

Begründung zur „Ergänzungssatzung an der Jahnstraße in Hohburg“, Gemeinde Lossatal

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Lossatal
Karl-Marx-Straße 14
04808 Lossatal



Impressum

Stand:

25.04.2017

Bildnachweis Titelseite:

seecon Ingenieure, Okt. 2016

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis	3
0 Vorbemerkung.....	4
1 Rechtsgrundlage	5
2 Plangrundlage	5
3 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 5	
4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
5 Geltungsbereich der Satzung	6
6 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung.....	7
7 Erschließung	8
8 Ver- und Entsorgung	9
9 Denkmalschutz/Archäologie	11
10 Immissionsschutz.....	11
11 Baugrundverhältnisse.....	13
12 Verfahren	13
13 Umweltbericht	14
14 Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung	14
14.1 Baugebiete	15
14.2 Eingriffs- und Ausgleichsanalyse.....	15
14.3 Artenschutzrechtliche Aspekte	16
15 Einzelne Festsetzungen	17
Anlagen	18
Abbildungsverzeichnis	19
Tabellenverzeichnis	20
Abkürzungsverzeichnis.....	21

0 Vorbemerkung

Im Zuge der 1. Offenlage und der 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch das Landratsamt Änderungshinweise gegeben, deren Einarbeitung in die Unterlagen eine erneute beschränkte und verkürzte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und TöB nach sich zog, da Planzeichnung bzw. textliche Festsetzungen davon betroffen waren.

Auf der Planzeichnung entfiel das vormals in der 1. Offenlage westlich angeordnete Baufenster. Die Fläche dieses ehemaligen Baufensters wird somit nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Weiterhin wurde aus Gründen des Biotopschutzes die Fläche der Baumreihe entlang der Jahnstraße (Straße zum Sportplatz) auf der Planzeichnung der Ergänzungssatzung mit einer Umgrenzungslinie für Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen entsprechend der Abmaße aus der vorliegenden Biotopkartierung zeichnerisch festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Des Weiteren wurde die Begründung um Aussagen zu den Nutzungszeiten des weiter südlich gelegenen Waldsportplatzes sowie um den Nachweis von vorgenommenen Abstimmungen mit dem Landratsamt als Unterhaltungslastträger der Kreisstraße ergänzt. Ebenso erfolgten redaktionelle Ergänzungen in der Begründung, um die weitere TöB im Zuge ihrer Beteiligung zur 1. Offenlage gebeten hatten.

Gemäß § 4a BauGB ist der Entwurf der Satzung erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn er geändert oder ergänzt wird. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Satzung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die Änderungen berühren die Begründung sowie den Lageplan mit den textlichen Festsetzungen. Sie wurden dort während der erneuten verkürzten und beschränkten Beteiligung rot hervorgehoben bzw. dargestellt. Alle anderen Teile der Auslageunterlagen (Biotopkartierung [Anlage 1], Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz [Anlage 2]) waren davon nicht berührt.

Im Rahmen der zweiten verkürzten und beschränkten Offenlage durften nur zu den rot gekennzeichneten Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Dauer der Frist wurde in den Anschreiben genannt. Die in der zweiten verkürzten und beschränkten Offenlage vorgebrachten Hinweise führten zu keinen weiteren Änderungen.

1 Rechtsgrundlage

Die Ergänzungssatzung basiert auf nachfolgender Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Erstellung der Ergänzungssatzung diente das ALK des Vermessungsamtes des Landkreises Leipzig für die Gemarkung Hohburg der Gemeinde Lossatal. Die Gebäude wurden entsprechend des Luftbildes sowie des Orthophotos an die Liegenschaftsgrenzen des ALK angepasst, ohne aber den Anspruch auf vermessungstechnische Exaktheit zu haben.

3 Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die äußerste Grenze der Ergänzungsflächen ist dort festzusetzen, wo es an der entsprechenden Prägungswirkung der Bebauung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils fehlt (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 2002, Rdn. 118).

Die Reichweite der Prägungswirkung ist nicht nach mathematisch-geografischen Maßstäben definierbar, sondern entsprechend den optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Ortes festzulegen.

Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bau-

weise und die überbaubare Grundstücksfläche. Dabei wird nicht verlangt, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die einzubeziehenden Flächen als Bauflächen in einen Flächennutzungsplan dargestellt sind (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 2002, Rdn. 118).

Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich abgegrenzt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lossatal existiert für den Bereich der ehemals selbständigen Gemeinde Hohburg mit dem Ortsteil Hohburg ein Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet im Ortsteil Hohburg Wohnbauflächen dar. Damit ist die Ergänzungssatzung mit den darin vorgesehenen Wohnnutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Geltungsbereich der Satzung

Das Satzungsgebiet liegt in der Gemarkung Hohburg.

Die Ergänzungssatzung an der Jahnstraße in Hohburg der Gemeinde Lossatal, Gemarkung Hohburg, wird begrenzt:

- nördlich durch Teile des Flurstückes 437/1,
- östlich durch die Begrenzungslinie der Jahnstraße,
- südlich durch die nördliche Grenze des Flurstückes 443,
- westlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 437/2, 438/10, 438/12 und 444/3.

Das Plangebiet beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hohburg: 437/1 (teilweise), 438/2, 438/8, 438/9 und 438/11.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha. Der Geltungsbereich ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Abb. 1 Geltungsbereich Ergänzungssatzung (Quelle: Gemeinde Lossatal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden)

6 Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Lossatal wurde in den vergangenen Monaten verstärkt von Einwohnern nach möglichen Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern angefragt. Erwachsen gewordene Kinder von Hohburger Bürgern möchten eigenständig Wohneigentum bilden, ohne jedoch den Heimatort verlassen zu müssen. Ein wesentlicher Grund für die Bindung an den Heimatort ist häufig die Nähe zu den Großeltern, die bei vorhandener räumlicher Nähe i.d.R. als Unterstützer im Alltag für die Enkelgeneration wirken, was sich positiv auf die Familienplanung und dies wiederum positiv auf die demographische Entwicklung einer Ortschaft auswirkt. Um die bauwilligen Einwohner in der Ortschaft Hohburg zu halten und eine Abwanderung der Interessenten zu vermeiden, möchte die Gemeinde zur Absicherung eines funktionierenden Wohnstandorts Hohburg einige Bauflächen vorhalten. Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichten fünf bis sechs Baugrundstücke dienen i.d.S. als Fluktuationsreserve zur Aufrechterhaltung des Baugrundstücksmarktes in Hohburg. Dadurch werden Hohburger Familien unterstützt und die Ortschaft Hohburg hinsichtlich einer adäquaten Durchmischung ihrer Altersstruktur gestärkt.

Ziel der Satzung ist es, für den Ergänzungsbereich Baurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt ist. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es sollen sechs Baugrundstücke ermöglicht werden. Die Ergänzungsfläche befindet sich westlich und nördlich der Jahnstraße, sodass die verkehrstechnische Erschließung der Flächen als gesichert angesehen werden kann.

Der angrenzende Bereich wurde hinsichtlich seiner prägenden Wirkung untersucht. Die in der Nachbarschaft des geplanten Satzungsgebietes vorhandenen Siedlungsbereiche dienen der Nutzungsart Wohnen. Die Fläche des Satzungsgebietes ist wie die nördlich und westlich angrenzenden Bestandsgrundstücke gegenüber dem Straßenniveau relativ eben. Der an das Satzungsgebiet angrenzende Siedlungskörper wird insgesamt durch eine offene Bauweise geprägt. In Anlehnung an die vorherrschenden anderthalbgeschossigen Gebäude kann auch hier anderthalbgeschossig (Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss) gebaut werden. Die vorhandenen Dachformen sind unterschiedlich, sodass sich keine zwingend einzuhaltenden Vorgaben für neu zu errichtende Gebäude im Satzungsgebiet ableiten lassen. Die bereits errichteten Häuser stehen in einem Abstand von 3 m und 6 m von der öffentlichen Erschließungsstraße entfernt. Die in unmittelbarer Nachbarschaft des Satzungsgebietes befindlichen bebauten Grundstücke weisen im Allgemeinen eine Grundstücksgröße von ca. 500 m² bis 1.000 m² und eine GRZ von 0,2 bis zu 0,4 auf.

7 Erschließung

Das Gebiet kann verkehrlich als ortsüblich erschlossen gelten. Die Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Jahnstraße gesichert. Die Jahnstraße ist eine Kreisstraße, die an dieser Stelle innerorts durch die Ortschaft Hohburg nach Süden in Richtung Zschorna verläuft. Die Beschilderung zum Ortseingang befindet sich südlich der Abzweigung der Straße zum Waldsportplatz.

Derzeit verläuft straßenbegleitend jedoch noch kein Fußweg. Auch die Grundstückszufahrten sind baulich noch herzustellen. Vor den Grundstücken befindet sich zurzeit stattdessen ein offener Straßengraben für Regenwasser. Dieser ist im Zuge des Fußwegebaus zu verrohren. Die vorliegende Breite der Verkehrsflurstücke ist hinreichend. Die benötigten Erschließungsplanungen erfolgen in der auf das vorliegende Satzungsverfahren folgenden Phase der Erschließungsplanung. Ein entsprechender Erschließungsvertrag über die Planung, die Realisierung und die Kostenübernahme ist zwischen der Gemeinde Lossatal und dem Träger der Straßenbaulast, dem Landkreis Leipzig, zu schließen.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung befindet sich im Abstand von etwa 300 Meter zur Bushaltestelle „Hohburg, Linde“ und ist damit an den vorhandenen ÖPNV im Ortsteil Hohburg relativ gut angebunden. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Regionalbus Leipzig GmbH vorgeschlagen, zur weiteren verkehrlichen Erschließung des gesamten südlichen Bereiches der Ortslage Hohburg für die Linien 670 und 672 in Hohburg in Höhe des Abzweiges Jahnstraße / Watzschwitzer Straße eine Haltestelle vorzusehen. Da sich dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet, und sich eine Anbindung an den ÖPNV bereits in zumutbarer Entfernung befindet, ist der Vorschlag unabhängig zum Aufstellungsverfahren zu dieser Satzung von der Gemeinde zu prüfen und mit der Regionalbus Leipzig GmbH zu diskutieren.

8 Ver- und Entsorgung

Strom

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Strom kann durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) der enviaM-Gruppe gesichert werden. Gegenwärtig versorgt diese bereits die angrenzenden Wohnflächen. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ist ein offizieller Antrag auf Versorgung an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion West-Sachsen, Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg zu stellen. Darauf hat die MITNETZ Strom in ihrem Antwortschreiben vom 10.10.2016 zur Vorabfrage der Medienträger hingewiesen. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fußwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Die benötigten Erschließungsplanungen erfolgen in der auf das vorliegende Satzungsverfahren folgenden Phase der Erschließungsplanung.

Erdgas

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Gas kann durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) der enviaM-Gruppe gesichert werden. Gegenwärtig versorgt diese bereits die angrenzenden Wohnflächen. Eine gastechnische Erschließung ist laut Aussage der MITNETZ Gas möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Darauf hat die MITNETZ Strom in ihrem Antwortschreiben vom 27.09.2016 zur Vorabfrage der Medienträger hingewiesen. Die benötigten Erschließungsplanungen erfolgen in der auf das vorliegende Satzungsverfahren folgenden Phase der Erschließungsplanung.

Trinkwasser/Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW).

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung ist von der bestehenden Versorgungsleitung DN 200 (Anschlusspunkt Einmündung Am Kleinen Berg/Jahnstraße) aus möglich. Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt dem Erschließungsträger der Baugrundstücke. Einzelheiten der Erschließung (z. B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW vertraglich abzustimmen. Darauf hat der VEW in seinem Antwortschreiben vom 12.10.2016 zur Vorabfrage der Medienträger hingewiesen. Die benötigten Erschließungsplanungen erfolgen in der auf das vorliegende Satzungsverfahren folgenden Phase der Erschließungsplanung.

Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet angesiedelten Nutzungen werden nicht erwartet. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen. Laut Aussage des VEW wurde die Ausflussmenge am vorhandenen Unterflurhydranten in der Einmündung Am Kleinen Berg/Jahnstraße gemäß DVGWE W405 gemessen. Danach ist am Standort eine Löschwasserentnahme von 133 m³/h über zwei Stunden aus dem Trinkwassernetz möglich.

Regenwasser/Schmutzwasser

Die Entsorgung des Plangebietes von Regenwasser und Schmutzwasser wird durch den „Wirtschaftsbetrieb Lossatal“ gewährleistet.

In seinem Antwortschreiben vom 05.10.2016 zur Vorabfrage der Medienträger hat der Eigenbetrieb „Wirtschaftsbetrieb Lossatal“ auf die nachfolgenden Punkte hingewiesen.

Vor den Grundstücken befindet sich zurzeit ein offener Straßengraben, der ggf. Regenwasser aufnehmen könnte. Dieser ist im Zuge des Fußwegebaus zu verrohren. Ein Regenwasseranschluss an den oberhalb liegenden Kanal ist wegen des gegenläufigen Gefälles und der dort geringen Kanaltiefe (max. 1 m) nicht möglich.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung kann durch Verlängerung des Kanals entlang der Jahnstraße problemlos abgesichert werden. Die Kosten trägt der Eigenbetrieb, die Grundstücke werden beitragspflichtig.

In seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage der Satzung wies das Landratsamt Landkreis Leipzig darauf hin, dass das Vorhaben bezüglich der Verrohrung des Straßengrabens und Einleitung des Niederschlagswassers mit dem Landratsamt als Unterhaltungslastträger für die Kreisstraße vor Satzungsbeschluss bilateral zu besprechen ist. Daraufhin fand am 06.02.2017 ein Abstimmungstermin zwischen Vertretern der Gemeinde Lossatal und dem Sachgebiet Planung und Bau von Kreisstraßen im Landratsamt Landkreis Leipzig statt, wo die beabsichtigten baulichen Erschließungsmaßnahmen besprochen wurden.

Die benötigten Erschließungsplanungen erfolgen in der auf das vorliegende Satzungsverfahren folgenden Phase der Erschließungsplanung.

Telekommunikation

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur kann durch die Telekom Deutschland GmbH (Telekom) gesichert werden. Gegenwärtig versorgt diese bereits die angrenzenden Wohnflächen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Darauf hat die Telekom in ihrem Antwortschreiben vom 19.10.2016 zur Vorabfrage der Medienträger hingewiesen. Die benötigten Erschließungsplanungen erfolgen in der auf das vorliegende Satzungsverfahren folgenden Phase der Erschließungsplanung.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig.

9 Denkmalschutz/Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

10 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen nicht. Die Jahnstraße ist nur schwach belastet. Die Geschwindigkeit ist in diesem innerörtlichen Bereich auf 50 km/h beschränkt. Etwas weiter westlich befindet sich der Waldsportplatz. Dieser wird nur selten genutzt und ist durch die westlich vorhandene Wohnbebauung weitestgehend abgeschirmt. Eine unzulässige beeinträchtigende Wirkung auf die Ergänzungsfläche kann daher ausgeschlossen werden.

Die Nutzungszeiten des Waldsportplatzes wurden im Nachgang zur 1. Offenlage recherchiert. In den Monaten November bis Februar ist Winterpause und es erfolgt keine Nutzung. Im Monat Juli findet aufgrund der Schulferien kein Training statt. Ansonsten stellt sich die Nutzung des Waldsportplatzes i.d.R. wie folgt dar:

Uhrzeit	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
07:00							
08:00							
09:00							
10:00						Punktspiele	Punktspiele
11:00						aller 14 Tage	aller 14 Tage
12:00							
13:00						Punktspiele	
14:00						Punktspiele	
15:00						Punktspiele	
16:00		Fußballtraining	Fußballtraining		Punktspiele	aller 14 Tage	
17:00	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining		
18:00	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining		
19:00	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining		
20:00		Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining		
21:00		Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining	Fußballtraining		
22:00					Fußballtraining		

Abb. 2 Nutzung des Waldsportplatzes

Die Nutzungszeiten sind - insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bundestag am 26.01.2017 die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (Salvo) beschlossen hat - als unkritisch zu betrachten. Die Richtwerte werden für die abendlichen Ruhezeiten sowie zusätzlich für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr um fünf Dezibel erhöht. Damit gelten für diese Zeiten die gleichen Richtwerte wie tagsüber außerhalb der Ruhezeiten. Mit der Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung wird künftig somit mehr Sportlärm zulässig sein.

Das dem Waldsportplatz bisher nächstgelegene Baufenster wird in der vorliegenden Überarbeitung der Unterlagen nicht mehr festgesetzt. Die neuen möglichen Gebäude treten somit hinsichtlich ihres Abstandes zum Waldsportplatz hinter die bereits außerhalb des Satzungsgebietes vorhandenen Wohngebäude zurück.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlich auftretenden Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie den Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radon-schutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema, Öffnungszeiten: Dienstag und

Donnerstag 10.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung, Telefon/ Fax:
(03772) 2 42 14, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet:
www.strahlenschutz.sachsen.de .

11 Baugrundverhältnisse

Das Satzungsgebiet ist in Teilen bereits bebaut. Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird den Bauherren empfohlen, eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Postfach 54 01 371, 01311 Dresden hat im Zuge seiner Beteiligung als Träger öffentlicher Belange darum gebeten, dass notwendige Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG angemeldet und die Bohrergebnisse nach Bohrende an diese Stelle übergeben werden (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). Weiterhin hat sich das LfULG Bauherren bzw. den von ihnen beauftragten Unternehmen in seiner Stellungnahme für Recherche angeboten. In der Ortslage Hohburg befindet sich ca. 380 m nördlich des Plangebietes eine Grundwassermessstelle des staatlichen Grundwassermessnetzes in der Schulstraße, auf der Asphaltfläche rechts vor der Schule. Diese kann auf der interaktiven Karte der Grundwassermessstellen unter <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/6241.htm> recherchiert werden. Das LfULG empfiehlt im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob die Messreihendaten dieser Messstelle für die Ableitung der hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet brauchbar sind. Es liegen in der Umgebung des Plangebietes ältere Archivbohrungen zu Recherchezwecken vor. Diese können zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung genutzt werden. Unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de („Karten und GIS-Daten“ +interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) können sie lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an archiv.lfulg@smul.sachsen.de mit Angabe der Bohrungsnummer notwendig. Auf der LfULG-Internetseite sind u. a. auch weitere Themenkarten zur Geologie abrufbar.

12 Verfahren

Die Erstellung von Ergänzungssatzungen erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB über § 13 BauGB.

Das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB kann, wie im vorliegenden Fall, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Lediglich einige Medienträger wurden beteiligt. Für diese Satzung soll die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Daher wurde bei der Bekanntmachung der Offenlegung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

13 Umweltbericht

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 31 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Für die Beurteilung der durch die Satzung hervorgerufenen Anpassung der Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, die fachlich auf einer flächendeckenden Biotopkartierung aufbaut. Die Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleichs basiert auf der Arbeitshilfe „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (vgl. Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft [SMUL 2003]).

14 Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung

Im vorliegenden Beitrag wird die oben genannte Satzung hinsichtlich ihrer Eingriffsintensität bewertet und bilanziert.

Die Satzung sieht folgende wichtige planungsrechtlichen Zielstellungen vor:

Für den Ergänzungsbereich soll Baurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen werden, welche sich in die nordwestlich angrenzende Bebauung einfügen und durch die bauliche Nutzung dieser angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind. Es sollen sechs Baugrundstücke ermöglicht werden.

Die Einbeziehung von der 0,58 ha großen Teilfläche und somit die Erweiterung des Wohngebietes am Siedlungsrand südlich von Hohburg ist für die Siedlungsstruktur erforderlich. Nahe der bisher durch Grünland geprägten Fläche befindet sich etwas weiter westlich ein Waldsportplatz.

Mit der Ergänzungssatzung werden die Belange des Umweltschutzes, Immissionsschutzes und der Landschaftspflege umfassend berücksichtigt sowie der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet.

14.1 Baugebiete

Vorgesehen ist, eine Ergänzungsfläche auf den Flurstücken 438/2, 438/8, 438/9, 438/11 sowie auf Teilen des Flurstückes 437/1 der Gemarkung Hohburg in direktem Bezug zur Ortslage bzw. innerhalb dieser auszuweisen, die sich in den Bestand sowohl baulich als auch gestalterisch einordnet. Dabei wird auch vom Maß der Bebauung her davon ausgegangen, dass dies ortsangepasst ist. Das bedeutet, dass eine GRZ von 0,3 anzusetzen ist und die Baugrenzen und Fluchten sich ebenfalls am Bestand orientieren. Maßgebend zur Ermittlung der Bauflächengrößen und Beeinträchtigungen sind die Flächendarstellungen in der Planzeichnung.

Größe der Ergänzungsfläche 5.800 m² x 0,45 (GRZ incl. zul. Überschreitung)
versiegel- oder überbaubare Fläche 2.610 m²

14.2 Eingriffs- und Ausgleichsanalyse

Bilanziert werden die möglichen Versiegelungen auf der Ergänzungsfläche. Gemäß § 21 BNatSchG und 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen u. a. von B-Plänen in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Dafür wurden die vorkommenden Biotope nach Handlungsempfehlung kartiert (vgl. Anlage 1) und entsprechend bewertet (vgl. Anlage 2).

Betroffene Flächen der Ergänzungssatzung

Zum Teil werden die Flurstücke 438/6 sowie 438/8 geprägt von einer straßenbegleitenden Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*). Die wertvolle Gehölzstruktur ist in ihrer Form zu erhalten und bleibt als Zielbiotop bestehen.

Weiterhin sind die beiden Flurstücke sowie das Flurstück 438/11 von einer derzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzten Fläche geprägt (Fe-Nr.2). Diese wird im Bestand mit sechs Wertpunkten nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, Mai 2009) in Ansatz gebracht. Entlang der östlich verlaufenden Straße, auf der Grundstücksgrenze 436/2 zu 293/2 befindet sich ein Birnen-

baum, welcher als verkehrsbegleitendes Grün (FE.-Nr. 4) mit drei Wertpunkten eingeordnet wird.

Die Grundstücke der Flurstücke 438/9 und 437/1 (welches in Teilen zur Ergänzungsfläche zählt) werden aktuell von angrenzenden Gebäuden der Einzelhaussiedlung als Gartenflächen genutzt. Im Bestand werden diese Flächen (FE. Nr. 3) mit acht Punkten nach Handlungsempfehlung bewertet.

Als Zielbiotop wird die gesamte Ergänzungsfläche der Grundstücke 438/2, 438/8, 438/9, 438/11 sowie auf Teilen des Flurstückes 437/1 als „Einzelhaussiedlung mit Gärten“ mit einem Planungswert von sieben Wertpunkten angesetzt.

Daraus ergibt sich, dass durch die Maßnahme kein Ausgleichsdefizit nach Umsetzung der Planung verbleibt. Durch Umsetzung von gestalteten Gärten der Einzelhaussiedlung erlangt die Ergänzungsfläche eine Aufwertung. Es werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die detaillierte Bilanzierung nach Handlungsempfehlung ist in Anlage 2 aufgeführt.

14.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Das Untersuchungsgebiet weist keine Schutzgebiete auf. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

Tab. 1 nächstgelegenen Schutzgebiete und deren Entfernung zum Plangebiet

Schutzstatus	Name	geringste Entfernung zum UG
LSG	Hohburger Berge	10 m
FFH-Gebiet	FFH Berge um Hohburg und Dornreichenbach	120 m
NSG	Kleiner Berg Hohburg	100 m

Durch die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind keine Verbotstatbestände in Bezug auf § 39 Abs. 1 i. V. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Auf der Ergänzungsfläche stehen Gebäude. Am südwestlichen Rand, in Abgrenzung zum Sportplatz, befindet sich eine Baumreihe (*Quercus robur*). Um die Beeinträchtigung zu vermeiden, wird von einer Beseitigung der Baumreihe abgesehen. Eine Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach Anhang IV der FFH-RL wird ausgeschlossen. Die Grünlandflächen, die z. T. als Nahrungsflächen für einige kommune Vogelarten dienen können, sind im direkten Umfeld in großer Fläche vorhanden, sodass die geringe Reduzierung zu keiner Beeinträchtigung von Nahrungsflächen führen wird. Das Vorkommen bodenbrütender Arten in relevanter Entfernung ist nicht bekannt.

Gleiches gilt für Säugetiere wie u. a. Fledermäuse. Deren potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere werden weder berührt noch nachhaltig beeinträchtigt.

15 Einzelne Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB einzelne Festsetzungen u. a. nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Davon macht die Gemeinde Lossatal für die Ergänzungssatzung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche Gebrauch.

1. Festsetzung: Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

„Die überbaubare Grundstücksfläche im Ergänzungsbereich der Satzung ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.“

Begründung:

Die Baugrenze orientiert sich an der üblichen Flucht einer Straßenrandbebauung in Hohburg und dem üblichen Abstandsmaß zu den bestehenden Nachbargebäuden. Sie wird so angeordnet, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Aufgrund der getroffenen Festsetzung bleiben auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zulässig.

2. Festsetzung: Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

„Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen ist die bestehende Vegetation (Eichenbäume) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Begründung:

Aus Gründen des Schutzes der vorhandenen Baumreihe größerer, älterer Eichen zu Zwecken des Naturschutzes entlang der Jahnstraße (Straße zum Sportplatz) wird die entsprechende Fläche auf der Planzeichnung der Ergänzungssatzung in den Abmaßen der Biotopkartierung mit einer Umgrenzungslinie für Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt und somit dauerhaft wirksam gesichert.

Anlagen

Anlage 1 Biotopkartierung (Stand: Okt 2016)

Anlage 2 Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Geltungsbereich Ergänzungssatzung (Quelle: Gemeinde Lossatal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden)	7
Abb. 2 Nutzung des Waldsportplatzes	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	nächstgelegenen Schutzgebiete und deren Entfernung zum Plangebiet	16
--------	---	----

Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch geordnet)

Abs.	Absatz
ALK	Automatisiertes Liegen- schaftskataster
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzge- setz
Bzw	beziehungsweise
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie
gem.	gemäß
GRZ	Grundflächenzahl
H	Stunde
incl.	Inclusive
i.V.m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
m	Meter
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannte
Rdn.	Randnummer
Sächs. BO	Sächsische Bauordnung
SMUL	Sächsisches Staatsmi- nisterium für Umwelt und Landwirtschaft
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
tlw.	Teilweise
zul.	Zulässig