

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „Wohngebiet Schwarzer Weg“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Satzung 07.12.2017
mit redaktionellen Änderungen vom 18.01.2018

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage und Größe	2
4	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen Begründung des Bedarfs für das Wohngebiet	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
6	Erschließung	4
7	Hinweise	5
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	5
7.2	Hinweis bzgl. archäologischer Funde	5
7.3	Hinweis zur Kampfmittelfreiheit	5
7.4	Hinweis zur gastechnischen Erschließung	5
7.5	Hinweis zur Nutzung von Wärmepumpen	5
7.6	Hinweis zur Feuerungsanlagen	5
7.7	Hinweis für die Ausführungsplanung hinsichtlich Erschließung	5
7.8	Hinweis für die Ausführungsplanung hinsichtlich Stromkabel	5
7.9	Hinweis zum Lärmschutz	5
8	Lärmschutz	5
9	Flächenbilanz	6
Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan		7
	Karte Bestandsplan zum Umweltbericht (gesondert beigelegt)	
Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung		13
	Avifaunistisches Untersuchungsprotokoll	14
Anhang 3: Gehölzliste		17
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB		18
Anhang 4: Immissionsschutzgutachten (gesondert beigelegt)		
	Lärmschutzbüro Diete, überarbeitete Endfassung vom 04.12.2017	

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende Landwirtschafts- und Gartenflächen westlich der Ortslage der Gemeinde Krostitz. Da die ausgewiesenen Wohnbauflächen erschöpft und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden sind, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Gemeinde Krostitz beabsichtigt drei im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächen, die seit 20 Jahren nicht vermarktbare sind, am Schwarzen Weg zusammenzufassen und in ein allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit Einfamilienhäusern umzuwandeln. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 8 BauGB sollen die Grundstücke in den beplanten Innenbereich der Ortslage Krostitz einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden.

Infrastruktur für den täglichen Bedarf befindet sich fußläufiger Entfernung (Nahversorgungszentrum, Schulen, Sportanlagen, Rathaus, Haltestelle der Regionalbuslinie 196 Bad Dübener – Leipzig Hbf).

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet Schwarzer Weg“ dient somit einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage.

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 und Größe

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der B 2 am Schwarzen Weg nördlich der Auststraße in Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 12/60 (ganz), 12/61 (ganz), 12/64 (Teilfläche), 12/67 (Teilfläche), 12/68 (ganz), 12/69 (ganz), 12/73 (Teilfläche), 20/3 (Teilfläche) und 21/2 (Teilfläche) der Flur 7 in der Gemarkung Krostitz mit einer Größe von 1,79 ha inklusive der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Je nach Grundstücksgröße können im neuen Wohngebiet Schwarzer Weg bis zu 23 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Atriumhäuser oder Bungalows entstehen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan - Bedarfsbegründung für das Wohngebiet Schwarzer Weg

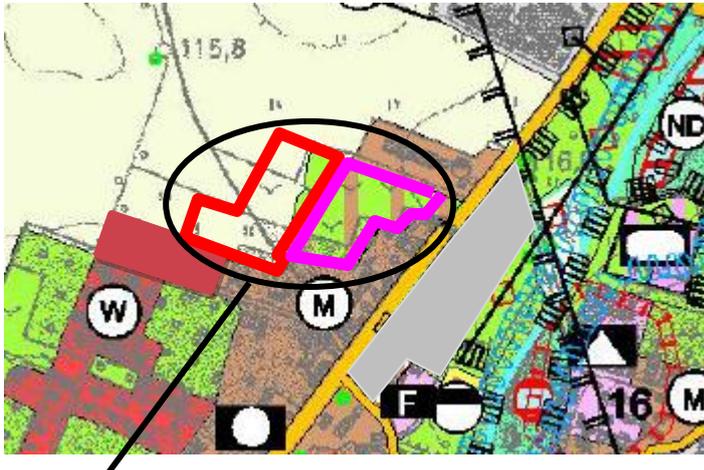
Als Versorgungs- und Siedlungskern i.S.v. Z 5.1.6 Regionalplan Westsachsen 2008 kann die Gemeinde Krostitz gemäß Z 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 Wohngebiete im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist dieser Bedarf gegeben, da sämtliche verfügbaren Bauplätze für Einfamilienhäuser seit Ende 2016 belegt sind. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung vieler Krostitzer Betriebe lässt neue Arbeitsplätze entstehen, so dass Familien, die sich vorübergehend Arbeit in den westlichen Bundesländern suchen mussten, in zunehmendem Maße nach Krostitz zurückkehren können. Gute Schul-, Sport- und Nahversorgungsangebote in unmittelbarer, fußläufiger Nähe sowie die günstige verkehrliche Anbindung rufen eine rege Nachfrage nach dem beabsichtigten Wohngebiet hervor.

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

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche teilweise als geplantes Mischgebiet dargestellt (7.000 m²). Aufgrund der erforderlichen Mischung von Wohnen und Gewerbe zu je 50 % ist dieses Mischgebiet jedoch seit 20 Jahren nicht vermarktbar. Gleiches gilt für die geplanten dörflichen Mischbauflächen in Beuden (6.000 m²) und Kupsal (2.700 m²). Die betreffenden Flächen sind in den folgenden Ausschnitten des rechtskräftigen FNP lila markiert.



Vorhabenfläche im OT Krostitz: 7.000 m² Mischbaufläche, Umwandlung in Wohnbaufläche (lila Rand)
+ 8.700 m² Außenbereich, Umwandlung in Wohnbaufläche (roter Rand)

Geplante Mischbauflächen, Aufhebung und Umwandlung in Fläche für die Landwirtschaft (lila Rand)

OT Beuden ca. 6.000 m²

OT Kupsal, ca. 2.700 m²

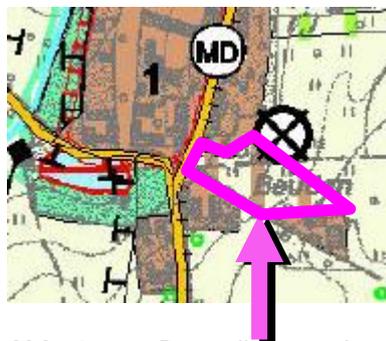


Abb. 1: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und parallele Änderungen im Zuge des Vorhabens

Die gekennzeichnete Mischbaufläche im OT Krostitz soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Die gekennzeichneten dörflichen Mischbauflächen in den OT Beuden und Kupsal sollen aufgehoben und als Wohnbaufläche der gekennzeichneten Fläche im OT Krostitz hinzugefügt werden. Insgesamt ergibt sich die neue geplante Wohnbaufläche zu 15.700 m².

Die parallele Flächennutzungsplan-Änderung belässt mithin im Saldo die Größe der geplanten Bauflächen unverändert. Die maximale Versiegelung sinkt von 60 auf 40 %.

5 Inhalte des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schwarzer Weg“

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schwarzer Weg“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 17.938 m² werden 13.275 m² als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit bis zu 23 Einfamilienhausgrundstücken, 2.387 m² als Erschließungsstraße (davon 634 m² Bestand und bereits befestigt) und 2.276 m² als öffentliche oder private Grünfläche für Anpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz für die vorhabens-

bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 5 und Umweltbericht). Auf ca. 1.000 m² werden Gehölze einer verwilderten Gartenfläche gerodet.

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

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die zulässigen Vorhaben, indem Läden zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen sind, da die Gemeinde Krostitz ein Versorgungszentrum in 300 m Entfernung an der Dübener Straße bauplanungsrechtlich ausgewiesen hat. Außerdem werden die zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf sonstige nicht störende Betriebe beschränkt, da die weiteren Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen Ziel- und Quellverkehre in einem Ausmaß erzeugen würden, für das weder die vorhandenen noch die künftigen Erschließungsstraßen nicht ausgelegt sind.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 gibt für WA 5 bauliche Maßnahmen gegen Verkehrslärm von der B 2 (Dübener Straße) vor: Wohnräume, deren Nutzung lärmschutzbedürftig ist wie z.B. Schlaf-, Wohn- oder Kinderzimmer, und Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien oder Balkone sind im WA 5 auf derjenigen Gebäudeseite anzuordnen, die der Dübener Straße abgewandt ist. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind lärmschutzbedürftige Räume, deren ausreichender Schallschutz des Innenraums gemäß DIN 18005-1/1 mittels schalldämmender Außenbauteile (z.B. Außenwände, Fenster) oder mittels verglaster Vorbauten (z.B. Wintergarten) nachweislich gewährleistet ist.

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung und in Anbetracht der Ortsrandlage werden textlich eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des Baugrundstückes bebaubar), maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die anliegende Oberkante der Erschließungsstraße. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen, weil im öffentlichen Straßenraum nur eine sehr beschränkte Anzahl an Parkmöglichkeiten vorhanden sein werden. Ein wasserdurchlässiger Belag der Stellplätze vermeidet unnötiges Auffangen und Ableiten von Niederschlagswasser.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 regelt Gehölzpflanzungen auf den festgesetzten Pflanzflächen A bis D: 1 Strauch je m², Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt aus der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht. Auf der Pflanzfläche A sind zusätzlich 2 Stück Feldahorn (*Acer campestre*), Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt) und auf der Pflanzfläche B zusätzlich 5 Stück Winterlinde (*Tilia cordata*), Pflanzqualität: StU 12/14 cm, 2x verpflanzt) anzupflanzen. Im Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Krostitz ist zu regeln, dass die Gehölze auf privaten Grünflächen spätestens ein Jahr nach Baubeginn von Erschließungsanlagen für Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Eine anteilige Zuordnung der Grünflächen zu den WA/Erschließungsanlagen ist möglich.

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 6 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Ein Ersatz-Nistkasten für Kohlmeisen ist gemäß abzuschließenden Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Krostitz in Grünfläche B anzubringen.

6 Erschließung

Die Zufahrt in das neue Wohngebiet erfolgt über den Schwarzen Weg. Im Wohngebiet wird die Erschließung als öffentliche Spielstraße mit gleichberechtigter Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mindestens 16 t ausgelegt. Im Straßenring sind Geschwindigkeitsbegrenzung, Einbahnregelung und einige öffentliche markierte Stellplätze für Kfz vorgesehen. Erforderliche Zufahrten und Stellplätze für die Feuerwehr sind zu markieren und freizuhalten. Alle Erschließungsmedien werden im öffentlichen Straßenbereich verlegt. Verkehrszeichenplan, Feuerwehrplan und Erschließungspläne sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu fertigen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die geringe Tiefenlage der Ab- und Regenwasserkanäle, an die der Vorhabenbereich angeschlossen werden soll, lässt eine Ableitung der Wasser im freien Gefälle nicht für alle Teilgebiete zu und macht Pumpstationen erforderlich.

Finanzierung und Durchführung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sowie der festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und priva-

ten Grünflächen sind in Erschließungsverträgen bzw. städtebaulichen Verträgen zu regeln. Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Sofern das Wohngebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut wird, können die Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils anteilig zugeordnet werden. Eine dreijährige Fertigstellungspflege der Gehölzpflanzungen ist zu vereinbaren.

Bei Erschließung des Wohngebietes „Schwarzer Weg“ Krostitz durch einen Erschließungsträger werden sämtliche Erschließungskosten zu 100 % von diesem übernommen. Auf den Abschluss eines Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss wird gemäß Beratungsprotokoll zur Gemeinderatssitzung vom 07.12.2017 verzichtet.

7 Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden.
- (2) Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Der exakte Baubeginn sowie ausführende Firmen und Bauleiter sind dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Bestrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, mindestens 3 Wochen im Voraus mitzuteilen. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Funde eventuell weitere Untersuchungen erfordern und ggf. Verzögerungen im Bauablauf verursachen. 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) Eine gastechnische Erschließung ist gemäß schriftlicher Mitteilung der Mitnetz Gas möglich.
- (5) 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.
- (6) Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen wird auf die geltenden Anforderungen des § 19 der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, Ableitbedingungen) besonders hingewiesen.
- (7) Bei der Ausführungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Mindest-Kurvenradien der Erschließungsstraßen für 3-achsige, 10,5 m lange Müllfahrzeuge sowie Tragfähigkeit der Stichstraße einschließlich des angefügten Rasengitterstreifens als Feuerwehrezufahrt für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt werden müssen.
- (8) Ein Niederspannungskabel quert das Plangebiet. Sollte dessen Umverlegung in den öffentlichen Verkehrsraum erforderlich sein, ist eine technische Lösung mit der Mitnetz Strom zu Beginn der Ausführungsplanung abzustimmen.
- (9) In 2/3 der Wohngebietsfläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm eingehalten. In der schraffierten Wohngebiets-Fläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten. Im Rahmen der Bauanträge sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen jeweils durch einen Fachgutachter darzulegen und nachzuweisen. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Da das Baugebiet in idealer Nähe zum Ortskern, zu öffentlichen Einrichtungen und Schulen, zum Nahversorgungszentrum, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Gewerbegebiet Krostitz-West liegt und darüber hinaus an vorhandene Erschließungsanlagen anbindet, billigt die Gemeinde die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm auf 1/3 der Wohngebietsfläche.

8 Lärmschutz

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.

Die derzeitigen Lärmimmissionen im Plangebiet von der B 2 (Dübener Straße, Verkehrszählung vom 31.08.2017) und der S 4 (Delitzscher Straße, Verkehrszählung vom 03.02.2017) sowie von bestehenden Betrieben im Industriegebiet Krostitz-West sowie im Gewerbegebiet „An den Brauereiwiesen“

wurden quantitativ in der Schallimmissionsprognose (überarbeitete Fassung vom 04.12.2017, Anhang 4) des öffentlich bestellten und vereidigten Schallschutzgutachters Ulrich Diete, Bitterfeld, berücksichtigt. Das Gutachten erläutert die Berechnungsmethoden für die Schallimmissionen und stellt die Ergebnisse sowohl tabellarisch als auch zeichnerisch-kartografisch dar.

Die Verkehrsgeräusche halten in 2/3 der Wohngebietsfläche die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm ein. In der schraffierten Wohngebiets-Fläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten. Im Rahmen der Bauanträge sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen jeweils durch einen Fachgutachter darzulegen und nachzuweisen. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Da das Baugebiet in idealer Nähe zum Ortskern, zu öffentlichen Einrichtungen und Schulen, zum Nahversorgungszentrum, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Gewerbegebiet Krostitz-West liegt und darüber hinaus an vorhandenen Erschließungsanlagen anbindet, billigt die Gemeinde die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm auf 1/3 der Wohngebietsfläche. Dieser Absatz wird als Hinweis Nr. 9 auch auf der Planzeichnung abgedruckt.

Die DIN 18005-1/1, Abschnitt 5.6, lässt Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zu, die als textliche Festsetzung Nr. 2 in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bezüglich Industrie- und Gewerbelärm betragen 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags. Sie werden in keinem Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) überschritten.

Fazit: Die Planung ist umgebungsverträglich. Die gesetzlichen Bestimmungen des vorsorgenden Lärmschutzes für die künftigen Einwohner werden eingehalten.

9 Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)
1	Allgemeines Wohngebiet	0	13.275
2	Erschließungsstraße	634	2.387
3	Gehölzfläche	1.070	2.276
4	Acker	10.389	0
5	Saatgrünland	5.845	0
	Summe	17.938	17.938

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

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

1 Einleitung

1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schwarzer Weg“

Da die Wohngebiete der Gemeinde Krostitz für Einfamilienhäuser vollständig besiedelt sind, beabsichtigt die Gemeinde Krostitz drei im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächen, die seit 15 Jahren nicht vermarktbar sind, am Schwarzen Weg zusammenzufassen und in ein allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 23 Einfamilienhäusern umzuwandeln. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 8 BauGB sollen die Grundstücke in den beplanten Innenbereich der Ortslage Krostitz einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden. Sie dienen somit einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage.

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schwarzer Weg“ fest. Er umfasst die Flurstücke 12/60 (ganz), 12/61 (ganz), 12/64 (Teilfläche), 12/67 (Teilfläche), 12/68 (ganz), 12/69 (ganz), 12/73 (Teilfläche), 20/3 (Teilfläche) und 21/2 (Teilfläche) der Flur 7 in der Gemarkung Krostitz. Von zusammen 17.938 m² werden 13.275 m² als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, 2.387 m² als Erschließungsstraße (davon 634 m² bereits versiegelt) und 2.276 m² als öffentliche oder private Grünfläche für Anpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz für die vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

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

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

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

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

Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken an einer teilweise vorhandenen Erschließungsstraße in zentrumsnaher Lage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

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

Biopkartierung und Vogelbestandsaufnahme umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes plus ringsum einen Streifen von ca. 50 m. Zum Untersuchungsgebiet für Lärmimmissionen vgl. Anhang 4, Lärmimmissionsprognose.

2a.bb) 1. Fläche

Das Vorhabengebiet ist unbebaut und derzeit ganz überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (16.234 m²). Gehölze stocken auf den Flurstücken 12/60 und 12/61 sowie teilweise auf 21/2 (zusammen 1.070 m²). Der einbezogene Teil des Schwarzen Weges ist geschottert und verdichtet (634 m²).

2a.bb) 2. Boden

Die Vorhabensfläche wird derzeit als intensive Landwirtschaftsfläche mit entsprechenden Dünger- und Pestizid-Einträgen nach „guter landwirtschaftlicher Praxis“ bewirtschaftet.

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

2a.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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

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

Das Vorhaben betrifft die Artengruppe der Vögel, insbesondere die Brutvorkommen. Eine Bestandsaufnahme der Brutvögel ist daher erforderlich und 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandserhebung werden in der Umweltkarte dargestellt.

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

2a.bb) 5. Biopkartierung, Biologische Vielfalt

Die Biopkartierung erfolgte am 21.04.2017 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen. Die Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ stellt die Biotoptypen flächengetreu dar.

2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabensfläche befindet sich überwiegend eingebettet zwischen den vorhandenen, strukturierten Ortsrändern mit älteren Sträuchern und Bäumen sowie einer vorhandenen Hecke, vgl. Umweltkarte.

2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

2a.cc) Lärm

Vorbelastungen des Plangebietes gehen von der B 2 (Dübener Straße, Verkehrszählung vom 31.08.2017) und der S 4 (Delitzscher Straße, Verkehrszählung vom 03.02.2017) sowie von bestehenden Betrieben im Industriegebiet Krostitz-West und im Gewerbegebiet „An den Brauereiwiesen“ aus. Sie wurden quantitativ in der Schallimmissionsprognose vom 04.12.2017 (überarbeitete Fassung) des öffentlich bestellten und vereidigten Schallschutzgutachters Ulrich Dietsch, Bitterfeld, berücksichtigt. Das Gutachten erläutert die Berechnungsmethoden für die Schallimmissionen und stellt die Ergebnisse sowohl tabellarisch als auch zeichnerisch-kartografisch dar (vgl. Anhang 4).

Die Verkehrsgeräusche halten in 2/3 der Wohngebietsfläche die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm ein. In der schraffierten Wohngebiets-Fläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten. Im Rahmen der Bauanträge sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen jeweils durch einen Fachgutachter darzulegen und nachzuweisen. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Da das Baugebiet in idealer Nähe zum Ortskern, zu öffentlichen Einrichtungen und Schulen, zum Nahversorgungszentrum, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Gewerbegebiet Krostitz-West liegt und darüber hinaus an vorhandenen Erschließungsanlagen anbindet, billigt die Gemeinde die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm auf 1/3 der Wohngebietsfläche. Dieser Absatz wird als Hinweis Nr. 9 auch auf der Planzeichnung abgedruckt.

Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bezüglich Industrie- und Gewerbelärm betragen 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags. Sie werden in keinem Wohngebiet überschritten.

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

- Bundesstraße B2
- Staatsstraße S4
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krostitz-West“
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „An den Brauereiwiesen“ (Nahversorgungszentrum)

2a.gg) Klima

Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

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

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

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser mit Erschließungsstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb der Bauflächen sind nicht erforderlich. Bauzeiten regelt die Textliche Festsetzung Nr. 6. Betroffen sind daher weitere Punkte wie folgt:

2b.bb) 1. Fläche

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von 13.275 m² können bei einer maximalen Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,4 maximal 5.310 m² sowie 2.387 m² abzüglich 634 m² bereits versiegelter Erschließungsstraße, mithin insgesamt 7.063 m² neu versiegelt werden.

2b.bb) 2. Boden

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

Die Biotische Ertragsfunktion des Bodens durch die Versiegelung wird gemäß Tabelle A 13.3 o.g. Handlungsempfehlung bei einer Ackerzahl von 55 – 60 um den Faktor 0,8 gemindert. Bei einer maximal zulässigen überbaubaren Fläche von 5.310 m² (WA-Fläche = 13.275 m²; GRZ = 0,4) plus 1.753 m² neue Erschließungsstraße beträgt die Wertminderung mithin $7.063 \times 0,8 = 5.650$ Werteinheiten.

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

Der Funktionsaufwertungsfaktor ergibt sich gemäß Kap. 5.2.2.2 Abs. 3 letzter Satz bei Nutzungsaufgabe mit 0,3. Für die nicht versiegelbaren, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Größe von 9.801 m² wird der Funktionsaufwertungsfaktor daher mit 0,3 angesetzt.

Einer Wertminderung des Bodens von 5.650 Werteinheiten durch Versiegelung steht eine Wertsteigerung des Bodens um 2.940 Werteinheiten durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung gegenüber. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird damit als ausgeglichen betrachtet, da die Nutzung der vorhandenen Erschließung für das Vorhaben die Anlage eines neuen Ortsteiles mit entsprechender zusätzlicher Boden-Neuversiegelung und weiteren gravierenden Eingriffen in Natur und Landschaft sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhten Erschließungsaufwand u.a. vermeidet und in die Abwägung der öffentlichen Belange einbezogen wird.

2b.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und demzufolge nicht betroffen.

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

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

Das Vorhaben betrifft keine geschützten Pflanzen und Tierarten außer Vögeln (vgl. Anhang 3: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung): Nistplätze und Brutreviere von je einem Paar Amseln, Kohlmeisen und Mönchsgrasmücken sowie 2 Paare Grünfinken. Als Ersatz werden das Anbringen eines Nistkastens für Kohlmeisen sowie Ersatzgehölzpflanzungen festgesetzt. Ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist damit ausgeschlossen.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ein Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen ist, sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen; der Baubeginn zwischen dem 15.03. und dem 15.07. darf durch Auflage in der Baugenehmigung nur dann gestattet werden, wenn ein unmittelbar zuvor erstelltes Gutachten keine aktuell genutzten Niststätten auf der Vorhabensfläche ermittelt.

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

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

gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2003). Grundlage der Bewertung und Bilanzierung ist die Biotopkartierung gemäß Punkt 2a.bb)5., vgl. auch Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“. Der Wertpunkte-Summe im Bestand von 111.625 stehen

140.721 Wertpunkte für die Planung gegenüber, vgl. nachfolgende Tabelle. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit im Plangebiet ausgeglichen.

lfd. Nr.	Biotoptyp	Code	Bestand m ²	Biotopwert	Bestand Summe	Plan m ²	Planwert	Plan Summe
1	Acker	10120	10.389	5	51.945	0	0	0
2	Saatgrünland	06330	5.845	6	35.070	0	6	0
3	Gehölze	02130	1.070	23	24.610	2.276	21	47.796
4	ländliches Wohngebiet	11150	0	7	0	13.275	7	92.925
5	Erschließungsstraße	11410	634	0	0	2.387	0	0
	Summe		17.938		111.625	17.938		140.721

2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

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

2b.cc) Lärm

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

Den Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm im WA 5 wird durch bauliche Maßnahmen entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 2 begegnet, so dass die gesetzlichen Bestimmungen des vorsorgenden Lärmschutzes eingehalten werden. Für weitere Details vgl. Anhang 4: Lärmimmissionsprognose.

2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

Haushaltsmüll und Abfälle von maximal 23 Haushalten werden ordnungsgemäß vom dafür öffentlich bestellten Fachbetrieb entsorgt.

2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

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

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

2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Kumulierungen von Umweltproblemen treten nicht auf.

2b.gg) Klima

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

2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei einem Wohnbauvorhaben nicht relevant.

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

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

2d. Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

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

2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

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

3. Zusätzliche Angaben

3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung, Bewertung und Bilanzierung erfolgten am 21.04.2017 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003).

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel erfolgte terrestrisch und flächenkonkret nach der Methode der revieranzeigenden Männchen von Anfang April bis Ende Juni 2017.

Verfahren zur Lärmbeurteilung: vgl. Anhang 4, Schallimmissionsprognose vom 04.12.2017

3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

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

3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

3d. Quellenangaben

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

Bestandsaufnahme der Brutvögel, Dipl. Biol. Dr. Andreas Wolfart, Halle 2017

Schallimmissionsprognose vom 26.09.2017/04.12.2017 gemäß TA Lärm und DIN 18005-1/1

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 intensiven Acker- und Grünland-Nutzung eignet sich die Vorhabenfläche nicht als Habitat für die Artengruppen geschützter Wildkräuter/Pflanzen, Reptilien und Insekten.

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

Amphibien

Auf der geplanten Wohnbaufläche und in ihrer Umgebung existieren keine Gewässer oder Feuchtbiotope als Fortpflanzungsstätten für Amphibien. Das Plangebiet besitzt daher auch keine Bedeutung als Nahrungshabitat.

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

Fledermäuse

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

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

Vögel

Auf der Vorhabensfläche sind Brutvögel sowie Nahrungsgäste des offenen Siedlungsrandbereiches zu erwarten. Vertiefende avifaunistische Untersuchungen erfolgten durch Herrn Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt, von Anfang April bis Ende Juni 2017. Methodische Details und Einzeldaten der Untersuchungstage beschreibt das nachfolgende avifaunistische Untersuchungsprotokoll.

Die Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ verzeichnet die ermittelten Brutpaare lagegenau. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brüten je 1 Paar Amseln, Kohlmeisen und Mönchsgrasmücke sowie 2 Paare Grünfinken.

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

Die Artengruppe der Vögel ist somit prüfungsrelevant.

Ergebnis der Prüfung:

Das Vorhaben betrifft Nistplätze und Brutreviere von je einem Paar Amseln, Kohlmeisen und Mönchsgrasmücken sowie 2 Paare Grünfinken. Als Ersatz werden das Anbringen eines Nistkastens für Kohlmeisen sowie Ersatzgehölzpflanzungen festgesetzt. Ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist damit ausgeschlossen.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 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.

Avifaunistisches Untersuchungsprotokoll

Methodik

Während der Brutzeit von April bis Juni 2017 führte Herr Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart in den Morgenstunden insgesamt 5 Ortsbegehungen durch und registrierte revieranzeigende Männchen, fütternde Altvögel, bettelnde Jungvögel und Zufallsbeobachtungen lagegetreu. Aus den sich ergebenden Punktwolken wurden für jede Brutvogelart Reviermittelpunkte ermittelt, die in der Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ verzeichnet sind. Singuläre Brutzeitbeobachtungen und Nahrungsgäste werden tabellarisch aufgelistet.

Untersuchungstage und Witterung

Tag	Zeit	Wolken	Wind	Temp.
21.04.2017	08:00 – 11:00	sonnig, ztw. Wolkenfelder	schwacher NW-Wind	5 °C
19.05.2017	07:00 – 09:00	sonnig	schwacher NO-Wind	20 °C
02.06.2017	07:00 – 09:30	sonnig, wenige Schäfchenwolken	fast windstill	17 °C
14.06.2017	06:00 – 09:00	sonnig	windstill, später schwacher W-Wind	15 °C
27.06.2017	06:00 – 09:30	hohe Schicht-/Schäfchenwolken, ca. 70 % bedeckend	schwacher Ostwind	20 °C

Zeichenerklärung der nachfolgenden Tabelle

Brutvögel im Untersuchungsgebiet (vgl. Karte zum Umweltbericht)

● = Brutnachweis (revieranzeigendes Männchen an mindestens 3 Beobachtungstagen, fütternder Altvogel, bettelnde Jungvögel)

◎ = Brutverdacht (revieranzeigendes Männchen an mindestens 2 Beobachtungstagen)

○ = Brutzeitbeobachtung

Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet zur Brutzeit

■ = regelmäßiger Nahrungsgast

□ = sporadischer Nahrungsgast

Status-Ziffer = Anzahl der Brutpaare im Geltungsbereich des B-Planes

x = Beobachtung der Art am jeweiligen Untersuchungstag

Ergebnisse

Nr.	Art	Status	21.04.17	19.05.17	02.06.17	14.06.17	27.06.17
1	Amsel	● 1	x	x	x	x	x
2	Bachstelze	○				x	
3	Buchfink	●		x	x	x	x
4	Dohle	□		x			
5	Eichelhäher	□				x	x
6	Elster	●	x	x		x	
7	Feldsperling	●		x	x	x	x
8	Fitis	○	x				
9	Gelbspötter	○		x			
10	Girlitz	●	x	x	x		x
11	Grünfink	● 2	x	x	x	x	x
12	Hausrotschwanz	●		x	x	x	
13	Haussperling	●	x	x	x	x	
14	Kohlmeise	● 1	x	x	x	x	x
15	Kolkrabe	□	x				
16	Mäusebussard	□					x
17	Mauersegler	□				x	x
18	Mönchsgrasmücke	● 1	x	x		x	x
19	Nebel-/Rabenkrähe	■	x		x	x	x
20	Rauchschwalbe	●	x		x	x	x
21	Ringeltaube	●	x	x	x	x	x
22	Roter Milan	■	x	x	x	x	x
23	Rotkehlchen	○		x			
24	Schafstelze	◎			x	x	
25	Schwarzer Milan	□				x	
26	Star	●	x	x	x	x	x
27	Stieglitz	○	x				
28	Turmfalke	■		x	x	x	x
29	Zaunkönig	○		x			
30	Zilpzalp	○	x				

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Amseln, Kohlmeisen und Mönchsgrasmücken mit jeweils einem Brutpaar, Grünfinken mit zwei Brutpaaren nachgewiesen (vgl. Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“).

In der Umgebung bestehen Brutnachweise für Buchfink, Elster, Feldsperling, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Ringeltaube und Star sowie Brutverdacht für die Schafstelze. Weiter-

hin brüten der Rote Milan und der Turmfalke innerhalb oder in der Nähe des Untersuchungsgebietes, deren konkrete Nistplätze nicht exakt ermittelt werden konnten; sie befinden sich in jedem Fall außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da dort geeignete Horstbäume bzw. Gebäude fehlen.

Feldlerchen wurden weder auf der geplanten Wohnbaufläche noch im übrigen Untersuchungsgebiet angetroffen. Die nächstgelegenen Feldlerchen-Reviere befinden sich in über 500 m Abstand zur Baufläche in der Feldmark zwischen Krostitz und Beuden/Mocherwitz.

Die regelmäßigen Nahrungsgäste brüten in der Umgebung des Untersuchungsgebietes. Für die regelmäßig anwesenden Nahrungsgäste ist das Baugebiet Bestandteil des Nahrungshabitats. Da die Größe der Baufläche im Vergleich zur Größe der zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche bzw. der artspezifischen Reviergrößen vernachlässigbar gering ist, wird der Entzug an Nahrungsfläche als unerheblich eingestuft.

Anhang 3: Gehölzliste

Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

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

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

Bei Erschließung des Wohngebietes „Schwarzer Weg“ Krostitz durch einen Erschließungsträger werden sämtliche Erschließungskosten zu 100 % von diesem übernommen. Auf den Abschluss eines Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss wird gemäß Beratungsprotokoll zur Gemeinderatssitzung vom 07.12.2017 verzichtet.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung gemäß Gliederung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt. Als erhebliche Belange wurde die Neuversiegelung durch das Vorhaben identifiziert. Gleichwohl trägt das Vorhaben der erwünschten sparsamen Verwendung von Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) Rechnung, da die vorhandene Erschließung besser genutzt und das Vorhaben an den vorhandenen Bebauungszusammenhang angegliedert wird. Eingriffe werden im Plangebiet selbst ausgeglichen, Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG sind nicht betroffen. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schwarzer Weg“ als gesonderter Teil bei (Anhang 1) und beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen der Planung, die in die Abwägung aller Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen. Die Planung verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch optimale Nutzung vorhandener Erschließung sowie das Ziel der bestmöglichen Vermeidung von Verkehr durch kurze, fußläufige Wege zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen von Krostitz und ist daher alternativlos.

Folgende umweltbezogene Informationen wurden verwendet:

1. Biotopkartierung vom 21.04.2017 gemäß Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen (2003)
2. Brutvogel-Kartierung Frühjahr 2017
3. Lärmimmissionsprognose vom 26.09.2017
4. Bodenkarte 1 : 50.000 LfUG