

# Begründung

## zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Krostitz „Südseite Rackwitzer Straße“ im Ortsteil Zschölkau nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

<b>Planungsträger:</b>	Gemeinde Krostitz Dübener Str. 1 04509 Krostitz
<b>Auftraggeber:</b>	Hagen Jung Am Mühlteich 28 04808 Mühlbach
<b>Auftragnehmer:</b>	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)  Tel.: (03 45) 23 97 72-13
<b>Autoren:</b>	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung  Dipl. Agraring. Anke Bäume Grünordnung  Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
<b>Vorhaben- Nr.:</b>	180-312
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>Satzung</b>
Dipl. Agraring. Anke Bäume Landschaftsplaner	Dipl.-Ing. Astrid Friedewald Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ	8
6	ERSCHLIEßUNG	10
7	HINWEISE	11
8	AUSWIRKUNGEN	12
9	VERFAHREN	15
10	RECHTSGRUNDLAGEN	16

### Anlagen:

- Pflanzempfehlung (Anlage 1)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro habit.art, Januar 2020 (Anlage 2)
- zeichnerische Darstellung zur Ergänzungssatzung (Anlage 3)

## 1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

Im Ortsteil Zschölkau besteht die Absicht, das südlich der Rackwitzer Straße gelegene Flurstück 2/54 (Flur 1), das momentan unbebaut ist, in die angrenzende Wohnbebauung einzubeziehen.

Am östlichen Ortseingang von Zschölkau ist bereits ein Wohnhaus im Außenbereich vorhanden. Westlich davon befindet sich östlich der Waldstraße eine geschlossene Wohnsiedlung. Auf der dazwischen liegenden Fläche sollen voraussichtlich drei Wohnhäuser mit zugehörigen Hausgärten errichtet werden.

Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Als Satzungsart wurde eine Ergänzungssatzung gewählt, weil sie die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zschölkau ermöglicht. Bei der Fläche handelt es sich um ein erschlossenes Grundstück, auf dem sich vor 1990 eine Hühnerfarm befand, deren Fundamente zum Teil noch im Boden sind.

Die Satzungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau (2. Änderung, rechtswirksam seit 10.05.2021) als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die maßvolle Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles Zschölkau. Da die Flächen bereits erschlossen sind, soll eine Bebauung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben, da:

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Zschölkau) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine einzelne, direkt an den bebauten Ortsteil angrenzende Fläche im Außenbereich handelt,
- die Fläche durch die angrenzende Nutzung geprägt und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 4),
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung „Südseite Rackwitzer Straße“ soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

## 2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Landesplanungsgesetz des Freistaates Sachsen (SächsLPiG) vom 11. Dezember 2018,
- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30. August 2013) ist seit dem 31. August 2013 rechtsverbindlich (LEP 2013),

- Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 (RPI L-WS), beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

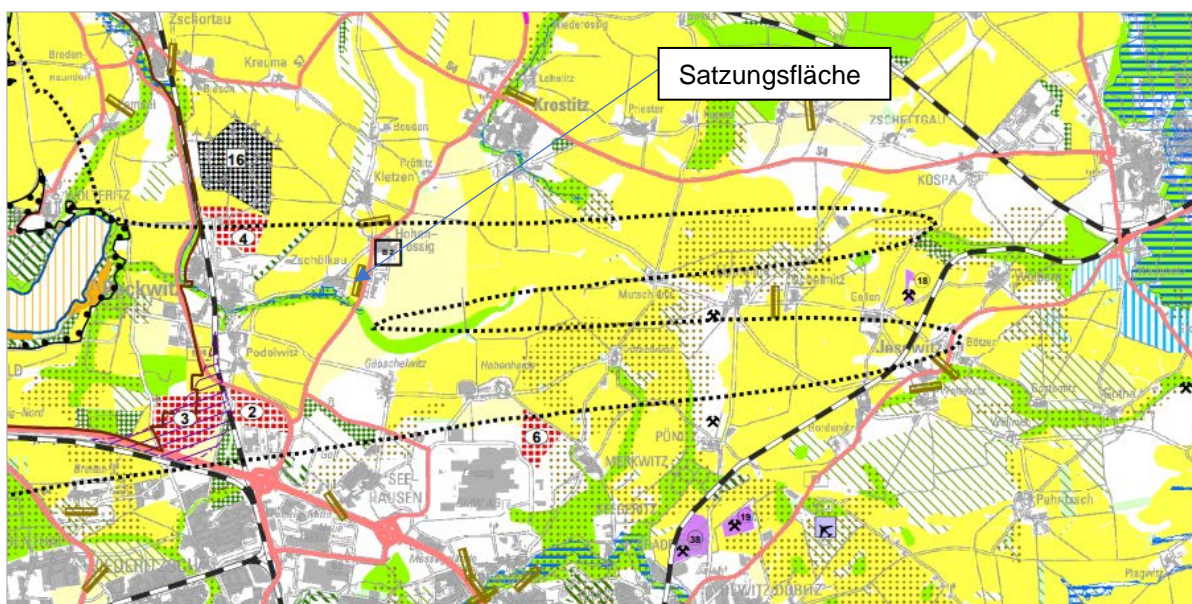
Laut Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Krostitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für Zschölkau gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die sich im RPI L-WS 2020 wiederfinden:

- Lage der Ortslage und der Satzungsfläche außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft
- Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Leipzig/Halle, Fluglärmkontur A

Abb. 1: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020, Auszug aus der Raumnutzungskarte



Gemäß Ziel Z 2.2.1.12 des LEP 2013 sind innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

In der Begründung zum Ziel 2.2.1.14 des REP Leipzig-West Sachsen 2020 wird ausdrücklich klargestellt, dass das Ziel Z 2.2.1.12 Satz 1 des LEP 2013 **keine** Verbotsnorm für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB darstellt. Somit widerspricht die Ergänzungssatzung den Zielen der Raumordnung nicht.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Zschölkau auf der Südseite der Rackwitzer Straße. Die Fläche grenzt östlich an ein im Außenbereich vorhandenes Wohnhaus an. Westlich der Satzungsfläche liegen die Wohngrundstücke auf der Ostseite der Waldstraße. Südlich und nördlich grenzen Ackerflächen an.



Satzungsfläche



angrenzendes Wohnhaus im Außenbereich

Fotos: SLG Februar 2020

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Er umfasst das Flurstück 2/54, Flur 1 der Gemarkung Zschölkau.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Zschölkau soll potentiellen Bauherren ermöglicht werden, das bereits erschlossene Grundstück zu bebauen. Da es durch seine frühere Nutzung bereits in den Siedlungskörper einbezogen war (Hühnerfarm), ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Belangen des Bodenschutzes vereinbar.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die östlich und westlich angrenzende Bebauung ist durch Wohnhäuser bzw. Hofstellen geprägt.

#### **4 Satzungsinhalt und Festsetzungen**

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Begriff der „entsprechenden Prägung“ verlangt, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Hierbei gelten dieselben Grundsätze wie bei einer Baulücke: Aus dem angrenzenden Bereich müssen, im Hinblick auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hierzu Pkt. 8).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, sofern sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Rackwitzer Straße gesichert. Auch die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in der Rackwitzer Straße an.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Abrundungsflächen werden entsprechend der Prägung des abzurundenden Innenbereichs als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in den Begründungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt.

## **Festsetzungen**

### **A. Art der baulichen Nutzung:**

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: In der Rackwitzer Straße sind westlich und nordwestlich der Satzungsfläche Wohnhäuser vorhanden. Auch östlich grenzt ein einzelstehendes Wohnhaus an. Sie geben die Art der baulichen Nutzung vor. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider.

### **B. Maß der baulichen Nutzung:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,3 nicht überschreiten.

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene dörflich geprägte Siedlungsstruktur.

Die Festsetzung einer GRZ erfolgt, weil die gewachsenen dörflichen Strukturen zum Teil eine verdichtete Bebauung aufweisen, jedoch beabsichtigt, ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit Gärten am Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Überbauung von 30 %. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft und der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Ziel ist ebenfalls die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene dörflich geprägte Siedlungsstruktur.

Aufgrund der voraussichtlich relativ großen Grundstücke sollen vor allem im rückwärtigen Bereich Nebenanlagen ermöglicht werden. Dies können beispielsweise Geräteschuppen für die Gartenbewirtschaftung oder Ställe für die Kleintierhaltung sein.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind nicht zu befürchten.

### **C. Grünordnerische Festsetzung:**

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Begründung: Zur Gliederung der Grundstücke und vor allem auch im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Da es sich bei der Ortschaft Zschölkau um einen dörflich geprägten Ort handelt, sollten vorzugsweise Obstbäume gepflanzt werden.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mindestens 5,0 m breite Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen.

Begründung: Zur Eingrünung und als Zäsur zum angrenzenden Acker ist eine Hecke zu entwickeln. Diese dient auch dem Schutz vor zumindest zeitweise auftretenden Staubbelastungen durch die Ackernutzung.

Gehölzbepflanzungen sind nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen auszuführen.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume, Sträucher und vor allem von Obstbäumen werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen. Zudem wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, den dörflichen Charakter auch auf die Satzungsfläche auszudehnen. Es erfolgt somit eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches. Der Begründung ist als Anlage eine Pflanzenempfehlung beigelegt. Diese enthält für Obstbäume keine Empfehlung, da alle standortgerechten Arten verwendet werden können.

#### **D. Belange des Artenschutzes**

Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Begründung: Die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölze können Nistplätze von Vögeln aufweisen. Um weder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) noch nach Nr. 3 (Zerstören von Brutstätten) mit der Umsetzung der Satzung auszulösen, sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

### **5 Schallimmissionsschutz**

Bei der Betrachtung von Geräuschen dient auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebieteinteilung der BauNVO. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann beispielsweise durch die vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Verkehrswege bereits vorhanden sind. Die Überschreitung der Orientierungswerte hindert jedenfalls dann nicht an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wenn, wie hier gegeben, zugleich mittels Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte oder ein ausreichender passiver Schallschutz der Innenräume gesichert ist.

Dies ist vorliegend beabsichtigt. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen (vgl. hierzu Pkt. 7).

Für die Bebauung der Satzungsfläche spricht vor allem, dass der Standort bereits vollständig erschlossen ist und dass es sich um eine durch die frühere Nutzung vorgeprägte Fläche handelt.



Für die Gemeinde Krostitz ergeben sich unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB (menschenwürdige Umwelt, Wohnbedürfnisse, Umweltschutz) und der u. a. aus § 50 BImSchG herzuleitenden Zumutbarkeit bzw. Erheblichkeit von Belästigungen verschiedene Abwägungsspielräume. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass die Erheblichkeit einer Belästigung von Betroffenen unterschiedlich eingestuft wird und sehr stark von individuellen Faktoren wie Empfindsamkeit, Gesundheitszustand und Alter abhängt. Die Bestimmung der rechtlich relevanten Erheblichkeit ist daher primär eine politische Entscheidung.

Das Landratsamt Nordsachsen hat in seiner Stellungnahme zum Satzungsentwurf speziell auf die Geräuschbelastung aus dem **Gewerbegebiet "Im Mittelfeld"** in Hohenossig hingewiesen, für das im Rahmen der 2. Änderung des entsprechenden Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose erstellt wurde (Auftrags-Nr. 120219, AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig vom 26.03.2012). Festsetzungen aus dieser Prognose oder andere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten.

Das Gewerbegebiet „Im Mittelfeld“ befindet sich östlich angrenzend an die Dübener Landstraße (Bundesstraße B 2) und südlich der Ortslage Hohenossig. Als die am nächsten und am ungünstigsten gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in westlicher Richtung wurden folgende Wohngebäude untersucht:

**IO 7** „Im Mühlfelde 8“

**IO 8** „Rackwitzer Straße 1a“

**IO 9** „Waldstraße 9“

**IO 10** „Waldstraße 27“

**IO 11** „Waldstraße 31“

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden Schallausbreitungsrechnungen im Sinne der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt, wobei für alle damals bereits vorhandenen und neu hinzukommenden Gewerbeflächen als flächenbezogener Schallleistungspegel „Tag“ ein Wert von **L<sub>EK</sub> = 65 dB(A)/m<sup>2</sup>** zum Ansatz gebracht wurde.

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet „Im Mittelfeld“ erschien es dem Landratsamt Nordsachsen aus fachlicher Sicht als erforderlich, dass eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt wird, mit der der Nachweis erbracht wird, dass das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Südseite Rackwitzer Straße“ nicht unzumutbar hohen Geräuschimmissionen aus dem gewerblichen Bereich und speziell aus dem Gewerbegebiet "Im Mittelfeld" in Hohenossig ausgesetzt ist.

Die Schalltechnische Stellungnahme liegt vor<sup>1</sup>.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt genau zwischen den in der zitierten Schallimmissionsprognose untersuchten Wohngebäuden IO 7 „Im Mühlfelde 8“, IO 8 „Rackwitzer Straße 1a“ und IO 9 „Waldstraße 9“.

Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden von dem Sachverständigen wie folgt zusammengefasst:

- Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen im Rahmen der Schallimmissionsprognose Nr. 120219 vom 26.03.2012 der Fa. AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Mittelfeld“ lässt sich ableiten, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung „Südseite Rackwitzer Straße“ keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Stellungnahme zur Ergänzungssatzung „Südseite Rackwitzer Straße“ (Flur 1, Flurstück 2/54, Gemarkung Zschölkau) der Gemeinde Krostitz, OT Zschölkau, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 25.11.2021

sOW = 55 dB(A) im Tageszeitraum zu befürchten ist. Auch bei einer gleichzeitigen besonders geräuschintensiven Nutzung aller zur Verfügung stehenden gewerblichen Teilflächen kann der genannte Wert nicht überschritten werden.

- Die vom Gutachter im Nachtzeitraum durchgeführten messtechnischen Ermittlungen am Standort der geplanten Ergänzungssatzung zeigen im Ergebnis, dass die nächtliche Gesamtbelastung durch Geräusche dominierend vom Flugverkehr (Landeanflüge zum Flughafen Leipzig-Halle) bestimmt wird. Maßgebliche Geräusche aus dem Gewerbegebiet „Im Mittelfeld“ konnten weder wahrgenommen noch gemessen werden. Auch die vom Gutachter nach Beendigung der Messungen am Rand sowie auch innerhalb des Gewerbegebietes durchgeführten Besichtigungen ließen erkennen, dass kein Betrieb in der Messnacht tätig war und insofern keinerlei relevante Geräuschentwicklung erzeugt wurde.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch das Gewerbegebiet „Im Mittelfeld“ ist somit weder im Tag- noch im Nachtzeitraum zu befürchten.

Hinsichtlich des von der **Bundesstraße 2** ausgehenden Verkehrslärms wurde durch das Landratsamt überschlägig rechnerisch eine Überschreitung des Beurteilungspegels für den Nachtzeitraum um 2 dB ermittelt.

Aufgrund der geringen Belegung der **Rackwitzer Straße** sind hier weder im Tag- noch im Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte zu befürchten.

Eine mögliche Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte durch die B 2 kann in Kauf genommen werden, da die nächtliche Gesamtbelastung durch Geräusche dominierend vom Flugverkehr (Landeanflüge zum Flughafen Leipzig-Halle) bestimmt wird.

Die Satzungsfläche ist aus diesem Grund dem **Lärmpegelbereich IV** gemäß DIN 4109 zuzuordnen.

Da es sich vorliegend um eine Ergänzungssatzung (und nicht um einen Bebauungsplan) handelt, werden die Maßnahmen zum Schallschutz als Hinweise für das spätere Genehmigungsverfahren auf der zeichnerischen Darstellung zur Satzung aufgebracht und nicht festgesetzt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht es lediglich, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen).

Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können (vgl. hierzu Hinweise unter Pkt. 7).

## 6 Erschließung

Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der benachbart vorhandenen Bebauung erschlossen.

Öffentliche Schmutz- und Regenwassersammler sind bis zum Flurstück 11/52 unmittelbar westlich der Satzungsfläche vorhanden. An den Schmutzwassersammler kann im Rahmen der Erschließung der Satzungsfläche angebunden werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen.

## 7 Hinweise

### **Immissionsschutz**

Die Satzungsfläche liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Leipzig/Halle und in einer Entfernung von ca. 230 m von der Bundesstraße 2. Zum Schutz vor Fluglärm und Straßenverkehrslärm ist durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können.

#### *Maßnahmen zum passiven Schallschutz*

Die Satzungsfläche ist dem **Lärmpegelbereich IV** gemäß DIN 4109 zuzuordnen.

Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Auf Grundlage der DIN 4109 ist ein schalltechnischer Einzelnachweis mit dem Bauantragsverfahren vorzulegen.

#### *Anordnung der Gebäude/Grundrissgestaltung*

Es wird empfohlen, durch Anordnung der Baukörper oder durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass die Wohn- und Schlafräume auf der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sollten vorrangig die Schlafräume den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

#### *Allgemeine Hinweise zum Immissionsschutz*

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind folgende Hinweise bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

- Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.
- Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.
- Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Folgende Minderungsmaßnahmen sind vorzusehen:
  - matte Oberflächen der Module,
  - veränderter Neigungswinkel der Module,
  - Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung,
  - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

### **Denkmalschutz**

Auf die gesetzliche Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) wird hingewiesen.

Demnach sind Funde von Sachen, Sachgesamtheiten, Teilen oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **Grundwasserwiederanstieg**

Die Satzungsfläche liegt in einem Bereich, für den es einen Bergrechtlichen Betriebsplan für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Tagebaukomplex Delitzsch Süd-West/Breitenfeld gibt.

Durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) vollzieht sich ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss dieses Prozesses, d. h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, teilweise wieder die vorbergbaulichen Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände erreicht werden.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.

Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher natürlicher Grundwasserstände können bei der LMBV mbH erfragt werden.

### **Bergbauberechtigung**

Die Satzungsfläche liegt in dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Delitzsch-Süd“ (Feldnummer 3247). Bergwerkseigentümer ist die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die BVVG hat mitgeteilt, dass derzeit keine konkreten Planungen für den Abbau des Bodenschatzes bestehen.

## **8 Auswirkungen**

### **Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung**

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der dörflichen Struktur durch eine angepasste Bebauung des Abrundungsbereiches ermöglicht.

Die unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung regeln eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche, die es lediglich ermöglicht, einzelne Wohnhäuser (voraussichtlich max. 3) zu errichten, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

### **Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge**

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche wird sich die zukünftig mögliche Neubebauung nicht wesentlich auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am östlichen Ortsrand von Zschölkau. Es wird eine Fläche überplant, die über viele Jahre als Hühnerfarm genutzt wurde. Fundamente der ehemaligen Bebauung sind zum Teil noch im Boden. Zudem ist, wie aus dem vorhandenen Artenspektrum abzuleiten ist, noch ein hoher Stickstoffgehalt im Boden vorhanden. Zeigerpflanze ist vorliegend insbesondere der Brombeeraufwuchs. Auch sind Fundamente und weitere Reste der früheren Bebauung noch vorhanden.

#### *Belange des Artenschutzes*

In Vorbereitung der Aufstellung der Satzung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung der Fläche vorgenommen worden. Es sind dazu Erfassungen von Fledermäusen, Zauneidechsen, Eremiten und Brutvögeln vorgenommen worden. Die Ergebnisse der Erfassungen sowie die Bewertung sind detailliert der Anlage zu entnehmen.

Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Als Brutvögel nachgewiesen sind Bachstelze, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Rotkehlchen, Zaunkönig und Buchfink, die jedoch nicht streng geschützt sind, jeweils 1 Brutpaar (vgl. Anlage 2: Artenschutzbeitrag). Eine Betroffenheit von Brutvögeln im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, in dem notwendige Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Eine Beeinträchtigung einer lokalen Population kann aus der Bebauung des Grundstückes nicht abgeleitet werden, da die Satzungsfläche zu klein dafür ist und zudem angrenzend ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Zu nennen ist insbesondere das östlich gelegene Grundstück.

Die auf der Fläche vorhandenen Bäume sind noch jung, so dass keine Lebensraumeignung für Fledermäuse und Eremit besteht.

Bei den Begehungen gelangen auch keine Nachweise für ein Vorkommen von Zauneidechsen.

Auch geschützte Pflanzen sind aufgrund der vorangegangenen und derzeitigen Nutzung der Fläche nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten verbunden.

### **Beschreibung und Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich**

Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um die Fläche einer ehemaligen Hühnerfarm. Der Gebäudebestand ist zumindest oberirdisch zurückgebaut worden. Es sind jedoch auch noch Fundamente wahrzunehmen. Des Weiteren ist teilweise ein hoher Stickstoffanteil im Boden vorhanden. Insgesamt ist der Boden nutzungsbedingt stark gestört.

Im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass mit der Satzung keine Betroffenheiten zu verzeichnen sein werden. Zum Grundwasserflurabstand bzw. zur Grundwasserqualität liegen keine Angaben vor. Aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes ist keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung war die Fläche im Geltungsbereich überwiegend mit einem Brombeergestrüpp bewachsen. Vereinzelt kommen Sämlinge von Pappel, Esche, Ahorn und Weißdorn auf. Die Ausbreitung ist jedoch noch untergeordnet. Die Ausbreitung der Brombeeren weist auf gestörte Bodenverhältnisse sowie einen hohen Stickstoffanteil im Boden hin.

Derzeit ist das Brombeergestrüpp beseitigt, die Fläche wird regelmäßig gemäht und stellt sich als Scherrasen mit Einzelbäumen dar. Die ökologische Wertigkeit ist, wie auch die Erfassung der vorkommenden Tierarten zeigt, nur gering. Im Hinblick auf die Eingriffsbewertung werden die gestörten Bodenverhältnisse aufgrund der vorangegangenen Nutzung berücksichtigt. Es wird daher ein gemittelter Faktor angesetzt, der auch der derzeitigen Ausstattung der Fläche Rechnung trägt.

Die Satzungsfläche schließt im Westen unmittelbar an die dörflich geprägte, bebaute Ortslage an. Im Osten befindet sich ein bebauter Grundstück. Südlich und nördlich erstrecken sich Ackerflächen. Insofern überplant die Satzung eine bauliche Lücke. Da die unmittelbar angrenzenden Grundstücke große Gartenflächen mit einem hohen Gehölzbestand aufweisen, fügt sich die Satzungsfläche in das Ortsbild ein.

#### Auswirkungen und Bewertung nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit der Satzungsfläche verbunden sein. Ziel der Satzung ist es, die Nutzung für Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten. Insofern ist nach Baunutzungsverordnung eine max. Versiegelung von 45 % (inklusive der möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze lt. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) zulässig. Es liegen zwar keine Angaben zum früheren Versiegelungsgrad vor, erfahrungsgemäß sollte dieser aber höher gewesen sein.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachnutzung der bereits intensiv vorgeprägten Fläche entsprochen. Es ist auch von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen, so dass mit der Umsetzung der Satzung keine Inanspruchnahme natürlich gewachsenen Bodens verbunden ist.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Gemäß Festsetzung Nr. 3 sollen Bäume und Hecken auf den künftigen Grundstücken gepflanzt werden. Dafür sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume zu verwenden. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Zschölkau und unter Berücksichtigung der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass sich strukturreiche Gartenflächen entwickeln werden. Diese bieten Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna, insbesondere für Brutvögel. Der Eingriff kann mit diesen Festsetzungen vollständig kompensiert werden

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nicht zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt. Zudem erfolgt eine Ortsrandgestaltung in Form der festgesetzten Hecke im Süden zur Ackerfläche.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird nach der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen<sup>2</sup> durchgeführt. Demnach wird die Fläche, wie bereits erläutert, im Ausgangswert mit einem gemittelten Faktor angesetzt, der zum einen die gestörten Bodenverhältnisse und zum anderen die derzeitige Nutzung berücksichtigt. Für den Planfall wird zwischen den maximal zu versiegelnden Flächen und den künftigen Gärten differenziert.

*Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
(93 300) ehem. Stallanlage	6	4.800	-	28.800	-
96 100 bebaute Fläche (GRZ 0,45)	1	-	2.160	-	2.160
94 800 Garten (0,55 % Grundstücksfl.)	10	-	2.640	-	26.400
<i>Summe</i>		<i>4.800</i>	<i>4.800</i>	<i>28.800</i>	<i>28.560</i>
	<b>Bilanz</b>				<b>-240</b>

Im Ergebnis der Gegenüberstellung wird ein geringes Defizit ermittelt. Dieses ist jedoch unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken festgesetzten Gehölzpflanzungen und den damit einhergehenden positiven Wirkungen auch für Vögel hinnehmbar. Zu berücksichtigen ist auch, dass noch vorhandene Reste der früheren Stallanlage zurückgebaut werden, die sich nicht nur im Bereich der auch künftig zu versiegelnden Flächen befinden werden.

**9 Verfahren**

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Satzungsaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Sächsischen Naturschutzgesetzes sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Aufstellung berührt.

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

In seiner Sitzung am 25. März 2021 hat der Gemeinderat die Auslegung der Ergänzungssatzung in der Fassung vom März 2021 beschlossen.

<sup>2</sup> Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Juli 2003

Die Auslegung des Satzungsentwurfs wurde im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 3/2021 vom 15. April 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf hat in der Zeit vom 26. April 2021 bis einschließlich 26. Mai 2021 öffentlich ausgelegen.

## 10 Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15. September 2021; (BGBl. I S. 4147)

### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)