



## **Bebauungsplan „Wohnen an der Watzschwitzer Straße“**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Inhalt**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**
- 3. Rechtlicher Rahmen und übergeordnete Planungen**
- 4. Planungsverfahren**
- 5. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planung**
- 6. Begründung und Erläuterung der Planfestsetzungen**
- 7. Erschließung**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Flächen mit Bodenbelastungen**
- 10. Schutz von Mensch, Natur und Landschaft**
- 11. Gewässer, Denkmalschutz, Archäologie**
- 12. Quellennachweis**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Hohburg der Gemeinde Lossatal an der Straßengabelung zwischen der Watzschwitzer Straße (K 8312) und der Jahnstraße (K 8313).

Die Gemeinde Lossatal liegt im Landkreis Leipzig, der Ortsteil Hohburg ist ca. 6 km vom Verwaltungssitz der Gemeinde Falkenhain und 9 km vom Mittelzentrum Wurzen entfernt.

Begrenzt wird das Plangebiet von den beiden Kreisstraßen K 8312 (im Nordosten) und K 8313 (im Westen) sowie durch die Flurstücke 203/5 und 203/12 der Gemarkung Hohburg im Südosten. Diese beiden Flurstücke 203/5 und 203/12 werden ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von 1,254 ha.

Im Südosten liegt das Ende des Geltungsbereiches gegenüber der Zufahrt (Stichstraße) zu den Sportanlagen. Die Fläche ist nach Osten hin geneigt: Der höchste Punkt (130 m ü NN) liegt gegenüber der Zufahrt zu den Sportanlagen, der niedrigste an der Nordostecke der Fläche (126 ü NN). An der Straßengabelung liegt die Höhe bei 128 m ü NN.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der ALK-Daten, übermittelt von der Gemeinde, im Maßstab von 1.500 dargestellt.

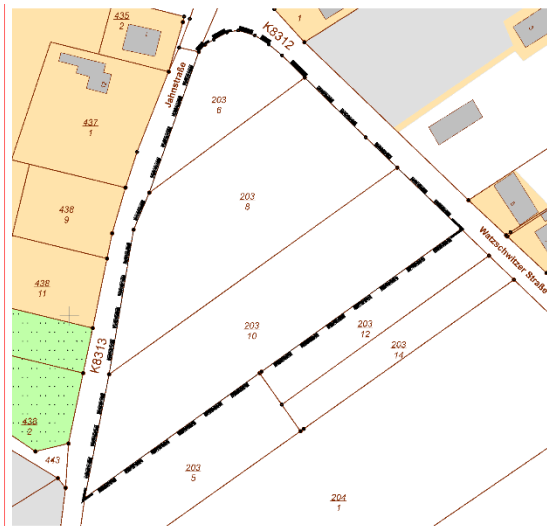


Abbildung 1: Geltungsbereich

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Vorhandene Nutzungen in der näheren Umgebung

Die Fläche des Planbereiches wurde ackerbaulich genutzt. Derzeit liegt das Feld mit Blick auf das Vorhaben der Gemeinde, hier Baurecht zu schaffen, brach. Entlang der Jahnstraße wurde 2016/17 mittels einer Ergänzungssatzung Baurecht für ca. 5 Einfamilienhäuser geschaffen, die nach Lage der Dinge in Kürze auch gebaut werden.

Abgehend von der Straßengabelung stehen nördlich an einem Wohnweg 6 Einfamilienhäuser und entlang der Watzschwitzer Straße befinden sich eine Gärtnerei sowie vier weitere Einfamilienhäuser. Diese Wohnhäuser verfügen in der Regel über 1 bis 2 Geschosse.

Südwestlich erhebt sich der „Kleine Berg“ (206 m NN), eine bewaldete Porphyrkuppe mit eiszeitlichen Windschliffen als Teil der Hohburger Berge.

### 2.2 Baugrundverhältnisse

Für die Erschließung und die weiteren Hausbauvorhaben ist durch die Bauherren zur näheren Qualifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine ortsbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.

ren (DIN 4020 u. DIN EN 1997-2). Es liegen recht komplizierte Baugrundverhältnisse vor. Im geotechnischen Bericht (Quelle 11.) wird festgestellt:

„Der Untergrund wird durch den Deckenerguss des Hohburger Quarzporphyrs gebildet, welcher südwestlich (Kleiner Berg) des Baugeländes bis zur Geländeoberkante aufragt. Auf dem Festgestein liegen die Verwitterungsprodukte des Felses auf. Diese werden durch Geschiebelehmschichten und jungdiluviale Terrassenschotter der Mulde überlagert. Der obere Abschluss des natürlichen Bodenprofils wird durch eine Lößdecke und die Begrünungszone gebildet.“ Vermutlich sind weite Teile der Ackerfläche drainiert. Deshalb muss in der Erschließungsplanung vor allem beim Durchtrennen der Drainageleitungen für eine geordnete Abführung der ankommenden Drainagewässer aus dem oberen Grenzbereich zu den verbleibenden Ackerflächen gesorgt werden.

Der vorliegende „Geotechnische Bericht“ vom 7.9.2018 bestätigt die Aussage des Wirtschaftsbetriebes, wonach im Geltungsbereich nur eingeschränkt und bedingt eine Versickerung möglich ist.

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Auf der nördlichen Seite entlang der Watzschwitzer Straße verläuft ein Gehweg. Entlang der Jahnstraße ist ein Gehweg auf der westlichen angelegt worden. Beide Gehwege stehen auch den Bewohnern des künftigen Baugebietes an der Watzschwitzer Straße zur Verfügung. Das Wechseln auf die jeweils gegenüberliegende Straßenseite ist zumutbar.

Auch die Nähe zu der ca. 300 m entfernt liegenden Bushaltestelle (ÖPNV) ist hinnehmbar.

Ein großer Abschnitt des Geltungsbereiches entlang der Jahnstraße (K 8313 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Damit die in diesem Straßenabschnitt liegenden Zu- und Ausfahrten der künftigen Wohngrundstücke straßenrechtlich genehmigungsfähig werden, muss seitens der Gemeinde eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt ortsauwärts beim Baulastträger der Kreisstraße LRA LK Leipzig beantragt werden.

### 2.4 Strom

Die neu zu planende Versorgung des Baugebietes wird durch den Erschließungsträger im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durchgeführt.

### 2.5 Erdgas

Auch die neu zu planende Versorgung des Baugebietes wird durch den Erschließungsträger im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durchgeführt.

### 2.6 Trinkwasser

Auch die neu zu planende Versorgung des Baugebietes wird durch den Erschließungsträger im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durchgeführt.

### 2.7 Löschwasser

Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen wird innerhalb des Plangebietes ein Hydrant zur Versorgung mit Löschwasser errichtet.

### 2.8 Oberflächenwasser

Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger werden die notwendigen Abwasseranlagen (Trennsystem) hergestellt. Durch den Erschließungsträger werden die erforderlichen Haus- und Grundstücksanschlüsse hergestellt. Jedes Baugrundstück erhält einen Schmutzwasseranschluss mit Kontrollschacht und einen Anschluss für das Niederschlagswasser (ohne Kontrollschacht).

### 2.9 Telekommunikation

Auch die neu zu planende Versorgung des Baugebietes wird durch den Erschließungsträger im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durchgeführt.

### 3. Rechtlicher Rahmen und übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (23.2.2004) der Gemeinde Lossatal für den Ortsteil Hohburg ist das Plangebiet als Wohnbauland dargestellt. Insofern wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Auf der Fläche gegenüber an der Jahnstraße ist seit 2017 die Ergänzungssatzung „An der Jahnstraße Hohburg“ gültig und hat Baurecht ebenfalls für Wohnnutzung geschaffen. Weitere örtliche Planungen gemäß BauGB sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. Entlang der Jahnstraße verläuft die Steinarbeiterroute innerhalb des Geoparkes „Porphyryland“ (informelle Planung). Die vorliegende Bebauungsplanung beeinträchtigt diese Planung nicht.

Die Gemeinde Lossatal liegt in der Planungsregion Westsachsen im nordwestlichen Teil des Landkreises Leipzig. Das landesplanerisch zugewiesene Mittelzentrum für den Verflechtungsbereich ist die Stadt Wurzen. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) liegt Hohburg im „Ländlichen Raum“, siehe hierzu die Abgrenzung der Raumkategorien in der Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP 2013. Im LEP wird als Grundsatz 1.2.2 formuliert: *Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die*

- räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Zur Siedlungsentwicklung äußert sich der LEP 2013 im Ziel 2.2.2.1 folgendermaßen: *„Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt und Dorfentwicklung weiterzuführen.“* Erläuternd heißt es dazu weiter: *„Um die Lebensverhältnisse ... des ländlichen Raumes als auch in den Dörfern zu verbessern, werden vor allem im Rahmen der Städtebauförderung und der Integrierten Ländlichen Entwicklung sowie auch im Rahmen der einzelnen Fachförderprogramme eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen gefördert. Im Interesse des effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel erfolgt die Förderung dabei zunehmend auf der Grundlage integrierter Entwicklungskonzepte wie den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK, SEKO) und den Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK).“* Die Gemeinde Lossatal arbeitet zusammen mit den Gemeinden Thallwitz, Bennewitz und der Stadt Wurzen im Rahmen des „Wurzener Landes“ an gemeinsamen Entwicklungskonzepten. Als eine der Grundlagen für diese Konzepte wird auch die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden untersucht.

Für Hohburg ist eine zunehmende Tendenz zu Haushaltsneugründungen vor allem jugendlicher Altersgruppen zu konstatieren. Auf jeden Fall unterstreichen oftmalige Nachfragen Jugendlicher im Rathaus nach heimatlichem Bauland diese Tendenz. Der Auflockerungsbedarf wegen steigender Wohnflächenansprüchen dürfte wie auch der Ersatzbedarf für die vorliegende Planung eine eher untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr müssen weitere Kriterien untersucht werden. In der Summe bzw. im Zusammenwirken sprechen im vorliegenden Falle die Nähe zum Mittelzentrum Wurzen, die touristische Bedeutung gerade von Hohburg sowie die gute Verkehrsanbindung über die S 23 für die Möglichkeit und Notwendigkeit einer Eigenentwicklung des Ortsteiles.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist keine raumbedeutsame Planung im Sinne der Plansätze des LEP, da es sich um eine Ortsabrundung handelt (siehe auch Pkt. 4. Planverfahren). Die durch Teilung bei der gemeindlichen Flächenvorgabe von ca. 750 m<sup>2</sup> maximal entstehenden 15 Grundstücke sprechen auch gegen den Status der Raumbedeutsamkeit.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008), weist in der Karte 2 „Siedlungsstruktur“ den OT Hohburg als „Versorgungs- und Siedlungskern“ aus. Im Entwurf des neuen Regionalplans 2017 wird diese Einstufung an eine Bedingung geknüpft: *„... vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung durch die Gemeinde (Plansatz Z 2.2.1.6)“* aus. Dazu wird im Grundsatz 5.1.3 ausgeführt: *„Im Rahmen der*

*Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien ... berücksichtigt werden“* Weiterhin legt der RPWS 2008 unter Ziel Z 5.1.4 fest: *„Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und – ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.“* In der Fortschreibung des RPWS 2017 wird unter dem Grundsatz G 2.2.2.1 ausgeführt: *„In den ländlichen Siedlungen sollen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen Siedlungsformen ... in den Porphyrhügellandschaften die Platz-, Straßen- und Straßenangerdörfer sowie Gutsweiler in ihrer Struktur bewahrt werden ...“.* Diesen Ansprüchen wird die vorliegende Planung gerecht werden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Natur-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen allerdings folgende Schutzgebiete:

SPA-Gebiet „Lossa und Nebengewässer“ (DE 4542 302)

(Vogelschutzgebiet)

SPA-Gebiet „Berge um Hohburg und Dornreichenbach“ / (DE 4542 301) (Vogelschutzgebiet)

NSG „Kleiner Berg Hohburg“ (L 39)

LSG „Hohburger Berge“ (I 06)

Die Grenze des LSG „Hohburger Berge“ verläuft ca. 20 m außerhalb und parallel zur Feldgrenze des Bebauungsplanes und entspricht in etwa der Darstellung im FNP. Im FNP ist bis an diese Grenze eine Baufläche dargestellt.

Das NSG „Kleiner Berg Hohburg“ ist geringfügig größer als das Vogelschutzgebiet und vom Plangebiet ca. 120 m westsüdwestlich entfernt.

Das SPA-Gebiet „Berge um Hohburg und Dornreichenbach“ Teil 3 „Kleiner Berg“ ist mit dem NSG „Kleiner Berg Hohburg“ fast deckungsgleich, seine Grenze liegt ca. 190 m vom Plangebiet entfernt.

Das Vogelschutzgebiet SPA „Lossa und Nebengewässer“ (DE 4542 302) ist in der näheren Umgebung des Plangebietes ca. 100 m entfernt, die südliche Grenze liegt hinter der schon erwähnten Wohnbebauung an dem Stichweg.

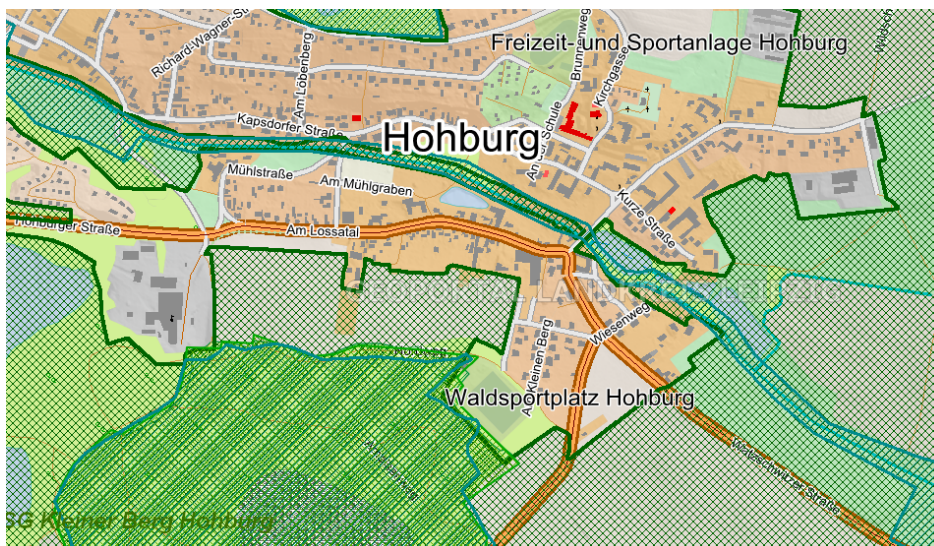


Abbildung 2: Schutzgebiete

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 26 SächsNatSchG bzw. andere Einzelobjekte nach Naturschutzrecht befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt, wie der gesamte Ort Hohburg auch, im Wassereinzugsgebiet der Lossa.

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird nach dem 2017 eingeführten § 13 b BauGB aufgestellt. Dieses neue Verfahren lehnt sich an die Regelungen des § 13 a BauGB an und gestattet es Gemeinden, in geringem Umfang Bauflächen auch im Außenbereich auszuweisen. Es gelten folgende einschränkende Bedingungen: 1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche, die überbaut werden darf, beträgt maximal 10.000 m<sup>2</sup> und 2. Das Plangebiet muss sich „an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen“. Beide Bedingungen werden eingehalten, die nach der festgesetzten GRZ mögliche überbaubare Fläche wird mit 12.540 m<sup>2</sup> x 0,4 = 5.016 m<sup>2</sup> weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen und die Fläche wird von zwei Seiten des bebauten Ortsteiles eingerahmt.

Das Verfahren selbst regelt dann der § 13 a BauGB. Es kann (und wird) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, ebenso von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Information über die Angabe von umweltbezogenen Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung.

Die Leitungsträger sowie die Straßenverwaltung des Landkreises wurden jedoch frühzeitig angehört.

#### **5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Hier gilt die gleiche Begründung wie für den Anlass der Aufstellung der Ergänzungssatzung: Die Gemeinde Lossatal wurde in letzter Zeit verstärkt von jungen Einwohnern nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern angefragt. Junge Erwachsene, oft Kinder Hobbuburger Eltern, möchten eigenständig Wohneigentum bilden und dazu im Ort bleiben. Ein häufiger Grund für die Bindung an den Heimatort ist die Nähe zu den Großeltern, die dann als Unterstützer im Alltag der Kinder und Enkel wirken können. Dies wirkt sich positiv auf die Familienplanung und letztendlich auch auf eine steigende Bevölkerungsentwicklung aus. Deshalb soll dieses Baulandangebot unterbreitet werden. Damit unterstützt die Gemeinde auch eine gesunde Altersstruktur der Bevölkerung.

Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbauvorhaben ermöglicht werden, die sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Dabei wird ausdrücklich auch auf die Festlegungen der baulich noch nicht umgesetzten Ergänzungssatzung an der Jahnstraße Bezug genommen. Das bedeutet sowohl eine offene als auch eine eingeschossige Bebauung (mit Einliegerwohnung) mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die beiden Geschosse sollen in einem Erdgeschoss und einem nicht als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss untergebracht werden. Die Dachformen sollen frei gewählt werden können, ebenso die Firstrichtungen. Lediglich am auszubildenden Ortsrand in südöstlicher Richtung sollen die Firste parallel zum Geltungsbereich verlaufen. Auch die Baugrenzen entlang der Straßen sollen sich an den vorhandenen Abständen orientieren. Die möglichen Grundstücksgrößen sollen ca. 750 m<sup>2</sup> betragen.

#### **6. Begründung und Erläuterung der Planfestsetzungen**

##### 6.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan wird das „allgemeine Wohngebiete WA“ festgesetzt. Zulässig sein sollen nach dem Willen der planenden Gemeinde nur Wohngebäude. Das bedeutet in auch, dass alle Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO im gesamten Baugebiet unzulässig sind, insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,4 gemäß § 19 Absatz 1, 2 BauNVO festgesetzt. Somit können 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche bebaut werden. Eine Überschreitung der GRZ von 0,4 ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % zulässig, das heißt, auch für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nr. 1 bis 3 (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauten) können 60 % des Grundstücks bebaut werden. Allerdings können diese Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren, durch die Baugren-

zen markierten Flächen errichtet werden. Die Beschränkung erfolgt zum einen aus bodenschutzfachlichen Gründen. Andererseits soll eine zu kompakte Bebauung in diesem Übergangsbereich zwischen Ortslage und freier Landschaft vermieden werden.

Entlang der Kreisstraßen (K 8313 und K 8312) gilt eine Anbauverbotszone in einer Breite von 4,0 m zur Kreisstraße. In diesem anbaufreien Streifen sind neben Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen Bauten auch keine festen Einfriedungen zulässig.

### 6.3 Maximale Gebäudehöhen

Die maximale Firsthöhe wird mit 7,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die jeweilige Straßenoberkante am Grundstück, bei Gefällelage gilt die mittlere Höhe je Straßenlänge am Grundstück. Die Firsthöhe von 7,0 m läßt zwar 2 Geschosse zu, das obere allerdings nur als ausgebautes Dachgeschoss (bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss). Da keine Dachneigungen festgesetzt werden, sind bei geringstem Dachgefälle trotzdem recht dominante Gebäude möglich. Es darf jedoch nur ein Vollgeschoss nach sächs. Bauordnung errichtet werden.

Diese Festsetzung entspricht den Gebäudehöhen in der näheren Umgebung, aber sicher auch den aktuellen Bauwünschen. Zudem sichert sie wie auch das Maß der Bebauung einen städtebaulich gewünschten Übergang in die freie Landschaft, bzw. eine angemessene Ortsrandbebauung.

### 6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet sind als offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch diese Festsetzung sichert eine städtebaulich wünschenswerte Ortsrandbebauung und geht auf die Bebauung der näheren Umgebung ein.

Es werden Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO festgesetzt. Damit können die Bauherren innerhalb der dadurch entstehenden Baufenster die Häuser frei positionieren. Die Tiefe der Baufelder beträgt 14 m, damit ist den Bauherren ausreichend Raum für individuelle Baulösungen gegeben. Der Abstand der Baugrenze von der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird auf 4,0 m festgesetzt. Damit wird auf die umgebende und in Hohburg übliche eingerückte Bauweise eingegangen.

### 6.5 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Minderung von Lärmbelästigungen sollen die Wohnräume, in denen sich die Bewohner ständig aufhalten (Wohn- und Schlafzimmer) auf der den beiden Kreisstraßen abgewandten Seite der Wohnhäuser angelegt werden.

### 6.6 Verkehrsflächen

Der Wohnweg wird als Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 Absatz 2 BauGB i.V.m. Anlage 3 Abschnitt 4 zur StVO festgesetzt. Das ist gerechtfertigt, da es einerseits eine Sackgasse ist und zum anderen nur von den tatsächlich dort Wohnenden befahren wird. Wichtig ist es vor allem für Dritte (Müllfahrzeug, Paketdienste, Fahrzeuge sozialer Dienste u.a.), die den Vorrang von Fußgängern und spielenden Kindern einzuhalten haben. Allerdings ist grundsätzlich auch das Parken in diesem Bereich verboten (ebenfalls Anlage 3 Abschnitt 4 zur StVO). Der Ausbau des Wohnweges muss demzufolge als Mischverkehrsfläche erfolgen. Auf dem 8 m breiten Abschnitt des Wohnweges werden 4 Parkplätze markiert, auf denen Gäste des Gebietes ihre PKW parken dürfen (gem. § 42 Abs. 2 StVO i.V.m. Anlage 3 der StVO).

### 6.7 Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

Die beiden zu bildenden Grundstücke links und rechts neben der Einmündung des Wohnweges in die Watzschwitzer Straße sind über den Wohnweg anzubinden. Eine Zu- und Ausfahrt von diesen beiden Grundstücken zur Watzschwitzer Straße hin ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die Festsetzung der Zu- und Ausfahrten zur Jahnstraße (K 8313) erfolgt mit Blick auf die kurz bevorstehende Anpassung bzw. des lagemäßigen Ausbaus der Kreisstraße in diesem Bereich (III/2019).

## 6.8 Grünflächen

Die Flächen außerhalb der Baufelder und innerhalb der Bauparzellen werden als private Grünflächen festgesetzt, dürfen aber mit den Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen im Rahmen der Gestaltung versehen werden.

## 6.9 Pflanzungen auf den Grundstücken.

Die festgesetzten Pflanzungen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Boden und Natur, auch, wenn sie sicher nicht einen sachgerechten und ausreichenden Ausgleich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB schaffen.

Dabei wird einerseits davon ausgegangen, dass die Bauherren ohnehin Bäume auf den Grundstücken pflanzen.

Die Heckenreihe entlang der Grenze zum Ackerfeld dient der Ortsrandeingrünung (Blick von außen) und dem Staubschutz für die Grundstücke z.B. bei Feldarbeiten unter Trockenheit.

## 6.10 Bauordnungsrechtliche Regelungen

### Firstichtung

Die Firstrichtungen können mit Ausnahme der Baufelder entlang der Ackerfläche (Flurstücke 203/40 und 203/41) frei gewählt werden. Dort sollen sie parallel zur Grenze des Geltungsbereiches verlaufen. Dies gewährleistet zusammen mit den grünordnerischen Festsetzung 9.2 einen harmonischen Übergang der Bebauung in die freie Landschaft. Es wird damit vermieden, dass der Blick aus der freien Landschaft auf die Bebauung durch möglicherweise hohe Giebel beeinträchtigt wird. Diese Festsetzung gilt allerdings erst ab einer Dachneigung von größer 30°, da bei flacheren Dachneigungen die befürchtete städtebauliche Wirkung hoher Giebel nicht eintritt.

### Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen alle Einfriedungen entlang der beiden Kreisstraßen „Jahnstraße“ und „Watzschwitzer Straße“ nur 80 cm hoch sein, um das Anfahrtsichtfeld von 70 m Länge bei der dort zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h zu gewährleisten. Weiterhin dürfen sie gemäß § 5 Sächs. Straßengesetz nicht massiv hergestellt werden, weil sich beide Straßen z.Zt. noch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befinden (siehe auch Pkt. 2.3). Es gilt eine Anbauverbotszone.

## **7. Erschließung**

Die inneren Grundstücke des Baugebietes werden durch einen öffentlich zu widmendem Wohnweg erschlossen, der an die K 8312 Watzschwitzer Straße angeschlossen wird. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, auch die Straßenentwässerung müssen in dieser Trasse verlegt werden. Der Wohnweg ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und demzufolge als Mischverkehrsfläche auszubilden (siehe auch Pkt. 6.5).

Die Erschließung wird nach Aussage aller Ver- und Entsorger im Rahmen der Trägerbeteiligung gesichert.

Laut Mitteilung des für die Entwässerung zuständigen Wirtschaftsbetriebes der Gemeinde Lossatal stehen für die Entsorgung der Schmutzwässer „in der Jahnstraße und der Watzschwitzer Straße zwei ausreichend dimensionierte Kanäle mit Anschluss an das Ortsnetz und damit an die zentrale Kläranlage zur Verfügung“. „Niederschlagswässer können in (den Kanal) der Jahnstraße oder in den bestehenden Straßengraben Watzschwitzer Straße mit Ablauf in die Lossa eingeleitet werden.“ Die entsprechenden technischen und finanziellen Bedingungen sind, falls die Gemeinde diese Erschließung nicht selbst durchführt, in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Abfallentsorgung des Wohngebietes erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorger, der KELL GmbH, durch Abholung der jeweiligen Container am Grundstück. Dies trifft auch auf die Grundstücke im Inneren des Gebietes zu. Die Zufahrt und das Wenden der dreiachsigen Müllfahrzeuge sind durch die abgestimmte Planung der Wohnstraße und des Wendehammers gesichert.



## 8. Immissionsschutz

Die immissionsschutzfachlichen Verhältnisse entsprechen jenen, denen das Gebiet der Ergänzungssatzung „An der Jahnstraße Hohburg“ (2017) ausgesetzt ist. Sowohl die Belastung aus Verkehrslärm als auch die Belastung aus dem Betrieb der benachbarten Sportstätte können auf das Baugebiet „Wohnen an der Watzschwitzer Straße“ übertragen werden. Insofern kann auf die Ausführungen und Konsequenzen dieser Planung zurückgegriffen werden: *„Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Die Jahnstraße ist nur schwach belastet. Die Geschwindigkeit ist in diesem innerörtlichen Bereich auf 50 km/h beschränkt. Auch wenn diese Beschränkung z.Zt. in Anbetracht der unbebauten Strecke mitunter nicht eingehalten wird, ist zu erwarten, dass sich diese Disziplinlosigkeit nach erfolgten Bauungen mindern wird. Der etwas weiter westlich gelegene Waldsportplatz (ca. 60 m) wird nur selten genutzt und ist durch die vorhandene und die nach der Ergänzungssatzung mögliche künftige Bebauung abgeschirmt. Eine unzulässige beeinträchtigende Wirkung auf das Plan- gebiet kann daher ausgeschlossen werden. Die Nutzungszeiten des Waldsportplatzes wurden recherchiert. In den Monaten November bis Februar ist Winterpause und es erfolgt keine Nutzung. Im 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						Punktspiel	Punktspiel
11:00						Aller 14 Tage	Aller 14 Tage
12:00							
13:00						Punktspiel	
14:00						Punktspiel	
15:00						Punktspiel	
16:00		Fußballtraining	Fußballtraining				
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		

Tab. 1 Nutzungsverteilung des Waldsportplatzes

*Die Nutzungszeiten sind nach geltender Rechtslage (26.1.2017 geänderte Sportanlagenlärmschutzverordnung) als unkritisch zu betrachten. Die Richtwerte wurden in der geänderten SalVo für die abendlichen Ruhezeiten sowie zusätzlich für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr um 5 Dezibel erhöht. Damit gelten für diese Zeiten die gleichen Richtwerte wie tagsüber außerhalb der Ruhezeiten. Die geänderte Sportanlagenlärmschutzverordnung ermöglicht mehr Sportlärm.“*

Zum Radonschutz existieren bisher keine verbindlichen Regelungen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlichem Radon in die Aufenthaltsräume empfiehlt das LfULG und die Gemeinde den Bauherren, bei Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahme abklären zu lassen. Eventuell auch: radonberatung@smul.sachsen.de

## 9. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Plangebiet wurde bisher ackerbaulich, aber nicht gewerblich genutzt. Insofern ist davon auszugehen, dass keine bodenbelastenden Eintragungen, die der künftigen Wohnnutzung entgegenstehen, eingebracht wurden. Das Einbringen von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln nach Art und Menge steht unter strenger Kontrolle der Behörden, so dass auch in dieser Hinsicht keine Gefährdung zu erwarten ist.

## 10. Schutz von Mensch, Natur und Landschaft

### 10.1 Einschätzung der möglichen Beeinträchtigung der Schutzziele der beiden SPA

#### a) SPA „Berge um Hohburg und Dornreichenbach“, Teil 3 „Kleiner Berg“:

Aus Sicht des Autors kommt dem Erhaltungsziel „...der Vermeidung von ... äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000“ besondere Bedeutung zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-Richtlinie entsprochen würde. Das Plangebiet liegt ca. 190 m von der Schutzgebietsgrenze entfernt, dazwischen liegt ein Wohngebiet. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass wegen der Abschottung durch die vorhandene Wohnbebauung durch die neue Wohnbebauung keine äußeren Störeinflüsse auf das Gebiet zu befürchten sind. Die geforderte funktionale Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, weil zwischen dem in Rede stehenden „Kleinen Berg“ und der Lossa (SPA „Lossa und Nebengewässer“) noch mehr Wohnbebauung vorhanden ist.

#### b) SPA „Lossa und Nebengewässer“

Auch hier kommt dem unter a) angesprochenen Erhaltungsziel bei der Einschätzung der möglichen Beeinträchtigung der Schutzziele besondere Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt ca. 100 m von der Lossa entfernt, dazwischen liegt ebenfalls eine Wohnbebauung. Deshalb ist zur gleichen Einschätzung wie unter a) beschrieben gekommen.

### 10.2 Ökologische Bilanz zwischen Bestand und Planung

Die Planung verursacht lediglich Eingriffe in Funktionen des Naturhaushaltes mit allgemeiner Bedeutung. Anhand der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) erfolgt eine Gegenüberstellung und Bewertung des Biotopzustandes Ist mit dem Zustand Planung.

<b>Biototyp im Bestand</b>	<b>Ausgangswert im Bestand</b>	<b>Biototyp Planung</b>	<b>Zustandswert nach Eingriff</b>	<b>Differenzwert Spalte 4 - 2</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Intensiv genutzter Acker	5	Versiegelung	0	-5	5.643	-28.215
Intensiv genutzter Acker	5	Garten- und Grabeland	9	4	6.897	27.588
<b>Gesamt</b>					<b>12.540</b>	<b>- 627</b>

Tabelle 2 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009)

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ergibt ein leichtes Defizit. Die absolut nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Bei der Begrünung sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Diese Flächen werden sich wieder zu Lebensräumen für Flora

und Fauna entwickeln, mehr und gänzlich anders als auf der jetzigen Ackerfläche. Der Verlust dieser Ackerfläche für diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann aus biotopischer Sicht als nicht erheblich angesehen werden.

Nutzung/Biototyp	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Veränderung in m <sup>2</sup>
Acker	12.540	0	-12.540
Versiegelung*	0	4.571	4.571
Grünflächen**	0	7.969	7.969
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>12.540</b>	<b>12.540</b>	<b>+/- 0</b>
Gehölze		50 Bäume oder 500 m <sup>2</sup> Hecken	50 Bäume oder 500 m <sup>2</sup> Hecken

Tabelle 3 Flächenbilanz

\*Versiegelung ergibt sich als Anhaltspunkt aus der Gesamtfläche der Baufelder

\*\* Grünfläche ergibt sich aus Differenz der Gesamtfläche 12.540 m<sup>2</sup> abzügl. max. versiegelte Fläche 7.5243m<sup>2</sup>

Die zuvörderst zu prüfende Ausgleichsmaßnahme der Entsiegelung einer adäquaten versiegelten Fläche kann mangels vorhandener Flächen nicht durchgeführt werden. In Frage kommende Flächen sind mit Baurecht nach § 34 BauGB belegt, so kann eine dauerhafte Entsiegelung nicht garantiert werden. Deshalb hat sich die Gemeinde entschieden, Ausgleichsmaßnahmen vor Ort auf den Baugrundstücken durchführen zu lassen. Damit wird dem Gebot der örtlichen Nähe zum Eingriff entsprochen. Auch wird die durchgängige Absicht der Bauherren genutzt, die nach der Errichtung der Wohnhäuser durchweg ihre Grundstücke gärtnerisch gestalten werden. Wichtig ist die enge zeitliche Aufeinanderfolge zwischen Eingriff und Pflanzung nach (EFH-) Bauende.

Nach der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke wird zum einen die Intensität des Nährstoffeintrages weit geringer sein und die neue Durchwurzelung des Bodens verbessert das Bodengefüge, fördert das Wachstum der Bodenlebewesen und erhöht das Wasserspeichervermögen des Bodens gegenüber der ackerbaulichen Nutzung.

Gehölzpflanzungen tragen zudem zur Staubbildung bei und dienen der Speicherung von Luftschadstoffen. Dies ist eine klimatische Verbesserung gegenüber der ackerbaulichen Nutzung der Fläche. Schließlich stellen die festgesetzten Laub-, Hecken- und Strauchpflanzungen auch Nist- und Rastgelegenheiten für einheimische Vögel zur Verfügung.

### 10.3 Grünordnerische Festsetzungen

Aus den Überlegungen unter 10.2 werden folgende grünordnerischen Festsetzungen formuliert:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden. Dabei muss ein Laubbaum oder eine 10 m<sup>2</sup> große Hecken- oder Strauchpflanzung aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes in festgelegter Qualität je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück gepflanzt werden. Dies ist bei ca. 15 zu erwartenden Grundstücken mit durchschnittlich 430 m<sup>2</sup> unversiegelter Fläche auch möglich (und zumutbar).

Die Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes ist als Liste in der Anlage beigefügt.

Die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist angesichts der herrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Dennoch sollten die Bauherren die Rückhaltung und Versickerung versuchen. Damit wird der hydrologische Zustand des Bestandes als Ackerfläche annähernd beibehalten bzw. der Eingriff hinsichtlich der Grundwasserbildung minimiert. Auch wird auch das öffentliche Abwassersystem weniger beansprucht und zudem sparen die Bauherren teilweise die Regenwasserabgabe.

Weiterhin wird den Bauherren, ebenfalls aus Gründen der Grundwasserbildung, aber auch aus Gründen der Verbesserung des Mikroklimas auferlegt, Wege und Stellflächen wasserdurchlässig mit einem

Mindestporenanteil von 15% der Oberfläche herzustellen und das Oberflächenwasser in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

#### 10.4 Maßnahmen der Vermeidung und Verringerung

Um die Regeneration des Landschaftsraumes nach Umsetzung der vorliegenden Planung zu erreichen, sind im Wesentlichen zwei Wege wichtig:

Vermeidung und Minderung des Eingriffes und Ausgleich des Eingriffes

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergeben sich zum großen Teil durch strikte und durchgängige Anwendung vorhandener gesetzlicher Regelungen zur Abfall- und Abwasserbewirtschaftung, zum Emissionsschutz, zum Schutz der Güter Boden, Luft, Grundwasser, Kultur- und Sachgüter und zum Schutz des Menschen.

Hier ist allerdings gesondert auf den Radonschutz hinzuweisen, da es hierfür in Deutschland bisher keine gesetzlichen Regelungen gibt. Nach Angaben des LfULG ist für das Plangebiet nicht mit erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft auszugehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch lokale Gegebenheiten und/oder durch Eigenschaften der Bauhülle dennoch höhere Radonaufkommen auftreten können. Das LfULG und auch die Gemeinde empfehlen den Bauherren daher, zur Vorsorge einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Fachbüro die radiologische Situation des Baugrundstückes und den möglichen Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen (siehe auch Pkt. 7.).

### **11. Gewässer/Denkmalenschutz/Archäologie**

Das nächste bedeutende Gewässer ist die Lossa (Gewässer I. Ordnung), in dem benachbarten Bereich durch das SPA „Lossa und Nebengewässer“ geschützt. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Pkt.10.1 Insofern muss an dieser Stelle nicht weiter auf die Lossa eingegangen werden.

In der näheren Umgebung es Plangebietes steht kein Einzeldenkmal gem. § 10 SächsDSchG, deshalb muss auch kein Umgebungsschutz für ein Einzeldenkmal beachtet werden. Auch ein Denkmalschutzgebiet nach § 21 SächsDSchG ist in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht ausgewiesen worden.

Die zu erwartenden Erdarbeiten im Plangebiet beeinflussen den nächstgelegenen archäologischen Relevanzbereich des OT Hohburg nicht. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis für das eventuelle Auffinden von archäologischem Material als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **12. Quellennachweis**

1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohburg 2004
2. Landesentwicklungsplan 2013
3. Regionalplan 2008
4. Geoportal Landkreis Leipzig
5. Homepage der Gemeinde Lossatal [www.Lossatal.eu](http://www.Lossatal.eu)
6. Homepage des Geoparkes [www.geopark-porphyrland.de](http://www.geopark-porphyrland.de)
7. Ergänzungssatzung der Gemeinde Lossatal 2017 „An der Jahnstraße Hohburg“
8. Baugesetzbuch BauGB
9. Baunutzungsverordnung BauNVO
10. Sächsische Bauordnung SächsBO
11. Geotechnischer Bericht vom 7.9.18 (Büro für Geotechnik P.Neundorf, Eilenburg)

Erarbeitet: Dipl. Ing. Carl Rößler  
Wurzen, am 21.6.2019