgesetzte Grünfläche vergrößert werden kann. Im Saldo werden 514 m<sup>2</sup> bestehende Grabefläche in Siedlungsfläche umgewandelt. Aufgrund des Abbruchs der Scheune mit zugehöriger Hoffläche vergrößert sich die neu versiegelbare Fläche im Saldo jedoch nicht.

#### 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 der Änderung des Bebauungsplanes plus ringsum einen Streifen von ca. 50 m.

#### 2a.bb) 1. Fläche

Im Vorhabengebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden sich derzeit ein Vierseithof (Eulenhof), der teils bereits zu Wohnzwecken genutzt wird, teils aus abgebrochener Scheunenfläche besteht, eine brachgefallene Gartenfläche mit Gehölzaufwuchs; im Vorhabengebiet der ergänzten Fläche (Flurstück 614) befindet sich eine große, zurückgesetzte baufällige Scheune mit umgebender Hofbefestigung sowie ein mehr oder weniger intensiv genutzter Privat-Garten.

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

Die private Gartenfläche wird 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

Im Ergänzungsgebiet (Flurstück 614) können in der baufälligen Scheune Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz oder Haus- und Feldsperling nisten; dies wird in der Brutsaison 2020 überprüft. Ein eventueller Verlust an Brutmöglichkeiten wird durch Anbringen von Nistkästen ersetzt.

Im anschließenden Privatgarten sind Vögel des Ortsrandes wie Amsel oder Grünfink zu erwarten; eine Überprüfung erfolgt in der Brutsaison 2020. Da die Gartenfläche im Saldo nur um 514 m<sup>2</sup> abnimmt und der Siedlungsrand der Ergänzungsfäche mit einer 85 m langen Hecke neu bepflanzt wird, gehen für diese Vogelarten keine Reviere verloren.

Nähere Details beschreibt der Anhang 3 (Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung), siehe dort.

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

Die vorläufige Biotopkartierung erfolgte am 17.04.2020 als Luftbildauswertung anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen. Die Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ stellt die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen 11100 (Dörfliches Mischgebiet), 11370 (Garten- und Grabeland), 11410 (Straße, Weg), 11510 (offenes Bauerwartungsland = abgebrochene Teile des Vierseithofes) sowie die Biotoptypen der Umgebung flächengetreu dar. Eine Überprüfung und ggf. Differenzierung erfolgt im Frühjahr 2020 vor Ort.

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

Die Vorhabensfläche befindet sich eingebettet zwischen dem vorhandenen Grabeland mit einigen Sträuchern und Bäumen, der Gemeindestraße „Am Dorfplatz“ sowie vorhandenen Landschaftsgehölzen an der Ostgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans, die erhalten bleiben (siehe auch 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 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

### 2a.cc) Lärm

Das Plangebiet unterliegt an seinem südlichen Rand den Lärmeinwirkungen des Industriegebietes Priesterstraße. Dessen Isophonen für den Tageszeitraum 06 – 22 Uhr mit 55 dB(A) und den Nachtzeitraum mit 40 dB(A) sind in der Umweltkarte vermerkt.

### 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 Doppel- und Reihenhäuser mit Erschließungsstraße und Stellplatzanlage. Das Allgemeine Wohngebiet des rechtskräftigen B-Plans Eulenhof wird nicht verändert, das geplante Allgemeine Wohngebiet des Erweiterungsbereiches schließt unmittelbar daran an. Eine baufällige Scheune im Erweiterungsbereich wird 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 geplanten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von 923 m<sup>2</sup> können bei einer maximalen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,4 maximal 369 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden.

Die Anzahl der Stellplätze für das gesamte Baugebiet (Eulenhof + Erweiterung) beträgt nur noch 36, da bei Reihen- und Doppelhausbebauung weniger Wohneinheiten als beim ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbau benötigt werden. Dem stehen 47 Stellplätze im rechtskräftigen B-Plan Eulenhof gegenüber, mithin eine Reduktion um 11 Stellplätze. Da sich die Zuwegung in den Erweiterungsbereich hinein verlängert, verbleibt im Saldo für Stellplatzanlage und Zuwegung lediglich ein Mehrbedarf an 12 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.

**2b.bb) 2. Boden**

Der Neuversiegelung von maximal 381 m<sup>2</sup> (WAneu = 923 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 369 m<sup>2</sup> + Saldo Stellplätze/Zuwegung 12 m<sup>2</sup> = 381 m<sup>2</sup>) steht eine Entsiegelungsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> (Abbruch der Scheune mit zugehöriger gepflasterter Hoffläche) gegenüber. Das Vorhaben führt daher nicht zur Neuversiegelung von Boden, und das Schutzgut Boden ist vom Vorhaben nicht betroffen.

**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, und die Stellplatz-/Zuwegungsflächen vergrößern sich im Saldo nur um 12 m<sup>2</sup>. 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 [in Arbeit]). Als Ersatz kommen das Anbringen von Nistkästen sowie Ersatzgehölzpflanzungen infrage, um Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist auszuschießen.

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“. Die Erweiterungsfläche umfasst 1.412 m<sup>2</sup>.

Der Wertpunkte-Summe im Bestand von 12.400 stehen 12.632 Wertpunkte für die Planung gegenüber, vgl. nachfolgende Tabelle. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

lfd. Nr.	Biototyp	Code	Bestand m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bestand Summe	Plan m <sup>2</sup>	Planwert	Plan Summe
1	Dörfliches Mischgebiet	11100	430	6	2.580	0	6	0
2	Garten- und Grabeland	11340	982	10	9.820	97	9	873
3	Sonstige Hecke	02210	0	21	0	174	20	3.480
4	Ländliches Wohngebiet	11150	0	7	0	923	7	6.461
5	Zuwegung/Stellplatz	11410	0	0	0	218	0	0
6	Umwandlung von Stellplätzen in Gartenland	11410 11340	202	0	0	202	9	1.818
	Summe		1.412		12.400	1.412		12.632

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

Die Planung fügt sich an den vorhandenen bzw. rechtskräftigen 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. Es sind auch keine erheblichen Lärmeinwirkungen von außerhalb auf das Plangebiet vorhanden, siehe oben.

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

Haushaltsmüll und Abfälle werden ordnungsgemäß vom dafür öffentlich bestellten Fachbetrieb entsorgt.

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

Die Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen in Wohnraum entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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 landwirtschaftlichen Anwesen würden weiterhin ungenutzt verfallen. 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 xxx.xxx.2020 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003).

Insbesondere die abzubrechende Scheune wird auf Brutvögel terrestrisch und flächenkonkret im Mai 2020 überprüft.

#### 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 des ausgeglichenen Verhältnisses von Entsiegelung und Neuversiegelung keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Niederschlagswasser, Biotope und Pflanzen-, Tier-, Vogelarten sowie Orts- und Landschaftsbild. Weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nicht erforderlich.

#### 3d. Quellenangaben

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

Geländekontrolle der Biotope und Brutvögel, Dipl. Biol. Dr. Andreas Wolfart, Halle 2020

## 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 Feuchtbiootope 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 Dorfgebietes und des offenen Grabelandes zu erwarten. Überprüfungen auf Brutvögel, insbesondere auf Gebäudebrüter, erfolgen durch Herrn Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt, im Mai 2020.

Die Umweltbericht-Karte verzeichnet die ermittelten Brutpaare lagegenau.

Für eventuelle Brutstätten der Gebäudebrüter werden als Ersatz Nistkästen im Verhältnis 1 : 2 in einer dann einzufügenden textlichen Festsetzung Nr. 7 bestimmt.

Durch Anpflanzung einer 85 m langen Hecke an der Grenze zum offenen Acker- und Grabeland werden durch die Bebauung verloren gehende Reviere des Grabelandes ausgeglichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 verbietet den Abriss- und Baubeginn in der Brutzeit.

**Ergebnis der Prüfung:** Verstöße gegen den § 44 BNatSchG sind in der Artengruppe der Vögel nicht zu erwarten.

### 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