

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Lossatal
Karl-Marx-Straße 14
04808 Lossatal OT Falkenhain



Projekt:

**1. Änderung des vorzeitigen
Bebauungsplans „Frauwalde Nord“
der Gemeinde Lossatal
Ortsteil Frauwalde**

Teil 1: Begründung zur Satzung

Erstellt:

September 2017

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin


Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Geogr. S. Epp

Projekt-Nr.

17-005_B

geprüft:


.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis | 4 |
| 2 Bearbeitungsverfahren | 5 |
| 2.1 Plangrundlage..... | 5 |
| 2.2 Planungsverfahrensschritte..... | 5 |
| 3 Lage, Abgrenzung | 6 |
| 4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen | 7 |
| 4.1 Bestandsaufnahme/Analyse..... | 7 |
| 4.2 übergeordnete Planungen..... | 8 |
| 4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht..... | 9 |
| 4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes..... | 9 |
| 4.5 Änderungen | 11 |
| 5 geplante bauliche Nutzung..... | 13 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.3 sonstige Festsetzungen | 14 |
| 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 5.5 Örtliche Bauvorschriften..... | 15 |
| 6 Erschließung | 15 |
| 6.1 Verkehrserschließung | 15 |
| 6.2 Nebenanlagen, Stellplätze | 15 |
| 6.3 Trink- und Löschwasser | 15 |
| 6.4 Abwasser..... | 15 |
| 6.5 Niederschlagswasser | 16 |
| 6.6 Strom | 16 |
| 6.7 Gas | 16 |
| 6.8 Telekommunikation..... | 16 |
| 6.9 Abfallentsorgung | 16 |
| 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 16 |
| 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 17 |
| 9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.. | 17 |
| 10 Naturschutz und Landschaftspflege | 18 |
| 10.1 Maßnahmen zur Kompensation | 19 |
| 11 Flächenbilanz | 20 |
| 12 Hinweise..... | 20 |
| 13 Quellenverzeichnis | 24 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1:Lage des Plangebietes in Rot und der Änderungsbereiche in Blau (RAPIS, 2017, nicht maßstäblich) | 7 |
| Abb.:2:Gegenüberstellung Ausschnitt ursprünglicher BP (links) und 1. Änderung (rechts) (eigene Darstellung) | 12 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans | 5 |
| Tab. 2: Kulturdenkmale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets | 10 |

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwalde-Nord“ verfolgt die Gemeinde Lossatal das Ziel, das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und angemessen weiterzuentwickeln und erfüllt damit das Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Neben der städtebaulichen Ordnung der baulichen Eigenentwicklung wird durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der landschaftliche Freiraum innerhalb des Geltungsbereiches bewahrt und dem Vorranggebiet Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Betroffen sind die in der Gemarkung Frauwalde liegenden Flurstücke 3/2, 3/3, 3/4, 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/7, 11/8, 12/2, 12/3, 12/4, 12/6, 12/7, 12/8, 14/3, 14/4, 14/5, 15/1, 15/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 18, 20, 30, 31, 32 (tlw.), 34, 35, 36/1, 36/2, 37, 39/2, 39/3, 40, 63 (tlw./Lindenweg), 176/2, 176/4 und 176/5.

Eine Bebauung über den Bestand hinaus soll nur in maßvoller Weise im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig sein. So sollen entlang der Falkenhainer Straße zusätzliche Bauflächen zugelassen werden, die vor allem junge Familien ansprechen und somit zur Durchmischung der Bevölkerungsstruktur in Frauwalde dienen sollen. Eine gesunde Altersstruktur mit aktivem Gemeindeleben schützt vor Überalterung des ländlichen Raumes und vor Abwanderung aus dem ländlichen Raum und aus seinen Dörfern. Am Lindenweg im Bereich der Kegelbahn und des Gasthofes sollen zur Sicherung dieses attraktiven Ausflugszieles bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in angepasster Größe ermöglicht und somit das Bestehen dieses Betriebes auch für die Zukunft nachhaltig gesichert werden.

Aufgrund drei konkret anliegender Bauvorhaben im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Frauwalde-Nord“ sieht sich die Gemeinde Lossatal veranlasst, eine 1. Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen. Zur Verwirklichung dieser Vorhaben werden die Baugrenzen auf den Flurstücken 5, 10/1, 37, 39/2 und 39/3 verändert. Die Baugrenzen sind insbesondere auf den genannten Flurstücken so eng gefasst, dass keine Erweiterung der bestehenden Bausubstanz möglich ist. Auf dem Flurstück 10/1 möchte der Eigentümer zum Eigenbedarf ein Wohnhaus und einen Carport errichten. Auf dem Flurstück 39/3 möchte der Eigentümer seine Tischlerei um ein Lager für Holzbaumaterialien erweitern. Zur Eigenentwicklung des Ortes Frauwalde bzw. zur Befriedigung der Ansprüche der örtlichen Bevölkerung nach zeitgemäßen Wohnverhältnissen und der ortsansässigen Gewerbebetriebe ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche der Änderungsbereiche beläuft sich auf etwa 1.800 m². Auf Grund der in Kapitel 4.5 Änderungen erläuterten Problematik ist kein realistischer Vergleich zwischen der maximal überbaubaren Fläche des ursprünglichen Bebauungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans möglich. Zur Berechnung der maximal möglichen Neuversiegelung, auch in Bezug auf den Umweltbericht, wurde nur von den Veränderungsbereichen ausgegangen. Von der maximal bebaubaren Fläche in den Änderungsbereichen wurden der Gebäudebestand und die vorhandene Versiegelung abgezogen. Die verbleibende, maximal zusätzlich noch überbaubare Fläche in den Änderungsbereichen beträgt somit ca. 640 m². Davon entfallen ca. 117 m² auf das Baufeld im Bereich der Flurstücke 37, 39/2 und 39/3 und ca. 523 m² auf die Baufelder im Bereich des Flurstücks 10/1.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Frauwalde-Nord“ sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Möglichkeit der Errichtung von zeitgemäßen Wohngebäuden
- Möglichkeit der Erweiterung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes
- Einbindung in den vorhandenen Gebäudebestand
- Städtebauliche Ordnung der baulichen Eigenentwicklung

- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen und Ausgleich der Eingriffe auf den zu bebauenden Grundstücken.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt.

2 Bearbeitungsverfahren

2.1 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dient der Katasterauszug der Gemarkung Frauwalde, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Lossatal am 17.01.2017.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.2 Planungsverfahrensschritte

Der Gemeinderat Lossatal hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwalde-Nord“ gefasst.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB |
| 2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 Abs. 1 BauGB |
| 3. frühzeitige Bürgerbeteiligung | § 3 Abs. 1 BauGB |
| 4. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB |
| 5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Gemeinde und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses | § 3 Abs. 2 BauGB |
| 6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung | § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB |
| 7. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Lossatal wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen | § 3 Abs. 2 BauGB |
| 8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der | § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB i.V.m. § 1 |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage |
|---|------------------------------|
| Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung | Abs. 7 BauGB |
| 9. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken | § 3 Abs. 2 BauGB |
| 10. Satzungsbeschluss | § 10 Abs. 1 BauGB |
| 11. Einreichung zur Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig | § 10 Abs. 2 BauGB |
| 12. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplans | § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB |

3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich gehört zur Gemeinde Lossatal, Landkreis Leipzig. Er befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Frauwalde (vgl. Abb. 1).

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- Norden: die Falkenhainer Straße, dahinter Anschließend landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Hofstelle auf dem Flurstück 294
- Osten: Grünland, der Lindenweg und dahinter anschließend der Mühlteich
- Süden: Der Erlenweg, daran anschließend Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche
- Westen: Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche

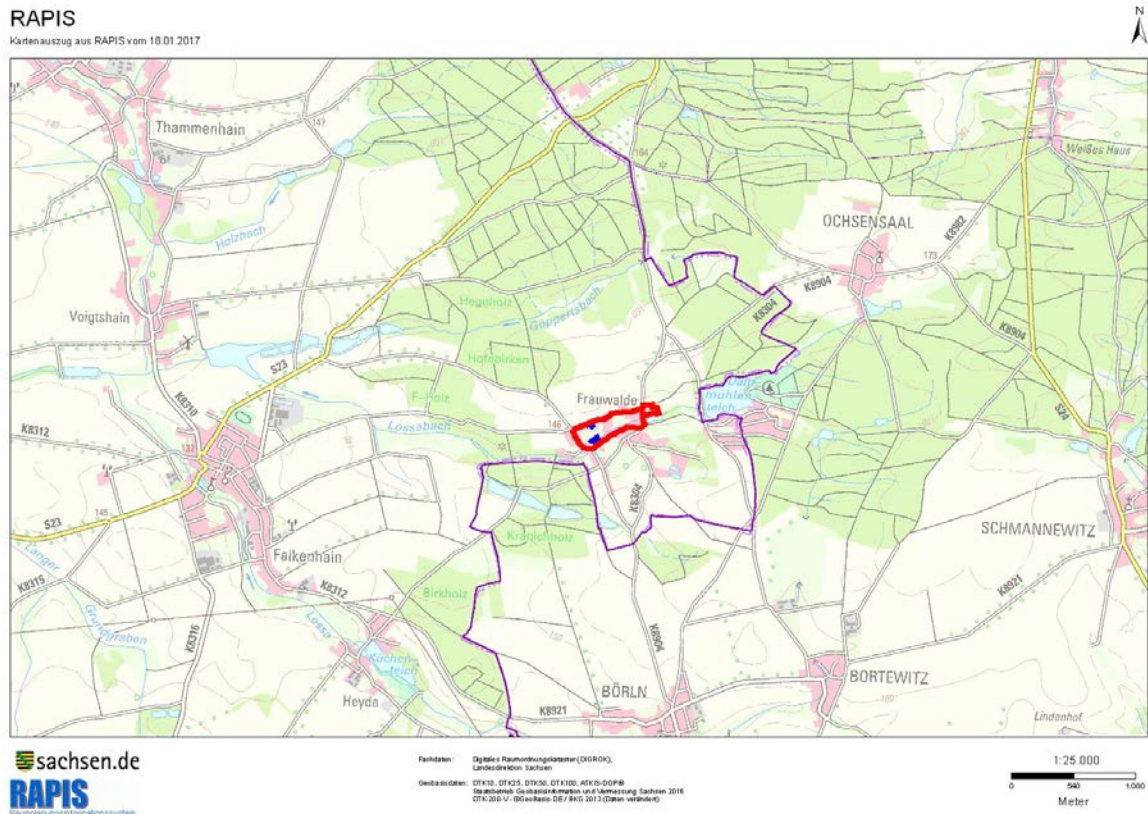


Abb. 1: Lage des Plangebietes in Rot und der Änderungsbereiche in Blau (RAPIS, 2017, nicht maßstäblich)

Der Ortsteil Frauwalde ist im REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 (RPLWS 2008) als Gemeindeteil mit touristischer Ausstattung ausgewiesen. Die Ortschaft befindet sich im Geopark Porphyryland. Der nächstgelegene Versorgungs- und Siedlungskern ist der Ortsteil Falkenhain der Gemeinde Lossatal, der in etwa 4 km westlicher Richtung über die Falkenhainer Straße und die S23 erreichbar ist. Das nächste Grundzentrum ist die Stadt Dahlen in etwa 9 km südöstlicher Richtung, das nächste Mittelzentrum ist die Stadt Wurzen in etwa 15 km westlicher Richtung.

4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen

4.1 Bestandsaufnahme/Analyse

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Tierhaltung, Wohnbauflächen, Gartenflächen und Grünlandnutzung geprägt. Die von der 1. Änderung betroffenen Flurstücksteile 37, 39/2 und 39/3 sind durch Gartenflächen geprägt, die Teile der Flurstücke 5 und 10/1 werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Die Ortschaft wird durch dorftypische Höfe, teilweise auch Drei- und Vierseithöfe, geprägt, die sich in loser Folge an den Ortsstraßen befinden. Vorherrschend ist eine zweigeschossige Bauweise. Die Nutzungsarten im Plangebiet weisen typischen Dorfcharakter auf. Sie bestehen aus Wohnnutzung, nicht störenden Gewerbebetrieben, einer Schank- und Speisewirtschaft, landwirtschaftlicher Nutzung und Tierzucht/-haltung.

Das Plangebiet wird durch Leitungen in der Falkenhainer Straße, im Lindenweg, im Erlenweg und im Eichenweg versorgt.

4.2 übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Lossatal liegt im Landkreis Leipzig, gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN (2013) (LEP 2013), des RPLWS 2008 und des ENTWURFS DES REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015) (ENTWURF RPLWS 2017) im ländlichen Raum.

Gemäß dem Grundsatz 1.2.2 des LEP 2013 ist der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterzuentwickeln und zu stärken. Durch die Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohngebäude werden der Zuzug jüngerer Menschen und damit die Verlangsamung des demographischen Wandels angestrebt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sollen ortsansässige Bürger und Betriebe zum Verbleib im ländlichen Raum motiviert werden.

Da sich die Festsetzungen der Planung an die gewachsene Struktur der Ortschaft halten, sind sie mit dem Grundsatz 5.3.3 des RPLWS 2008 vereinbar.

Gemäß Ziel 4.2.1 des RPLWS 2008 sind der Lossabach und seine Uferbereiche ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Der südliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in etwa 15 m nördlich des hier jedoch verrohrten Lossabachs, der nördliche Änderungsbereich ist etwa 145 m vom Lossabach entfernt. Somit können Beeinträchtigungen für das Vorranggebiet ausgeschlossen werden.

Das Ziel 5.1.1 des RPLWS 2008 fordert, die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Die die Änderung des Bebauungsplans bedingenden Bauvorhaben sind notwendig, um eine Bestandssicherung des Ortsteils beziehungsweise die Bestandssicherung eines ansässigen Handwerksbetriebes zu gewährleisten. Um diesem Unternehmen Entwicklungschancen als Grundlage eines wirtschaftlichen Betriebes zu sichern, ist die Verlegung der Baugrenzen notwendig.

Durch die Verlegung der Baugrenzen und durch die Änderung der Grundflächenzahlen (GRZ) wird auf eine angemessene, ortsbildtypische Durchgrünung mit einer nachhaltig wirksamen Einbindung in die Landschaft hingewirkt, sodass dem Ziel 5.1.2 RPLWS 2008 bzw. dem Ziel 2.2.1.2 ENTWURF RPLWS 2017 entsprochen wird. Die Änderungen der baulichen Dichte im Sinne der GRZ geschehen nur zur Anpassung der Baugebiete an die reale Nutzungsdichte und zur Schaffung der Möglichkeit dörflicher Eigenentwicklung.

Aufgrund der vorhergehenden Aussagen entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Die Gemeinde Lossatal verfügt im Bereich der Ortschaft Frauwalde über keinen Flächennutzungsplan. Trotz dessen plant die Gemeinde, auch die Änderung des Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um eine maßvolle und somit städtebaulich vertretbare Ortsergänzung, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Auch für das Verhältnis von demografischer Entwicklung und Baugebietsausweisung für das gesamte Gemeindegebiet fällt diese Planung nicht ins Gewicht.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Vorhaben handelt, für welches aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft Frauwalde sicher vorhergesagt werden kann, dass die verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde vereinbar sind, sind für diesen Einzelfall dringende Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes – über die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hinaus – nicht zu stellen (JÄDE 2013).

Auch die Änderung des Bebauungsplans wird entsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht

Die Ortschaft Frauwalde ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“. Frauwalde selber ist jedoch vom LSG ausgenommen. Das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich direkt und entlang der nördlichen Grenze getrennt durch die Falkenhainer Straße an das LSG an. Da sich der nördliche Änderungsbereich zum Bebauungsplan in vergleichbarer Lage wie die angrenzende Bebauung zum LSG befindet, wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen für das LSG hervorgerufen werden. Zwischen dem südlichen Änderungsbereich und dem LSG befinden sich Wohn-, Garten-, Verkehrs- und landwirtschaftliche Fläche, sodass eine Beeinträchtigung des LSG „Dahlener Heide“ ausgeschlossen wird.

Entlang des Lossabachs und seiner Uferbereiche verläuft das FFH-Gebiet „Lossa und Nebengewässer“ (Gebietsnummer DE4542302). Zwischen der Falkenhainer Straße und dem Lossabach bestehen Verbindungen über die Zuleitungen von Oberflächenwasser, die teilweise verrohrt sind und teilweise offene Gräben darstellen. Die Zuleitung zwischen dem bestehenden Baufenster auf dem Flurstück 10/1 und dem nördlichen Änderungsbereich wird als Festsetzung beibehalten, sodass hier nicht mit einer Beeinträchtigung des Lossabachs und damit des FFH-Gebietes zu rechnen ist.

Da der Lossabach unterhalb der Flurstücke 39/2 und 39/3 auf etwa 30 m verrohrt verläuft, werden die nördlich der Gebäude liegenden Wiesen als Wanderkorridor des streng geschützten Fischotters vermutet. Die Passierbarkeit der Wiesen muss zur Sicherung dieses Korridors gewährleistet werden. Der geplante Anbau der Tischlerei auf diesen Flurstücken soll eine maximale Tiefe von 10 m aufweisen. Bereits jetzt wird dieser Bereich zum Lagern von Material und Gerätschaften genutzt, sodass hier eine Querung von Fischottern kaum möglich ist.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Vorhabenbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude, die in der Kulturdenkmalliste verzeichnet sind.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich jedoch folgende Kulturdenkmale, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden:

Tab. 2: Kulturdenkmale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets

| Objekt | Ort | Straße/Haus-Nr. | Gemarkung | Flurstück |
|--|------------------------|----------------------|-----------|-----------|
| Wegestein (Datierung 19. Jh.); Sandsteinstele, Inschriften, verkehrsgeschichtliche Bedeutung | Lossatal, OT Frauwalde | Falkenhainer Str. | Frauwalde | 63 |
| Seitengebäude mit Kumthalle (bez. 1883 – Türsturz) sowie Einfriedung und Hopfpflaster eines Dreiseithofs; Seitengebäude ein Auszugshaus mit Stallscheune, verputzter Bruchsteinbau, Zeugnis bäuerlicher Bau- und Lebensweise vergangener Zeiten, heimatgeschichtlich von Bedeutung | Lossatal, OT Frauwalde | Falkenhainer Str. 15 | Frauwalde | 294; 12/8 |
| Auszugshaus eines Dreiseithofs (Datierung: Mitte 19. Jh.); weitgehend original erhaltenes Fachwerkgebäude, baugeschichtlich und sozialgeschichtlich von Bedeutung | Lossatal, OT Frauwalde | Lindenweg 4 | Frauwalde | 62 |

Bei äußerlichen Veränderungen am Grundstück bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG.

Die besondere Bedeutung eines Kulturdenkmals beruht oft auf dem Wechselspiel eines denkmalwerten Objekts mit seiner Umgebung, in die es hineinkonzipiert wurde oder in der es geschichtlich verwurzelt ist. Die räumliche Abgrenzung der Umgebung hängt insbesondere von der Art, der Größe und der Lage des Kulturdenkmals sowie von der Eigenart der Umgebung ab. Erst nach Vorlage von aussagekräftigen Antragsunterlagen ist es der Denkmalschutzbehörde möglich, das Vorhaben fachlich zu beurteilen. Zur Betrachtung der Umgebungsbebauung ist (ohne Vororttermin) eine Fotodokumentation erforderlich.

Auf dem Flurstück 12/8 innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Stallscheune, die zusammen mit der geschützten Bebauung auf dem Flurstück 294 ein Kulturdenkmal bildet. Diese Scheune soll laut Stellungnahme des Landratsamts Landkreis Leipzig vom 10.07.2017 als Kulturdenkmal erhalten werden.

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals nach § 12 SächsDSchG ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Daher besteht für die Grundstücke 12/7, 12/8, 14/3, 14/4 und 16/6 Genehmigungspflicht nach § 12 SächsDSchG.

Das Naturdenkmal „Vier alte Bäume in Frauwalde“ Ecke Falkenhainer Straße/Eichenweg wird von der 1. Änderung zum Bebauungsplan nicht berührt und liegt auch außerhalb des Plangebietes. Der Standort ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Das Vorhaben liegt im Bereich bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 des SächsDSchG genehmigungspflichtig. Das gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Vor Beginn jeder Maßnahme ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: Sachgebiet Denkmalschutz, Dokumente.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie (Tel.: 03 51/89 26 0) anzuzeigen sind. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die Melde- und Sicherungspflicht von Funden ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdocuments zu übernehmen; die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

4.5 Änderungen

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Frauwalde-Nord“ werden durch die 1. Änderung folgende Abweichungen vorgenommen:

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Baugrenze auf den Flurstücken 4/1 und 5 in Richtung Osten bis auf das Flurstück 10/1 erweitert. Sie endet 3 m vor dem festgesetzten Leitungsrecht L1 für die Ableitung von Oberflächenwasser.

Die südliche Baugrenze im östlichen Teil des Flurstückes 10/1 wird um 8 m nach Süden verschoben. Damit wird eine vergleichbar tiefe Bebaubarkeit wie auf den Flurstücken 12/6, 12/7 und 12/8 ermöglicht.

Die Baugrenze auf den Flurstücken 37, 39/2 und 39/3 wird um 10 m nach Nordwesten erweitert.

Die Festsetzung, dass Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, wird gestrichen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden Nebenanlagen wie Gastanks, Versickerungs- und Kläranlagen benötigt, die üblicherweise im Bereich zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäuden beziehungsweise im Gartenbereich - also auf Grünflächen - errichtet werden. Ferner ist diese Maßnahme notwendig, da durch die meist recht eng gefassten Baufenster viele Bewohner sonst keine Möglichkeit zum Errichten dieser Ver- und Entsorgungsanlagen hätten.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich auf die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bezog. Diese Fläche betrug laut Flächenbilanz 39.383 m² (als „überbaubare Flächen“ angegeben). Multipliziert mit der GRZ ergibt sich eine tatsächlich maximal bebaubare Fläche von etwa 15.753 m². Betrachtet

man den Gebäudebestand mit Nebenanlagen und Zufahrten, wird diese Fläche aktuell überschritten, und das obwohl noch nicht einmal alle im ursprünglichen Bebauungsplan neu ausgewiesenen Baugrundstücke bebaut wurden. Auch allein die GRZ von 0,4 ist nicht nachvollziehbar. Bereits bei Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes gab es Baufenster, die deutlich oberhalb dieses Wertes bebaut waren (z.B. Erlenweg 7 und 9, Lindenweg 2).

Da die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in vielen Fällen nicht der tatsächlichen Nutzung entsprach, wurde sie in der 1. Änderung angepasst. Dadurch haben die Grundstückseigentümer die Chance, ihre Bebauung im Sinne der Eigenentwicklung zu erweitern.

Neu festgesetzt wird die GRZ

- im Dorfgebiet MD 1 mit 0,4,
- im Dorfgebiet MD 2 mit 0,25,
- im Dorfgebiet MD 3 mit 0,15,
- im Dorfgebiet MD 5 mit 0,3 und
- im Dorfgebiet MD 6 mit 0,55.

Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.

Da das Baugebiet MD 4 vollständig versiegelt und eine GRZ nicht zielführend ist, wird hier eine maximal überbaubare Fläche von 250 m² festgesetzt.

Die durch die 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplans Frauwalde Nord maximal neu versiegelbare Fläche beträgt ca. 640 m².

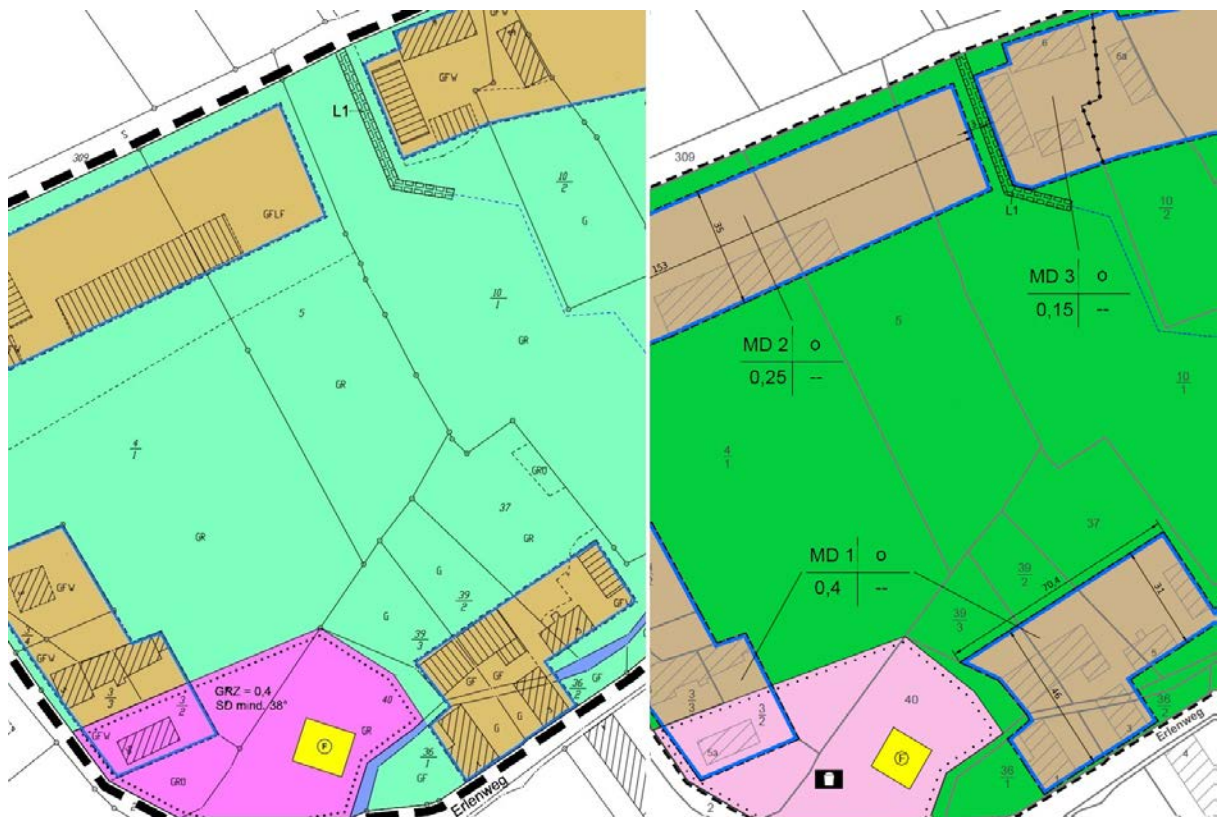


Abb.:2: Gegenüberstellung Ausschnitt ursprünglicher BP (links) und 1. Änderung (rechts) (eigene Darstellung)

5 geplante bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten dieses Bebauungsplanes nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten). Mit dieser Festsetzung soll der durch Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Tierhaltung und große Gärten geprägte Dorfgebietscharakter in der bestehenden Bebauung geschützt und eine Beeinträchtigung – insbesondere auch der Landschaft und der Bachaue - durch gebietsfremde Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Plangebiet zulässig. Insbesondere Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wie Gastanks, Versickerungs- und Kläranlagen werden üblicherweise im Bereich zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäuden beziehungsweise im Gartenbereich errichtet. Ferner ist diese Maßnahme notwendig, da durch die meist recht eng gefassten Baufenster viele Bewohner sonst keine Möglichkeit zum Errichten dieser Ver- und Entsorgungsanlagen hätten.

Dorfgebiete dienen zuallererst der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Zur Begründung dieses Gebietstyps müssen diese Wirtschaftsstellen jedoch nicht in der Mehrzahl sein. Vielmehr muss das Gebiet von der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ausreichend dominant geprägt werden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zum einen auf dem Flurstück 14/3 ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb, zum anderen kann dem gesamten Geltungsbereich durch die auf den Grünflächen stattfindende Tierzucht und Futterproduktion eine landwirtschaftliche Nutzung nicht abgesprochen werden. Auch wenn die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs in der Minderzahl sind, so ist die Landwirtschaft innerhalb der Nutzungsmischung des Ortsteils ausreichend dominant, so dass hier von einem Dorfgebiet (MD) ausgegangen werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist

- im Dorfgebiet MD 1 mit 0,4,
- im Dorfgebiet MD 2 mit 0,25,
- im Dorfgebiet MD 3 mit 0,15,
- im Dorfgebiet MD 5 mit 0,3 und
- im Dorfgebiet MD 6 mit 0,55

festgesetzt. Diese GRZ liegt zum Teil deutlich unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und soll bewirken, dass sich Neubauten in die offene und aufgelockerte Struktur des Dorfes einfügen. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.

Da das Baugebiet MD 4 vollständig versiegelt und eine GRZ nicht sinnvoll ist, wird hier eine maximal überbaubare Fläche von 250 m² festgesetzt.

Die sechs unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung in den Dorfgebieten ergeben sich aus den sehr unterschiedlich großen Flurstücken, die zur Berechnung der überbaubaren Fläche herangezogen werden. Um die Bebaubarkeit je Flurstück in Relation zu den

festgesetzten Baufenstern zu setzen, und eine gleichmäßige Bebauung entlang der Straßenzüge zu gewährleisten, muss die GRZ differenzierter festgesetzt werden.

5.3 sonstige Festsetzungen

Im Bereich Ecke Eichenweg/Erlenweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Spielanlagen festgesetzt. Dadurch soll die vorhandene Spielanlage in ihrem Bestand gesichert und die zukünftige Nutzung für soziokulturelle Zwecke ermöglicht werden.

Eine Teilfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst den Straßenbestand (Teil des Lindenweges) im östlichen Plangebiet und sichert den Bestand. Neue Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich. Die Gestaltung dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Über die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sollen zum einen die Trafostation am Erlenweg/Ecke Lindenweg im Osten des Plangebietes sowie der im Südwesten des Plangebietes vorhandene Feuerlöschteich in ihrem Bestand gesichert werden.

Die festgesetzten Wasserflächen umfassen den Lauf des Lossabachs sowie den Teich auf dem Flurstück Nr. 12/7 und sichern den derzeitigen Bestand.

Die privaten Grünflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze und Anlagen der Ver- und Entsorgung.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Sie soll zusammen mit der GRZ das aufgelockerte Ortsbild von Frauwalde auch zukünftig bewahren.

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Nebenanlagen sind nach § 23 Abs. 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. So kann zum einen die Ortsstruktur behutsam entwickelt werden und zum anderen bleiben die charakteristischen großen Freiräume in Form von Gärten, Grünland und Bachauewiesen erhalten. Um eine flexible, den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen eingefasst.

Auf Grund der in Kapitel 4.5 Änderungen erläuterten Problematik ist kein realistischer Vergleich zwischen der maximal überbaubaren Fläche des ursprünglichen Bebauungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans möglich. Zur Berechnung der maximal möglichen Neuversiegelung, auch in Bezug auf den Umweltbericht, wurde nur von den Veränderungsbereichen ausgegangen. Von der maximal bebaubaren Fläche in den Änderungsbereichen wurden der Gebäudebestand und die vorhandene Versiegelung abgezogen. Die verbleibende, maximal zusätzlich noch überbaubare Fläche in den Änderungsbereichen beträgt somit ca. 640 m². Davon entfallen ca. 117 m² auf das Baufeld im Bereich der Flurstücke 37, 39/2 und 39/3 und ca. 523 m² auf die Baufelder im Bereich des Flurstücks 10/1.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenfläche und Baugrenze sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze und Anlagen der Ver- und Entsorgung.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Baugebiete im Plangebiet werden im Norden durch die Falkenhainer Straße, im Osten durch den Lindenweg, im Süden durch den Erlenweg und im Westen durch den Eichenweg erschlossen.

Der Ort Frauwalde wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Haltestellen befinden sich in der Straße Eichenweg, unmittelbar nach dem Abzweig Erlenweg. Das Angebot im Linienverkehr ist derzeit vorrangig auf die Oberschule Falkenhain und die Grundschule Hohburg ausgerichtet. Weiterhin ist Frauwalde mit einzelnen Fahrten an das Mittelzentrum Wurzen angebunden.

6.2 Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

6.3 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen.

Das Plangebiet ist bereits mit Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen. In Abhängigkeit der perspektivischen Bebauung können von diesen ausgehend entsprechende Grundstücksanschlüsse hergestellt bzw. bereits vorhandene Anschlüsse genutzt werden.

Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung vom Februar 2008 beträgt der Löschwasserbedarf für Dorfgebiete mit gleich oder weniger als drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl zwischen 0,3 und $\leq 0,7$ $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für mindestens zwei Stunden.

Im Zuge der konkreten Baugenehmigung ist ein Löschwassernachweis vorzuweisen. Da im Plangebiet bereits Neubauten realisiert wurden, wird hier jedoch davon ausgegangen, dass auch für künftige Bauvorhaben die geforderte Menge Löschwasser zur Verfügung steht. Ferner befindet sich im Plangebiet an der Ecke Eichenweg/Erlenweg ein frostfreier Löschteich.

6.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung kann im Eichenweg über das Leitungsnetz des Eigenbetriebs „Wirtschaftsbetrieb Lossatal“ erfolgen. Kann das Abwasser nicht über dieses Leitungsnetz abgeführt werden, so sind Kleinkläranlagen zu errichten und das geklärte Abwasser anschließend zu versickern oder einzuleiten. Die Einleitung der geklärten Abwässer bedarf

der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Versickerung der geklärten Abwässer in den Untergrund ist nur möglich, wenn die geologischen Untergrundverhältnisse nachweislich dafür geeignet sind.

Die Errichtung von Kleinkläranlagen bei Bauvorhaben oder wesentliche Änderungen solcher Anlagen bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Die gesicherte Erschließung ist jeweils mit dem Bauantrag beziehungsweise mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung einzureichen.

6.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen und wenn möglich, auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern. Aufgrund der Geologie im Plangebiet werden durch das sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020/EC 7-2 empfohlen. Im Zuge dieser Untersuchung sollte die Eignung des Untergrundes hinsichtlich einer regelgerechten Versickerung geprüft werden. Die Ergebnisse des Versickerungsgutachtens sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

6.6 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Strom GmbH als zuständigen Versorger der enviaM-Gruppe.

6.7 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Gas GmbH als zuständigen Versorger der enviaM-Gruppe.

6.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

6.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gesichert. Öffentlicher Entsorgungsträger ist die KELL GmbH als Kommunalentsorger des Landkreises Leipzig. Das Gebiet ist nach Bebauung/Erschließung entsprechend der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die festgesetzten Leitungsrechte L1 und L2 sollen zum einen die gefahrlose Ableitung des nördlich der Falkenhainer Straße anfallenden Oberflächenwassers zum Bachlauf hin (L1)

und zum anderen die Ableitung des Bachlaufes "Lossabach" aus dem "Mühlteich" (L2) sicherstellen.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Maß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahren und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Gartenflächen zu nutzen.

Entlang des Lossabachs sind 5 m breite Gewässerrandstreifen anzulegen, soweit es die örtliche Situation beziehungsweise vorhandene Gebäude/Bauwerke zulassen.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzlisten in Tabelle 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der Hart- und Weichholzaue zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung einer Reihe mittel- bis hochstämmiger, heimischer Obstbäume möglich.

Entlang des Lossabachs sind die bestehenden Starkbäume (Eichen, Erlen, Linden, Kopf-Weiden) dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Laubbäume der Weichholzaue zu ersetzen. Kopf-Weiden sind alle 5-10 Jahre auf Kopf zu setzen.

Die Erlen am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nördlich des Mühlenteiches sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Gehölze der Weichholzaue zu ersetzen.

Tab. 1: Auswahl zu verwendender Gehölzarten (Sträucher), einheimisch, standortgerecht

| Sträucher, einheimisch, standortgerecht | |
|---|----------------------------|
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |

| Sträucher, einheimisch, standortgerecht | |
|--|---------------------------|
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Europäisches Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaea</i> |
| Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> |
| Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i> |
| Seidelbast | <i>Daphne mezereum</i> |
| Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| Steinbeere | <i>Rubus saxatilis</i> |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| einh. Wildrosenarten | <i>Rosa spp.</i> |

Tab. 2: Auswahl zu verwendender Gehölzarten (Bäume), einheimisch, standortgerecht

| Bäume, einheimisch, standortgerecht | |
|--|----------------------------|
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hängebirke | <i>Betula pendula</i> |
| Korbweide | <i>Salix viminalis</i> |
| Mandelweide | <i>Salix triandra</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Waldkiefer | <i>Pinus sylvestris</i> |
| Wildapfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Wildbirne | <i>Pyrus pyraster</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Frauwalde-Nord“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt. Dazu werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung

und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erarbeitet (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und erforderliche Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10.1 Maßnahmen zur Kompensation

Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss, der im Zuge der Errichtung der Wohngebäude auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna entsteht, so gering wie möglich zu halten. Sie werden durch den Umweltbericht vorgeschlagen und durch Übernahme als Festsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam.

Daher wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt. Letzteres dient auch dem Schutz des Grundwassers. Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Gartenflächen zu nutzen.

Zum Schutz des FFH-Gebietes „Lossa und Nebengewässer“ sind entlang des Lossabachs 5,0 m breite Gewässerrandstreifen anzulegen, soweit es die örtliche Situation bzw. vorhandene Gebäude/Bauwerke zulassen.

Durch die Anpflanzung von standortgerechten Baum- und Straucharten sowie der Laubhecken entlang der Grundstücksgrenzen soll eine funktionale und optische Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Auch die zu erhaltenden Starkbäume entlang des Lossabachs, die das Landschaftsbild entscheidend prägen, sollen das attraktive Ortsbild erhalten und nachhaltig sichern. Dies gilt ebenso für die zu erhaltenden Erlen nördlich des Mühlteichs.

Aus der 1. Änderung zum vorzeitigen Bebauungsplan Frauwalde Nord ergibt sich für die mögliche Neuversiegelung eine weitere Maßnahme zur Kompensation, die im Bebauungsplan festgesetzt wird:

Gehölzpflanzungen (M1)

Um den vom Eingriff betroffenen Naturhaushalt im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug wiederherzustellen, sind je angefangene 50 m² Neuversiegelung ein großkroniger Baum (40 m² kronenüberschirmte Fläche im Endzustand) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume in einer Qualität als Hochstamm 2xv oB StU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die in Tab. 3 aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen den Umfang der Pflanzung in Abhängigkeit vom Umfang der Bebauung vor. Durch diese Festsetzung wird ein Anreiz zur Vermeidung von Eingriffen gegeben, da mit geringerem Umfang der Bebauung auch ein geringerer Umfang an Bepflanzung erforderlich ist. Damit wird § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

11 Flächenbilanz

Flächenbilanz nach Festsetzungen:

Tab. 3: Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche in m ² | Anteil im Gesamtgebiet in % |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Dorfgebiet MD 1 (GRZ=0,4) <i>davon max. überbaubar</i> | 4.937 (3.394) | 4,5 |
| Dorfgebiet MD 2 (GRZ=0,25) <i>davon max. überbaubar</i> | 5.874 (5.244) | 5,3 |
| Dorfgebiet MD 3 (GRZ=0,15) <i>davon max. überbaubar</i> | 1.152 (1.589) | 1,0 |
| Dorfgebiet MD 4 (GA=250 m ²) <i>davon max. überbaubar</i> | 250 (250) | 0,2 |
| Dorfgebiet MD 5 (GRZ=0,3) <i>davon max. überbaubar</i> | 16.068 (14.250) | 14,6 |
| Dorfgebiet MD 6 (GRZ=0,55) <i>davon max. überbaubar</i> | 4.780 (4.240) | 4,3 |
| Zwischensumme Dorfgebiete MD1 bis MD 5 | 33.061 | 29,8 |
| private Grünflächen | 71.243 | 64,6 |
| Fläche für Gemeinbedarf | 3.458 | 3,1 |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 204 | 0,2 |
| öffentliche Verkehrsfläche | 481 | 0,5 |
| Wasserfläche | 1.856 | 1,7 |
| Gesamt | 110.303 | 100 |

Die Flächenbilanz entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Vergleich zum Bestand werden im Umweltbericht dargestellt.

12 Hinweise

Flurbereinigung

Vom vorliegenden Bebauungsplan ist das Verfahren der ländlichen Neuordnung „Frauwalde“ nach dem Flurbereinigungsgesetz betroffen. Ein genehmigter Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen gemäß § 41 FlurbG liegt vor. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans beeinträchtigen keine geplanten Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft Frauwalde und stehen auch nicht im Widerspruch zu den Zielen dieses Neuordnungsverfahrens.

Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Bebauungsplanes können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind beziehungsweise erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht,

hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

Geologie

Im Plangebiet besteht der natürliche geologische Untergrund oberflächennah aus eiszeitlichen Sanden und Kiesen mit möglichen Einschaltungen von Tonen und Schluffen. Die Kiessande stellen einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter mit jahreszeitlich und witterungsbedingt wechselnden Grundwasserständen dar. In der Aue des Lossabachs sind oberflächlich fluviale Auenlehme holozänen Alters über geringmächtigen Bestand- oder Bachkiesablagerungen vorhanden. Je nach Geländenutzung können oberflächlich lokale anthropogene Auffüllungen beziehungsweise Oberflächenbefestigungen vorkommen.

Für eventuelle Neubauvorhaben werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020/EC 7-2 empfohlen. Werden dafür Bohrungen abgeteuft, ist die Bohrungsanmelde- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß §§ 4, 5 LagerstG an die Abteilung Geologie des LfULG einzuhalten.

Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Abwasserversickerungsanlagen verweist das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zusätzlich auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen der DIN 4261-5: 2012-10. Die Planung von Abwasserversickerungsanlagen erfordert im Vorfeld standortkonkrete Erkundungsbohrungen zum Feststellen der Tiefenlage des geeigneten Sickerhorizonts, seiner ausreichenden Mächtigkeit und der Grundwasserverhältnisse bis mindestens 1,0 m unter geplanter Anlagensohle. Weiterführend werden praktische Sickertests im geplanten Versickerungshorizont empfohlen. Das zu erstellende hydrogeologische Gutachten sollte die hydrogeologischen Verhältnisse mit Angaben zum Wasserdurchlässigkeitsbeiwert, der Charakteristik des Sickerhorizontes klären, Angaben zum zu erwartenden Mittleren Grundhochwasser (MHGW) und Empfehlungen zur Anlagenbemessung liefern (vgl. <https://www.landkreisleipzig.de> >Bürgerservice --> Behoerdenwegweiser --> Kleinkläranlage).

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das

Anlagenmanagement Bad Düben
Schwarzbachgrund 4
04849 Bad Düben
Tel. (034243) 330-73 Fax (034243) 330-82
E-Mail psfambaddueben@mitnetz-strom.de

zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Änderungen der Tiefenlage der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden sie sich bitte an den

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen
Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7575 Fax (0341) 120-7102

E-Mail Steffen.Muentzenberg@mitnetz-strom.de.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell sollten konkrete Planungen an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der enviaM zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

Telekommunikationsnetz

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese könnten mit den vorgesehenen Ausweisungen neuer Naturschutzgebiete kollidieren. Es ist sicher zu stellen, dass die entsprechenden Verordnungen Regelungen enthalten, die sowohl die Unterhaltungs- als auch die Erweiterungsmaßnahmen der Telekom an ihrem TK-Netz jederzeit ohne besondere Ausnahmegenehmigung oder Befreiung ermöglichen.

Im Falle eines Ausbaus mit der Glasfaser-Technik muss berücksichtigt werden, dass ein Hausnetz mit Glasfaser errichtet werden muss. Dies sollte bei der Planung der Inhouse-Verkabelung berücksichtigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
Kärnerstraße 66
04288 Leipzig

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie 2013/59/EURATOM der EU vom 05.12.2013 nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz 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.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 13.09.2017

13 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Satzungen/Richtlinien/Normen/Verordnungen

- BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- BBodSCHG (2015):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03. 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- BImSchG (2017):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017.
- BNATSCHG (2017):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) Artikel 1 G.v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017.
- DIN 18005 (1987):** Bbl. 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beuth-Verlag, 1987.
- DVGW (2008):** Technische Regel, Arbeitsblatt 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. DVGW Regelwerk, 2008.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12. 2003.
- PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017.
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07. 2008.
- REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN, ENTWURF 2017 (2015):** Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 29.05.2015.
- ROG (2017):** Raumordnungsgesetz, Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- SÄCHSABG (2012):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Art. 56 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130).

SÄCHSBO (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50).

SÄCHSDSCHG (2016): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630).

SÄCHSLPLG (2016): Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz) vom 11.06.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGCBl. S. 652).

SÄCHSNATSCHG (2015): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz) vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349).

Literatur

JÄDE, H., F. DIRNBERGER UND J. WEIß (2013): Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung – Kommentar. 7., überarbeitete Auflage. Stuttgart.

Internetquellen

RAPIS (2017): komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. [http://rapis.sachsen.de/.](http://rapis.sachsen.de/), letzter Aufruf am 07.08.2017.