

planaufstellende
Kommune:

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



Projekt:

Bebauungsplan „Kühnitzscher / Burkartshainer Str. in Körlitz“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß
§ 13b i. V. m. § 13a BauGB

Begründung zur Satzung

Erstellt:

April 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

A. Müller
A. Walter

Projekt-Nr.

20-044

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Verfahren	4
2.1 Plangrundlage	4
2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB	4
2.3 Planungsverfahren	5
2.4 Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 12.05.2020	6
2.5 Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 11.11.2020	7
3 Lage, Abgrenzung	8
4 Bestandsaufnahme.....	8
4.1 Beschreibung des Plangebietes.....	8
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	9
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	10
5 übergeordnete Planungen	10
5.1 Landesplanung.....	10
5.2 Regionalplanung	11
5.3 Flächennutzungsplanung	11
6 geplante bauliche Nutzung	12
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	13
6.5 Verkehrsflächen	13
6.6 Flächen für Versorgungsanlagen	14
6.7 Grünflächen.....	14
6.8 Wasserflächen	14
6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.10 örtliche Bauvorschriften.....	14
7 Erschließung	15
7.1 Verkehrserschließung	15
7.2 Trinkwasserversorgung.....	15
7.3 Löschwasserversorgung	16
7.4 Abwasserbeseitigung.....	16
7.5 Niederschlagswasser	16
7.6 Stromversorgung.....	17
7.7 Gasversorgung.....	17
7.8 Telekommunikation	17
7.9 Abfallentsorgung	18
8 Flächenbilanz	18
9 Immissionsschutz.....	19
9.1 Einwirkungen durch Geräusche	19
9.2 Einwirkungen durch Gerüche	21
10 Naturschutz und Landschaftspflege.....	21
10.1 Auswirkungen des Vorhabens	22
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	23
10.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	24
11 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	24

11.1	rechtliche Grundlagen	24
11.2	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	25
11.3	faunistisches Arteninventar	26
11.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	26
11.5	Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt von artenschutzrelevanten Habitatstrukturen (P1).....	27
11.6	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	28
12	Hinweise	32
	Quellenverzeichnis.....	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kühnitzscher / Burkartshainer Straße in Körlitz“ der Gemeinde Lossatal	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich.....	18
Tab. 3:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets.....	8
Abb. 2:	Darstellung Amphibienschutzzaun für Laubfrosch.....	27
Abb. 3:	Übersicht über die Lage der Vermeidungsmaßnahmen und die Pflegemaßnahme	28
Abb. 4:	Lesesteinhaufen mit höherwüchsigen Strukturen im Umfeld	29
Abb. 5:	Lesesteinhaufen mit Spinnenweben „verschlossen“	29
Abb. 6:	Löschteich mit abgeflachten Betonwänden.....	30

Anhang

Anlage 1:	Hydrogeologisches Gutachten, Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, 02.10.2020
Anlage 2:	Geräuschimmissionsprognose, Lücking & Härtel GmbH, 17.03.2021
Anlage 3:	Geruchsimmissionsprognose, Lücking & Härtel GmbH, 23.03.2021

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Körlitz der Gemeinde Lossatal. Im Norden grenzt die Kühnitzscher Straße und im Osten die Burkartshainer Straße an das Plangebiet an. Zudem befinden sich südlich, westlich und nördlich Wohngebäude. Somit stellt das Plangebiet planungsrechtlich zwar eine Außenbereichsfläche dar, ist jedoch bereits heute eng an die bebaute Ortslage des Ortsteils Körlitz angebunden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich größtenteils Grünflächen, welche teilweise als Weidflächen genutzt werden. Hier sollen bis zu vier Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Kühnitzscher und Burkartshainer Straße sowie über den Rietzschkenweg. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem ein Feuerlöschteich sowie ein Teil des Baches Rietzschke. Diese sollen erhalten bleiben und durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Körlitz. Der Gemeinde Lossatal liegen aktuell konkrete Bauanfragen für den Ortsteil Körlitz vor. Allerdings sind derzeit kaum freie Baugrundstücke im Ortsteil vorhanden. Somit möchte die Gemeinde Lossatal mit dem Bebauungsplan ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Bauflächenpotenzial entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage nachkommen.

Insgesamt sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung mit bis zu 4 Einfamilienhäusern zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- städtebauliche Abrundung des Ortsteils Körlitz
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Lossatal, Gemarkung Körlitz (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 28.01.2020).

2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortsteils Körlitz der Gemeinde Lossatal unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB. Mit der Einführung des § 13b BauGB wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, bis zum 31. Dezember 2019 (spätester Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2019 erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für das allgemeine Wohngebiet mit einer Fläche gemäß Bebauungsplan von 6.752 m² ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von 2.701 m² ohne Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Damit ist die bebaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO weit geringer als 10.000 m², wodurch die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB gegeben sind.

Darüber hinaus ist das Plangebiet von drei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen und die wesentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Die Schaffung von bis zu vier Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist zudem im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils Körlitz. Somit stellt das Vorhaben eine typische Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von an den Ortsteil angrenzenden Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB dar. Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB wie dargelegt erfüllt, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB angewendet werden. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB, wonach die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen, ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kühnitzscher / Burkartshainer Straße in Körlitz“ der Gemeinde Lossatal

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss sowie Billigungs- und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 BauGB	13.11.2019
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	18.12.2019
3. freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		19.05.2020 bis 26.06.2020
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat		16.12.2020

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger 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	26.01.2021 bis 04.03.2021
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	03.02.2021 bis 04.03.2021
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.4 Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 12.05.2020

Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung:

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden im allgemeinen Wohngebiet für nicht zulässig erklärt, weil diese Nutzungen nicht dem Wohnen dienen. Damit würde nach aktueller Rechtsprechung nicht der Absicht des § 13b BauGB entsprochen, welcher hauptsächlich eine Förderung der Wohnnutzung vorsieht.

Festsetzung einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen:

Um sicherzustellen, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt, wurde eine Festsetzung zur maximal zulässigen Trauf- (7,0 m) und Firsthöhe (11,0 m) ergänzt.

Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften:

Ebenfalls dem Ziel des Einfügens der künftigen Bebauung in das Ortsbild dienen die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Ausrichtung der Gebäude, welche in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden. Demnach wird die Dachneigung für Hauptgebäude auf 37° - 42° begrenzt. Zudem wird festgesetzt, dass Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss auszuführen sind und giebelständig zu der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche auszurichten sind.

Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche:

Aufgrund einer über das Plangebiet verlaufenden Trinkwasserleitung wurde die Baugrenze im Nordosten angepasst. Durch die neue Lage der Baugrenze wird ein Sicherheitsabstand von 2 m zur bestehenden Trinkwasserleitung eingehalten.

Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens:

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds erstellt. Dieses ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gutachten wurde die Planung zur Verbringung des Niederschlagswassers angepasst.

Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose:

Zum Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose zur Untersuchung der Einwirkungen von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm auf die geplante Wohnnutzung erstellt. Dieses ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt. Aufgrund der Ergebnisse der Prognose wurden in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche ergänzt. Zusätzlich wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen, in denen sie liegen, auszuführen sind.

Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose:

Zum Bebauungsplan wurde eine Geruchsimmissionsprognose zur Untersuchung der Einwirkungen von Gerüchen, welche von der südöstlich gelegenen Schweinemastanlage ausgehen, erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Gerüche konnte nicht festgestellt werden.

2.5 Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 11.11.2020

Überarbeitung von Gutachten

Auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde wurden die Geräuschimmissionsprognose und die Geruchsimmissionsprognose überarbeitet und weitere Anlagen in der Umgebung in die Berechnung einbezogen. Relevante Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind damit nicht verbunden.

Vorkommen von Wechselkröte und Laubfrosch

Hinweise auf das Vorkommen der geschützten Wechselkröte und des Laubfroschs wurden im Artenschutzkapitel in die Betrachtung einbezogen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die im Zuge der Bebauung umzusetzen sind. Zusätzlich wird für eine Teilfläche eine Pflegemaßnahme beschrieben, die eine Sicherung der für die Wechselkröte erforderlichen Habitatbedingungen sicherstellt.

Korrektur der Baugrenze

Im Bereich der bestehenden Trinkwasserleitung auf dem Flurstück 590/2 wurde die Baugrenze auf den Planstand der frühzeitigen Beteiligung angepasst. Für die innerhalb des Baufeldes befindliche Trinkwasserleitung und ihren Schutzstreifen wurde eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche eingetragen. Eine Bebauung ist somit in diesem Bereich erst nach Verlegung der Leitung möglich.

Hinweise

Zusätzlich wurden weitere Hinweise zum Denkmalschutz, zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, zum Immissionsschutz, zum Umgang mit Bodenmaterial, zur Einsicht in technische Normen und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht in die Planunterlagen aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Körlitz der Gemeinde Lossatal südlich der Kühnitzscher Straße, westlich der Burkartshainer Straße und östlich des Rietzschkenwegs. Der Ortsteil befindet sich im Südwesten des Gemeindegebiets und liegt ca. 5 km östlich der Stadt Wurzen.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 75/1, 85/2, 590/c, 590/2 und 590/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 85/3, 88/14, 529/3 und 531/8 der Gemarkung Körlitz auf einer Gesamtfläche von 8.952 m².

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Körlitz, Flurstück 531/8 (tlw.) (Kühnitzscher Straße)
- im Osten: Gemarkung Körlitz, Flurstück 529/3 (tlw.) (Burkartshainer Straße)
- im Süden: Gemarkung Körlitz, Flurstücke 75/2, 76, 85/3 (tlw.), 590/a, 590/4 (Wohnbebauung und Privatgärten)
- im Westen: Gemarkung Körlitz, Flurstück 88/14 (tlw.) (Rietzschkenweg)

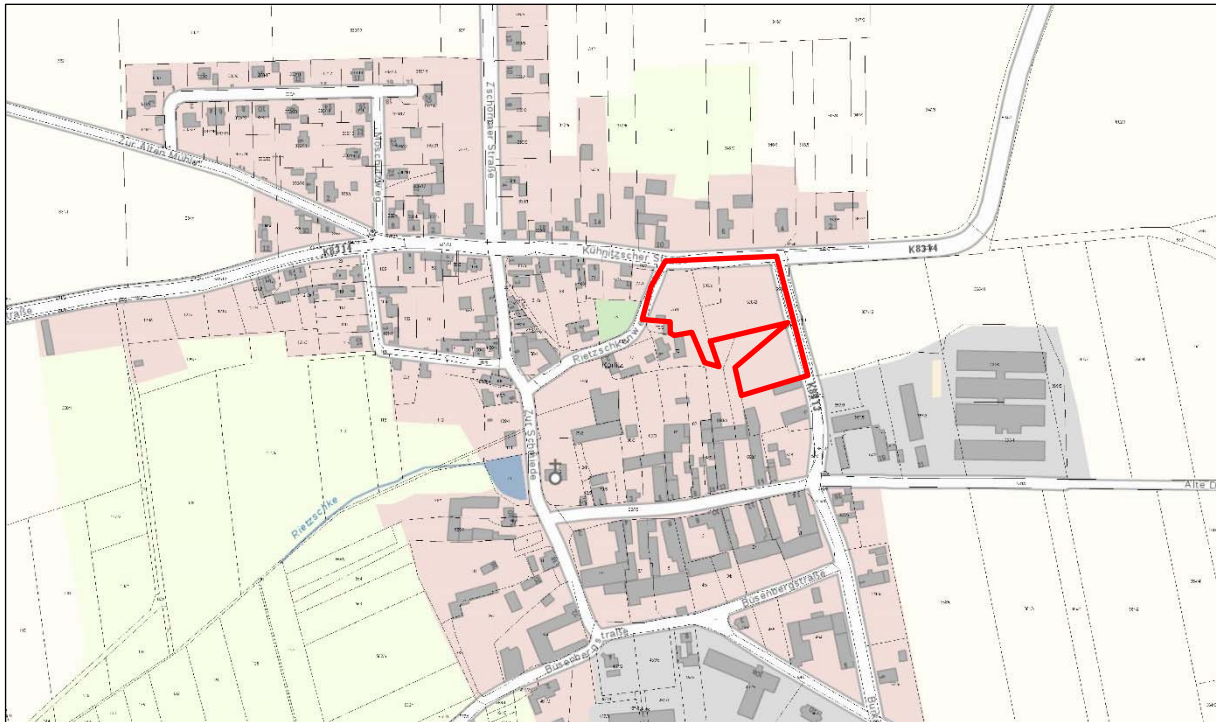



Abb. 1: Lage des Plangebiets
(Auszug aus RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Körlitz und zeichnet sich zum Großteil durch Wiesenflächen aus. Auf den Flurstücken 85/3 und 590/2 befinden sich auch kleinere als Nutzgärten angelegte Bereiche. Auf dem Flurstück 590/c befindet sich ein Löschwasserteich.

Bebauung ist auf dem Flurstück 75/1 in Form einer Garage vorhanden. Vereinzelt sind im Plangebiet kleine bis mittelgroße Bäume vorhanden.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist sehr heterogen geprägt. Der historische Ortskern von Körlitz mit ehemaligen Hofstellen entlang der Alten Dorfstraße befindet sich ca. 100 m südwestlich des Plangebiets. Im Westen und Norden grenzt eine jüngere dörfliche Mischbebauung, bestehend aus kleineren gewerblichen Nutzungen sowie Wohngebäuden mit privaten Gärten an. Im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Burkartshainer Str. befinden sich eine Ackerfläche sowie ca. 65 m südöstlich eine Schweinemastanlage.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind derzeit keine Schutzgüter im Sinne des Denkmalschutzes bekannt. Südlich bis südwestlich des Plangebiets befinden sich jedoch denkmalgeschützte Objekte (Wohnhaus, Seitengebäude, Scheune, Toreinfahrt und Hofpflaster eines Dreiseithofes (Alte Dorfstraße 13 und 15, Flurstücke 590/a und 590/4 der Gemarkung Körlitz) und Dorfkirche Körlitz).

Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist daher nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Vorhaben liegt außerdem im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale (mittelalterlicher Ortskern [D-86290-01]) und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 und § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Website des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: → Sachgebiet Denkmalschutz → Dokumente.

Damit sich die künftige Bebauung in das historische Ortsbild des Ortsteils Körlitz einfügt, sollten die nachfolgenden gestalterischen Hinweise bei künftigen Neubauvorhaben beachtet werden. Als Dacheindeckungen sollten naturrote bzw. hellgraue keramische Ziegel verwendet werden. Es sollten kleinformatige Dacheindeckungen verwendet werden. Als Dachform sind vorrangig Sattel- oder Krüppelwalmdächer zu wählen. Klassische Walmdächer fügen sich nicht in das Ortsbild ein. Die Fassade sollte einheitlich und zumindest zur Straßenseite ohne Vor- und Rücksprünge ausgeführt werden. Zur Straßenseite hin sollten hochrechteckige Fensterformate verwendet werden. Die Außenflächen sind vorzugsweise mit einem mineralischen Putz zu versehen. Die Farbgebung sollte sich der umliegenden Bebauung anpassen und somit in pastellen Farbtönen oder in einem gebrochenen Weiß ausgeführt sein. Tore und Einfriedungen sind an das historische Erscheinungsbild anzupassen. Über die konkreten Einzelvorhaben wird im Rahmen des o.g. denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 12 SächsDSchG in den nachfolgenden Planungsphasen entschieden.

Es wird empfohlen die denkmalpflegerischen Belange frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dazu steht die Gebietsreferentin für Lossatal zur Verfügung.

Tore und Einfriedungen sind an das historische Erscheinungsbild anzupassen (offen, stehende Formate, maximal 1,20m Höhe zur Straßenseite, vorzugsweise im Material Holz, etc.).

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das SPA „Wernsdorfer Teich- und Waldgebiet“, das LSG „Hohburger Berge“ und das FFH-Gebiet „Am Spitzberg“. Diese befinden sich jedoch mindestens 2,3 km vom Plangebiet entfernt, sodass durch die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete zu erwarten ist.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebiets der Gemeinde Lossatal. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Lossatal dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden. Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils Lossatal entsprechend der aktuell bestehenden Nachfrage. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt, da ortsansässigen Familien die Möglichkeit gegeben wird, ihre Wohnvorstellung im eigenen Heimatort umzusetzen. Dies dient gleichzeitig der Stärkung des ländlichen Raums.

Entsprechend der Begründung zu Grundsatz 2.2.1.1 sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen haben. Zwar handelt es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich i.S. des § 35 BauGB, dadurch dass er von drei Seiten an den Innenbereich grenzt und an der vierten Seite von der Burkartshainer Straße begrenzt wird, besteht jedoch eine enge städtebauliche Verknüpfung mit dem Innenbereich. Zudem ist die Fläche infrastrukturell voll erschlossen. Damit wird die Neuinanspruchnahme noch unverbaubarer Flächen auf ein Minimum reduziert.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Die Gemeinde Lossatal übernimmt entsprechend dem Regionalplan Westsachsen 2008 (hier noch als die Gemeinden Hohburg und Falkenhain dargestellt) keine Funktion im System der Zentralen Orte. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist das Mittelzentrum Wurzen. Der Versorgungskern des Mittelzentrums Wurzen befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa 5 km westlich, Versorgungseinrichtungen im Oberzentrum Leipzig befinden sich ca. 30 km entfernt im Westen. Das Baugebiet ist direkt an den bebauten Ortsteil Körlitz angebunden und eng mit diesem verknüpft.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung zulässig. Mit der Planung wird diesem Ziel entsprochen, da diese aufgrund der Schaffung von lediglich bis zu vier Eigenheimgrundstücken der Eigenentwicklung dient. Zudem beruht die Planung auf der konkreten Nachfrage ortsansässiger Familien nach Bauflächen im Ortsteil.

5.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist die heutige Gemeinde Lossatal noch als die Gemeinden Hohburg und Falkenhain dargestellt. Diese übernehmen laut Regionalplan keine Funktion im System der Zentralen Orte und sind dem ländlichen Raum zugeordnet.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 5.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3) und 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 (Z 5.1.4). Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Das Plangebiet ist direkt an die Ortslage Körlitz angeschlossen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass auf den großzügigen Grundstücken neben der Wohnbebauung private Gartenflächen entstehen können, welche sich in das bestehende Siedlungsgefüge des Ortsteils optimal einfügen. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Westsachsen 2008 sind die Flächen um den Ortsteil Körlitz als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Flächenausweisung reicht bis an die östliche Seite der Burkartshainer Straße heran. Da diese Flächen durch das Vorhaben jedoch nicht in Anspruch genommen werden, steht die Planung dem Vorbehaltsgebiet nicht entgegen.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2017) mit Stand vom 14.12.2017 sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Bebauungsplanänderung entgegenstehen würden. Die im Regionalplan Westsachsen 2008 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellten Flächen werden mit der Fortschreibung des Regionalplans vsl. als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Allerdings steht der Bebauungsplan auch dieser Ausweisung nicht entgegen, da die Flächen des Vorranggebiets selbst nicht in Anspruch genommen werden.

5.3 Flächennutzungsplanung

Es existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Lossatal. Lediglich für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohburg liegt ein Flächennutzungsplan vor, welche jedoch nicht den Ortsteil Körlitz miteinschließt. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Voraussetzung zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ist, dass dringende Gründe die Planung erfordern und dieser der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Die Planung ist erforderlich für die Eigenentwicklung des Ortsteils Körlitz. Freie Baugrundstücke sind im Ortsteil kaum noch vorhanden und der Gemeinde liegen aktuell Anfragen von Privatpersonen zu Bauland in Körlitz vor. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von bis zu vier Wohngrundstücken zu schaffen. Da sich die künftige Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt, ist auch nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegensteht. Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans ist somit zulässig.

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern und privaten Gartenflächen. Im WA sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, werden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (VGH München, Beschluss vom 04.05.2018, 15 NE 18.382, LSK 2018, 8637) die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im WA ausgeschlossen, da diese nicht der Absicht des § 13b BauGB dienen, wonach insbesondere Bebauungsplanverfahren beschleunigt werden sollen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dabei nicht als Wohnnutzung angesehen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung, die größtenteils aus zweigeschossigen Gebäuden besteht. Die Festlegung einer Mindestzahl ist entbehrlich.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist im WA mit 7,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt. Damit orientieren sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen an der umliegenden Bebauung. Es wird sichergestellt, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgeführt wird. Dadurch wird sich die neu hinzukommende Bebauung in das historische Ortsbild einfügen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart.

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Diese beschränken die Hauptbebauung auf die Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sodass die dahinterliegenden Grundstücksteile als Gartenflächen frei von Bebauung gehalten werden. Die Baufelder entlang der Burkartshainer Straße nehmen die Bebauungstiefe auf dem Grundstück Burkartshainer Straße 2 direkt südlich des Plangebiets auf. Die Baufelder an der Kühnitzscher Straße orientieren sich an der Bebauungstiefe der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auf dem Flurstück 590/2 verläuft die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 2,0 m zur bestehenden Trinkwasserleitung, um deren Erhalt zu sichern und den Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten (siehe Kap. 7.2). Im Übrigen verlaufen die Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 3 m entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m ist zulässig.

6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Beidseitig der Wasserfläche der Rietzschke ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ auf einer Breite von 5 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Anforderungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG einzuhalten. Demnach sind innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (inklusive Dünge- und Pflanzenschutzmitteln), ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

6.5 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb sind die Kühnitzscher Straße, die Burkartshainer Straße sowie der Rietzschkenweg als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die flächenhafte Darstellung in der Planzeichnung umfasst dabei auch Straßenbegleitgrün neben der eigentlichen Fahrbahn. Die Festsetzung umfasst die genannten Straßen jeweils bis zur Fahrbahnmitte.

Zur Freihaltung der Kurvenbereiche an den Kreuzungen Kühnitzscher / Burkartshainer Straße und Kühnitzscher Straße / Rietzschkenweg sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Innerhalb dieser, der Planzeichnung zu entnehmenden Bereiche, ist die Errichtung von Zufahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen. Für die Herstellung der Zufahrten muss bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde eine verkehrsrechtliche Anordnung für die erforderlichen Verkehrsraumeinschränkungen beantragt werden.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Das Flurstück 590/c ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserteich“ festgesetzt. An dieser Stelle befindet sich bereits ein Löschwasserteich. Insofern entspricht die Festsetzung dem Bestand.

6.7 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb ist entlang der Rietzschke ein Streifen von 5 m Breite als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist als Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG von Bebauung freizuhalten (vgl. Kap. 6.4). Insofern sind bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

6.8 Wasserflächen

Die Rietzschke, welche als offener Graben durch das Plangebiet verläuft, wurde als Wasserfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung bildet somit den Bestand innerhalb des Plangebiets ab.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des Flurstücks 590/2 befindet sich eine Trinkwasserleitung des Versorgungsverbands Eilenburg-Wurzen. Daher ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsverbands zu belastende Fläche eingetragen. Diese dient der Sicherung der Bestandsleitungen, es umfasst die Leitungstrasse und einen beidseitigen Schutzstreifen von 2 Metern. Die Anlagen müssen u.a. für Wartungs- und Reparaturarbeiten dauerhaft zugänglich sein. Direkte Überbauungen oder eine Bepflanzung, die einen Zugang zu den Leitungen erschweren würden, sind daher auszuschließen.

Sollten diese Leitungen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich im Einvernehmen mit dem Leitungsträger umverlegt werden, entfallen auch die vorgenannten Auflagen des Leitungsträgers für die betreffenden Flächen.

6.10 örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SächsBO wird festgesetzt, dass beziehungsweise auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Dies dient der Organisation des ruhenden Verkehrs. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet, da diese auf den privaten Grundstücksflächen frei angeordnet werden können.

Zudem werden Festsetzungen zur Dachneigung getroffen. Zulässig ist eine Dachneigung der Hauptgebäude von 37° bis 42°. Diese Festsetzung ist nicht bindend für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Mit der Festsetzung der Dachneigung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Ebenfalls dem Einfügen der künftigen Bebauung in das historische Ortsbild dienen die Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude. Es wird festgesetzt, dass die Gebäude mit rechteckigem Grundriss auszuführen sind. Zudem sind sie giebelständig zu der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche auszurichten. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat. Mit diesen Festsetzungen wird die ortstypische Bebauung im Ortsteil Körlitz wieder für die neue Bebauung aufgegriffen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Kühnitzscher Straße, Burkartshainer Straße, Rietzschkenweg) gesichert. Die Bundesstraße 6 verläuft ca. 3 km südlich des Ortsteils Körlitz. Über diese sind in westlicher Richtung Wurzen (ca. 5 km) und Leipzig (ca. 30 km) sowie in östlicher bis südöstlicher Richtung Oschatz (ca. 25 km) und Dresden (ca. 80 km) zu erreichen. Die Bundesautobahn A 14 (AS Grimma) ist in ca. 15 km in südwestlicher Richtung zu erreichen.

In der Kühnitzscher Straße unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Körlitz. Hier verkehren die Linien 661 (Wurzen – Dornreichenbach – Meltewitz – Falkenhain) und 663 (Wurzen – Körlitz – Kühnitzsch – Hohburg/Falkenhain) in unregelmäßiger Taktung.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) zuständig. Ausgehend von den bestehenden Versorgungsleitungen 110 PE (Kühnitzscher Straße / Burkartshainer Straße) und 63 PE (Rietzschkenweg) ist gemäß Auskunft des VEW vom 22.06.2020 die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

Die Trinkwasserleitung 110 PE entlang der Kühnitzscher Straße schneidet die Flurstücke 590/c, 590/2 und 590/3. Die entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Auf dem Flurstück 590/c befindet sich der bereits angelegte Löschwasserteich, sodass der Bauungsplan hier keine Auswirkungen auf den Leitungsbestand hat. Die Flurstücke 590/2 und 590/3 sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Erhalt der bestehenden Trinkwasserleitung wird die Baugrenze so festgesetzt, dass die Leitung mit ihrem Schutzstreifen nicht von der künftigen Bebauung beeinträchtigt wird. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,0 m beidseitig der Leitung. Es wird auf die folgenden Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens hingewiesen:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen
- Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden
- Geländeänderungen (z. B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (z. B. als Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Lossatal. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Da sich innerhalb des Plangebiets ein Löschwasserteich mit einer entsprechenden Löschwassermenge befindet, ist die Versorgung als gesichert anzusehen. Zudem sind im Umfeld des Plangebiets Löschwasserhydranten vorhanden.

7.4 Abwasserbeseitigung

Für die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers ist der Eigenbetrieb „Wirtschaftsbetrieb Lossatal“, Sachgebiet Abwasser zuständig. Das Abwasser des Ortsteils Körlitz wird überwiegend zentral entsorgt. Das heißt es gibt ein zusammenhängendes Kanalsystem, über das das Schmutzwasser bis zur Pumpstation Körlitz fließt. Von dort aus wird es über Kühnitsch der Kläranlage Hohburg zugeführt.

Die Flurstücke 75/1 und 590/2 könnten nach Auskunft des Eigenbetriebs „Wirtschaftsbetrieb Lossatal“ vom 18.06.2020 aus heutiger Sicht ohne größere Probleme an das Schmutzwasserkannelsystem angeschlossen werden. Auf dem Flurstück 85/3 (Burkartshainer Straße 2) existiert bereits eine vollbiologische Kleinkläranlage. Für den neuen Teilbereich des Flurstückes 85/3, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, müsste ebenso eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet werden. Da kein öffentlicher Kanal in der Nähe ist, sollte das Überlaufwasser vorzugsweise auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Alternativ ist zu prüfen ob das Überlaufwasser in die Rietzschke geleitet werden kann.

7.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser im Ortsteil Körlitz wird derzeit größtenteils über Teilortskanäle in den Vorfluter (Rietzschke) geleitet. Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens untersucht (Anlage 1). Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet nur gering wasserdurchlässige Böden bis in größere Tiefe anstehen. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach den Regeln der DWA-A 138 ist somit nur mit erheblichem Aufwand möglich, etwa in Form einer Muldenversickerung mit Bodenaustausch bis zu den anstehenden Muldeschottern in teilweise mehr als 3 m Tiefe. Als weitere Entsorgungslösung wird im Gutachten auch eine Verdunstung mit teilweiser Versickerung in den Untergrund über Schilfteiche auf den jeweiligen Grundstücken genannt. Die Teiche müssten dabei eine Größe von ca. 1/3 der auf dem Grundstück befestigten Fläche haben.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem hydrogeologischen Gutachten wird eine gedrosselte Einleitung der Niederschlagsabflüsse in die Rietzschke, welche für den Ortsteil Körlitz derzeit bereits als Vorfluter fungiert, als Vorzugsvariante favorisiert. Alternativ zu einer Direkteinleitung besteht auch die Möglichkeit einer teilweisen Ableitung des Regenwassers über den vorhandenen öffentlichen Teilortskanal. Dies wäre zumindest für die Flächen nördlich der Rietzschke möglich. Aufgrund der genannten Ableitungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser ist die Erschließung als gesichert anzusehen.

Für die Einleitung in den öffentlichen Teilortskanal ist eine Zustimmung der Gemeinde Lossatal erforderlich. Soll die Direkteinleitung in die Rietzschke über eine Sammelleitung erfolgen, ist

hierfür eine Wasserrechtliche Erlaubnis der uWB erforderlich. Die Einleitmenge ist rechtzeitig vorher mit der uWB abzustimmen.

Zur genauen Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse auf den einzelnen Grundstücken und zur Bemessung der Entwässerungsanlagen unter Berücksichtigung der einzelnen anzuschließenden befestigten Flächen, wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Erstellung von detaillierten, vorhabenkonkreten Einzelgutachten empfohlen.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Entlang der Kühnitzscher Straße, der Burkartshainer Straße und des Rietzschkenwegs verlaufen Niederspannungsfreileitungen. Durch Anschluss an diese Leitungen ist eine Versorgung der künftigen Wohnbebauung mit elektrischer Energie möglich.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Der Erhalt der bestehenden Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der MITNETZ Strom zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme zu übergeben. 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 die MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefen lagen der Kabel.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Ortsteil Körlitz erfolgt über die Tyczka Energy GmbH, welche dort seit 2006 ein Flüssiggasnetz betreibt. Die Gasleitung verläuft entlang der Kühnitzscher Straße direkt am Plangebiet vorbei. Eine Erweiterung des Gasnetzes zum Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Errichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag an die Telekom notwendig. 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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Entsorgung erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Da das Plangebiet an die Kühnitzscher Straße, die Burkartshainer Straße und den Rietzschkenweg angeschlossen ist, ist die Entsorgung über diese öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Absammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle bereitzustellen.

Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
allgemeines Wohngebiet	6.752	75,4
überbaubare Grundstücksfläche	4.051	45,3
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.701	30,2
öffentliche Verkehrsflächen	1.219	13,6
Flächen für Versorgungsanlagen	568	6,3
private Grünflächen	322	3,6
Wasserflächen	91	1,1
Summe	8.952	100,0

9 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind aufgrund der Entwicklung von bis zu vier Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser keine Beeinträchtigungen aufgrund von Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Allerdings sind aufgrund der Schweinemastanlage südöstlich des Plangebiets Einwirkungen sowohl durch Geräusche, als auch durch Gerüche auf das Plangebiet zu erwarten. Zur Beurteilung der Einwirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geräusch- sowie eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

9.1 Einwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet zu beurteilen, wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (Lücking & Härtel GmbH 2020, siehe Anlage 2 der Begründung), bei der die bestehenden Auswirkungen der umliegenden Nutzungen auf das Plangebiet gutachterlich betrachtet werden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab. Der Schutzanspruch des Plangebiets ergibt sich für die vorgesehene Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ aus der DIN 18005 mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf Kühnitzscher und der Burkartshainer Straße hervorgerufen.

Bei der Geräuschimmissionsprognose wurden folgende Emissionsquellen betrachtet:

- Schweinemastanlage südöstlich des Plangebiets
- Straßenverkehr auf Kühnitzscher und Burkartshainer Straße

Zur geschossweisen Beurteilung der Auswirkungen der umliegenden Lärmquellen auf das Plangebiet, wurden im Gutachten verschiedene Immissionsorte jeweils in 1,5 m und 4,5 m Höhe untersucht. Es ergeben sich an den unterschiedlichen Geschossen jedoch keine grundsätzlich voneinander abweichenden Beurteilungspegel.

Gewerbelärm:

Die Lärmwirkungen, welche sich aus dem Gewerbelärm, ausgehend von der Schweinemastanlage, ergeben, sind in den Isophonenplänen auf Seite 28-29., Abbildungen 7-8, der Geräuschimmissionsprognose dargestellt. Tagsüber werden im Plangebiet Werte zwischen 45 und 55 dB(A) und nachts bis zu 40 dB(A) erreicht. Damit liegen die Werte unter den Orientierungswerten gemäß DIN 18005. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets aufgrund gewerblicher Nutzungen im Umfeld kann somit ausgeschlossen werden.

Straßenverkehrslärm:

Die durch den Straßenverkehr bedingten Lärmwirkungen sind in den Isophonenplänen auf Seite 30-31, Abbildungen 9-10, der Geräuschimmissionsprognose dargestellt. Tagsüber werden direkt an der Kreuzung Kühnitzscher / Burkartshainer Straße Werte bis 65 dB(A) erreicht. Mit zunehmender Entfernung zur Straße verringern sich die Schallwerte bis 50 dB(A) in den hinteren Grundstücksbereichen. Nachts liegen die Werte zwischen 55 dB(A) an der Kreuzung und 35 dB(A) in den hinteren Grundstücksbereichen. Damit liegen die Schallpegel aufgrund des Straßenverkehrs im größten Teil der künftigen Baufelder sowohl tags, als auch nachts über den Orientierungswerten gemäß DIN 18005. Allerdings werden die in der 16. BImSchV genannten Grenzen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an den künftigen Wohngrundstücken unterschritten.

Für Bereiche, an denen die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden, ist bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wall) zu prüfen. Die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahme ist dabei zu untersuchen und abzuwägen. Sofern aktiver Schallschutz nicht möglich sein sollte, ist passiver Schallschutz (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) festzulegen.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes müssten direkt an der Lärmquelle angewandt werden, um mit möglichst geringem Aufwand eine größtmögliche Wirkung erzielen zu können. Somit müssten direkt entlang der beiden Straßen Schallschutzwände oder -wälle errichtet werden. Dies hätte jedoch negative Auswirkungen auf das Ortsbild und wäre auch nicht möglich, da die Zufahrt zu den Grundstücken von den beiden o.g. Straßen erfolgen muss. Zudem liegt die Überschreitung der Orientierungswerte in einem Rahmen, in welchem diesem Sachverhalt gut mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden kann. Entsprechend der DIN 18005 kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, wenn z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in städtebaulichen Gemengelage eine Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden Situation vor Ort nicht möglich ist. Dies trifft für die vorliegende Planung zu. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche soll daher mittels passivem Schallschutzes durch Wahl der Außenbauteile entsprechend dem Außenlärmpegel realisiert werden.

Zur Ermittlung der Lärmaußenpegelbereiche innerhalb des Plangebietes wurden alle vorhandenen Lärmquellen zusammengefasst. Die entsprechenden Isophonenpläne mit den Außenlärmpegelbereichen entsprechend DIN 4109 (jeweils in 1,5 m und 4,5 m Höhe) sind in den Abbildungen 11-12 der Geräuschimmissionsprognose dargestellt. Anhand der Außenlärmpegelbereiche lassen sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ableiten. Für die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die beiden genannten Pläne miteinander verschnitten, sodass vom schlimmsten anzunehmenden Fall ausgegangen wird. Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren für Einzelgebäude geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Fazit:

Es kommt zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 lediglich Orientierungswerte darstellen, sodass eine Überschreitung dieser anzustrebenden Werte im Rahmen der Abwägung möglich ist. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005), in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Daher leiten sich auch keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauungen aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung ab. Durch folgende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) werden im Rahmen des Bebauungsplanes Schutzvorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im städtischen Raum festgesetzt:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen

römischen Ziffer. Innerhalb dieser Flächen sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund der Forderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV) erreicht wird. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen somit nur in den Lärmpegelbereichen ab IV und höher vorgesehen werden.

Durch die Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wird erreicht, dass innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird. Im Hinblick auf die Nutzung der Freiflächen muss grundsätzlich auf die Grenzen des baulichen Schallschutzes hingewiesen werden. Der Außenwohnraum bleibt durch Schallschutzmaßnahmen ungeschützt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bestehende sowie künftige Bebauung, welche nicht in der Geräuschimmissionsprognose berücksichtigt wurde, auch eine lärmabschirmende Wirkung insbesondere für die direkt dahinterliegenden Außenwohnräume hat. Es ist also davon auszugehen, dass somit ruhigere Außenbereiche geschaffen werden können.

Im Ergebnis der Berechnungen zu den Lärmimmissionen kommt es für den Nachtzeitraum zu minimalen Überschreitungen der Orientierungswerte durch Gewerbelärm im äußersten südöstlichen Bereich des Plangebiets. Es wird empfohlen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Dabei sollten vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

9.2 Einwirkungen durch Gerüche

Die Geruchsimmissionsprognose (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6 und 8 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung prognostiziert werden können. Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) gilt für allgemeine Wohngebiete ein Immissionswert für die Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % als unbedenklich. Damit liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet unterhalb des Immissionswertes der GIRL. Eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen kann somit ausgeschlossen werden.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

10.1 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 8.952 m², wovon 6.752 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,4 können maximal bis zu 2.701 m² Boden versiegelt werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere 1.350 m² versiegelt werden. Die insgesamt maximal versiegelbare Fläche beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans somit 4.051 m².

Boden

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordwestsächsischen Eruptivkomplex. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von vulkanitischen Gesteinen des Rotliegend (Pyroxengranitporphyr, Pyroxenquarzporphyr) gebildet, welche nordöstlich am Kampfberg zutage treten. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen, u. U. tonigen Zersatzschicht bedeckt. Ab etwa 120 m NHN folgen über 20 m mächtige, teilweise bis zum Gelände reichende, elsterzeitliche, glazifluviale Nachschüttsedimente (tonige sowie schluffige Sande und Kiese). Insbesondere in nordöstliche Richtung ist zunehmend mit einer Auflage aus saalezeitlichem Geschiebelehm /-mergel zu rechnen. Entlang der Rietzsche stehen zudem spätpleistozäne bis holozäne Auenbildungen (Lehm über Sanden und Kiesen) an. Laut historischen topografischen Karten war das Plangebiet ehemals teilweise bebaut. Daher ist die natürliche Schichtenfolge u. U. gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) in geringem Umfang zu rechnen.

Gemäß Bodenkarte 1:50.000 stehen im Plangebiet R Ah/C-Böden (Ranker, Regosole u.a.) an. Gemäß Auswertekarten Bodenschutz sind die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen hoch, Filter und Puffer für Schadstoffe sind Mittel, die Erodierbarkeit des Bodens ist hoch.

Im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens (Anlage 1) wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Demnach steht nach einer Begrünungszone und Auffüllungen Lößlehm an. Danach folgt eine Schicht aus Geschiebelehm / Schmelzwassersanden, welche wiederum von eiszeitlichen Muldekiesen unterlagert ist.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen von 4.051 m² entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktionen für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Allerdings ist die zusätzliche Bodeninanspruchnahme als äußerst gering zu beurteilen, da sich das Plangebiet in direkter Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet und die Erschließung vorhanden ist. Somit müssen keine neuen Flächen, etwa zur straßenseitigen Erschließung, in Anspruch genommen werden.

Wasser

Durch das Plangebiet verläuft die Rietzsche als offener Graben. Aufgrund des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf diese Wasserfläche zu erwarten, da die Festsetzungen so gewählt wurden, dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. So wurde etwa beidseitig des

Grabens eine Grünfläche als Gewässerrandstreifen festgesetzt, auf welcher die Anforderungen des § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG einzuhalten sind.

Durch die zusätzlich mögliche Überbauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Dadurch minimieren sich die potenziellen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser.

Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits durch die im Norden, Süden und Westen angrenzenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt, andererseits durch die westlich angrenzenden Offenlandbereiche.

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung beschränkt sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Wiesenfläche und Schafweide genutzt. Es sind nur vereinzelt Gehölzstrukturen in Form von drei größeren Bäumen sowie mehrere kleinere Bäume und Gehölze vorhanden. Auf dem Flurstück 590/c befindet sich ein Löschwasserteich, welcher als technische Anlage ausgebaut ist (Folienabdichtung gegenüber dem Untergrund, Umzäunung). Bis auf das Flurstück 75/1 ist fast das gesamte Plangebiet eingefriedet.

Die mögliche zusätzliche Neuüberbauung bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Allerdings dürfen unter Anwendung der GRZ und der Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur maximal 60 % der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche überbaut werden. Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung von dörflich geprägten Wohngrundstücken ist davon auszugehen, dass neue Gehölze auf den Grundstücken angepflanzt werden, wodurch die Verluste durch die zusätzliche Neubebauung minimiert werden können. Zudem ist einer der Bäume als Habitatbaum zum Erhalt festgesetzt, wodurch dieser als potentieller Lebensraum erhalten bleibt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum Großteil geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen, die den Ortsteil Körlitz vollständig umschließen. Die Landschaft ist leicht hügelig und wenig strukturiert. Der Ortsteil Körlitz weist ein für die Region typisches Ortsbild mit einer gewachsenen Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen, insbesondere entlang der Alten Dorfstraße, und im Laufe der Zeit hinzugekommenen Einfamilienhäusern auf.

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die geplante Bebauung kaum beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so gewählt, dass sich die künftige Bebauung in die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung einfügt. Dies gilt insbesondere für die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Anzahl der Vollgeschosse.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung

nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung darf nur Bodenmaterial verwendet werden, welches den Anforderungen des § 12 Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 gerecht wird. Die Vorsorgewerte nach § 9 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV sind einzuhalten.

10.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Da die Bestimmungen des § 13a BauGB auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten, ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung vorgeschrieben.

11 Artenschutzrechtliche Einschätzung

11.1 rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

11.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 3: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau-be-dingt	anlage-bedingt	betriebs-bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

11.3 faunistisches Arteninventar

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet ausgenommen der Wechselkröte und des Laubfrosches (SN des Umweltkreis Wurzen e.V. vom 24.02.2021) nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet zumindest eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird deshalb auf die Artgruppen Brutvögel, Säuger (Fledermäuse) sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen

11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

V 2 Amphibienschutzzäune

Zum Schutz der streng geschützten Art Wechselkröte (*Bufo viridis*) ist der Feuerlöschteich sowie das südlich angrenzende Areal des Flurstück 590/2 (vgl. Abb. 1) vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun zu versehen. Ferner ist zum Schutz des Laubfroschs (*Hyla arborea*) ein Amphibienschutzzaun entlang des Grabens zu errichten um die Tiere daran zu hindern in den Bereich des Baufeldes zu gelangen. Da der Laubfrosch besondere Kletter- und Sprungeigenschaften aufweist, ist entlang des Grabens eine spezielle Vorrichtung zu verwenden, die das Übersteigen des Zaunes verhindert. Dazu haben sich Zäune aus im Querschnitt T-förmigen Holzelementen bewehrt, die in Längsrichtung an diesen Elementen mit Seilen aufgespannt werden. An eben diesen Seilen ist engmaschiges Gazematerial zu befestigen, welches am oberen Ende um 90 Grad im rechten Winkel gebogen wird wodurch sich eine Barriere von 30 cm ergibt, an der die Laubfrösche verharren (vgl. Abb. 1)

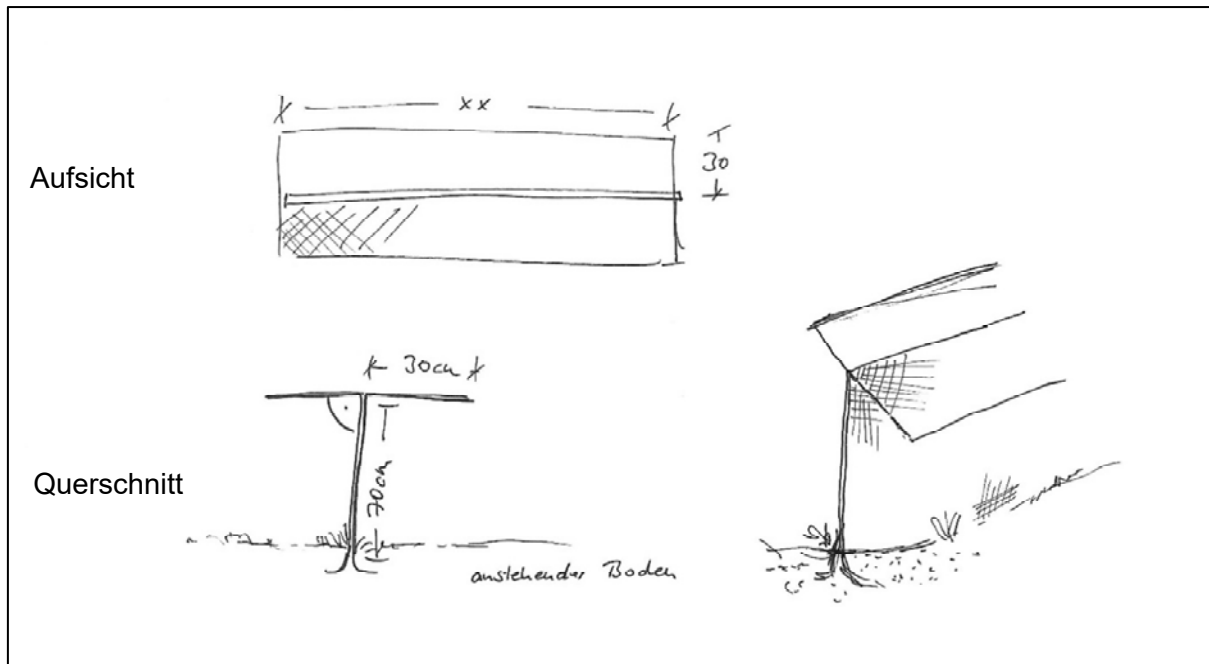


Abb. 2: Darstellung Amphibienschutzzaun für Laubfrosch

Individuen, die während der Frühjahrswanderung zwischen April und Mai vor dem Baubeginn außerhalb des Schutzzaunes (Baufeld) angetroffen werden, sind in den Schutzbereich, innerhalb des Zauns (Gewässerseite) umzusetzen, damit die Tiere ihren Laich ablegen können. Werden an drei aufeinander folgenden Tagen, bei geeigneter Witterung keine Amphibien mehr innerhalb der Baufelder oder außerhalb, entlang des Schutzzaunes angetroffen, kann das Baufeld freigegeben werden. Damit die Tiere innerhalb des Schutzzaunes genug Versteckmöglichkeiten vorfinden sind die Habitatstrukturen (Steinhaufen), die aktuell im gesamten Plangebiet verteilt liegen, ebenfalls in den Schutzbereich zu verbringen und dort in gleicher Weise (gehäuft) abzulegen.

Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauphase über zu erhalten und auf seine Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. nachzubessern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Schutzzaun wieder zurück zu bauen.

11.5 Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt von artenschutzrelevanten Habitatstrukturen (P1)

Zum dauerhaften Schutz des Lebensraumes der Wechselkröte sowie des Laubfrosches sind südlich des Feuerlöschteiches auf dem Flurstück 590/2 eine Fläche von min. 550 m² (vgl. Abb. 1) und das komplette Flurstück 590/c von jeglicher gartenbaulicher oder Freizeitnutzung, insbesondere zu den Wanderungszeiten der Amphibien von April bis Mai sowie zwischen September und Oktober freizuhalten. Zudem sind auf den genannten Flächen schonende Pflegemaßnahmen durchzuführen, die einen lückigen Vegetationsbestand mit niedriger Vegetation und offenen vereinzelt Rohbodenstellen, mit grabfähigen Böden zum Ziel haben. Idealerweise geschieht dies durch eine Weidenutzung mit Ziegen und/oder Schafen. Alternativ ist auch die Weiterführung der Pflege bzw. der Bewirtschaftung der Flächen denkbar, wie sie aktuell betrieben wird. Bei einer Pflege durch regelmäßige Mahd ist darauf zu achten, dass der Mähabstand min. 15 cm zum Boden beträgt und die Fläche von innen nach außen gemäht wird, um Fluchräume für diverse Arten zu ermöglichen. Eine Düngung oder Ansaat mit gebietsfremden Saatmischungen sind grundsätzlich zu unterlassen.



Abb. 3: Übersicht über die Lage der Vermeidungsmaßnahmen und die Pflegemaßnahme

11.6 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet zumindest eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird auf die Artgruppen Brutvögel, Säuger (Fledermäuse) sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen geschützter (siedlungsgebundener) **Fledermausarten** zu rechnen, die diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Winter- oder Sommerquartieren kann ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Strukturen in Form von Gebäuden oder geeigneten Gehölzen befinden. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine alte Linde, die sich potentiell als Zwischenhangplatz eignet, diese soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt werden. Da sich das Plangebiet anschließend an die Ortslage befindet und daher ein nächtliches Baugeschehen auszuschließen ist, kann eine Tötung,

Störung oder Schädigung von Fledermäusen innerhalb ihrer möglichen Lebensstätten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ausgeschlossen werden. Eine unmittelbare Betroffenheit der Artengruppe der Säugetiere kann daher ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) war nicht vollständig auszuschließen, da sich mehrere Steinhäufen am Rande des Plangebietes befinden, die der Zauneidechse als Versteckmöglichkeiten dienen können. Daher erfolgten durch das Büro Knoblich im April 2020 zwei Überblicksbegehungen des Plangebietes. Beide Begehungen fanden bei gutem Wetter (> 20 Grad Celsius) und zu den Hauptaktivitätszeiten der Zauneidechse (zwischen 9.00 – 10.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr) statt. Es konnten dabei keinerlei Nachweise der Zauneidechse erbracht werden. Die Lesesteinhäufen stellen zwar potentiell ein geeignetes Habitat der Zauneidechse dar, stellten sich in der Örtlichkeit jedoch stark mit Spinnenweben überzogen dar, so dass ein Ein- und Ausschlüpfen von Zauneidechsen unwahrscheinlich erscheint. Das die Lesesteinhäufen umgebende Material, ist eher wenig grabfähig, so dass geeignete Sandplätze zur Eiablage oder zum Eingraben fehlen, zudem sind die weiteren Strukturen höherwüchsig. Durch die isolierte Lage der Lesesteinhäufen, umgeben von Straßen und einen großen Prädatorendruck durch beispielsweise Katzen, Waschbären oder Marder ist in der Gesamtbetrachtung nach der Vor-Ort-Begehung, ein Vorkommen von Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.



Abb. 4: Lesesteinhäufen mit höherwüchsigen Strukturen im Umfeld



Abb. 5: Lesesteinhäufen mit Spinnenweben „verschlossen“

Ein Vorkommen geschützter **Amphibien** wurde mit der Stellungnahme vom 24.02.2021 durch den Umweltkreis Wurzen e.V. mitgeteilt. Diese umfassen die streng geschützten Arten **Wechselkröte** (*Bufo viridis*) und den **Laubfrosch** (*Hyla arborea*). Aufgrund der Habitatansprüche ist davon auszugehen, dass die Wechselkröte weite Teile des Plangebietes insbesondere den Löschteich als Laichgewässer nutzt, wohingegen der Laubfrosch lediglich im Bereich des südlich verlaufenden Grabens (Rietzschke) anzunehmen ist, da Laubfrösche krautige Gewässer bevorzugen. Eine Wanderung der beiden Amphibienarten zwischen den sehr unterschiedlich

ausgestatteten Gewässern ist daher nicht anzunehmen. Eine Betroffenheit der Amphibienarten Wechselkröte und Laubfrosch kann bei Vorhabenumsetzung zunächst nicht ausgeschlossen werden.



Abb. 6: Löschteich mit abgeflachten Betonwänden

Aus der Artgruppe der **Vögel** ist mit einem Vorkommen störungsempfindlicher **siedlungstypischer Arten** aus der Gilde der **Baum- und Gebüschbrüter** sowie entlang der Randbereiche und auf den Flächen, die aktuell nicht beweidet werden, auch aus der Gilde der **Bodenbrüter** zu rechnen. An der Westseite des Plangebietes befindet sich eine ältere Linde, in der sich mindestens eine Spechthöhle sowie ein Nistkasten befinden, diese soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Betroffenheit der Artengruppe der Vögel kann bei Vorhabenumsetzung zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Avifauna:

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 eine Baufeldfreimachung und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann

potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsgefüges handelt es sich bei den im Plangebiet zu erwartenden Arten jedoch um weit verbreitete, störungsempfindliche Arten, mit geringen Stördistanzen, die kurzzeitige Schallereignisse, mit denen in Siedlungslagen immer zu rechnen ist, bereits gewöhnt sind. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme **V 1** wird darüber hinaus gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die nicht versiegelten Flächen zu begrünen sind und durch die Anlage von Gärten und Grünflächen auch weiterhin ausreichend Lebensraum für die Brutvogelarten zur Verfügung steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Boden- und Gehölzbrütern kann unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme **V 1** und der Tatsache, dass die Linde zum Erhalt festgesetzt wird, ausgeschlossen werden. Der Eintritt des Verbotstatbestandes kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Amphibien:

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Amphibien kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme **V 2** die Tiere während ihrer Wanderung im Frühjahr aus dem Gefahrenbereich (Baufeld) entnommen und in den Schutzbereich innerhalb des Amphibienschutzzaunes umgesetzt wurden. Die Baufelder werden gem. **V 2** erst freigegeben, wenn an drei aufeinander folgenden Tagen, bei geeigneter Witterung, keine Amphibien mehr außerhalb des Schutzzaunes angetroffen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Eine erhebliche Störung durch die Bauarbeiten kann jedoch ausgeschlossen werden, da Amphibien eher dämmerungs- und nachtaktiv sind. Die temporär erhöhte Geräuschkulisse durch Baulärm wird hingegen lediglich am Tage auftreten. Eine Übertönung der Balzrufe von Amphibien und einer damit verbundenen Störung der Ökologie der Tiere kann daher ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme **V 2** wird darüber hinaus gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Wanderungen vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da durch die Pflegemaßnahme **P1** gewährleistet wird, dass ausreichend Habitatstrukturen innerhalb des

Plangebietes erhalten bleiben. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien kann unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme **V 2** und der Pflegemaßnahme **P1** ausgeschlossen werden. In den Feuerlöschteich, der als Laichgewässer gemeldet wurde, wird nicht eingegriffen, das südlich angrenzende Grünland wird mit Habitatstrukturen angereichert und die Fläche durch entsprechende Pflege dauerhaft an die Bedürfnisse der Wechselkröte angepasst. Der Eintritt des Verbotstatbestandes kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V 1, V 2 und der Pflegemaßnahme P 1 keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

12 Hinweise

Denkmalschutz

Vor Beginn von Bauarbeiten ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 und § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Baugrundgutachten

Zur genauen Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse auf den einzelnen Grundstücken und zur Bemessung der Entwässerungsanlagen unter Berücksichtigung der einzelnen anzuschließenden befestigten Flächen, wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Erstellung von detaillierten, vorhabenkonkreten Einzelgutachten empfohlen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden,

sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeige-pflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismittlungs-pflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

Flurbereinigung

Das Vorhaben liegt innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Körlitz (Rietzschke). In der Örtlichkeit vorhandene Vermessungszeichen und Grenzmarken unterliegen, soweit sie nicht bereits nach § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes geschützt sind, dem Schutz des § 17 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG) in Sachsen. Diese sind nicht einzubringen, zu verändern, zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ihre Verwendbarkeit ist nicht zu beeinträchtigen. Sollte dies unumgänglich sein, ist die Teilnehmergeinschaft Körlitz (Rietzschke) beim Landratsamt Landkreis Leipzig – Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna, vorab zu benachrichtigen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Radonschutz

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. 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.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Straßenbau

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet oder wiederhergestellt werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

Vermeidung von Belästigungen durch Lärm und Rauchgas

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.201 O (BGBl. 1 S. 38), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 13.06.2019 (BGBl. 1 S. 804)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Einsichtsmöglichkeit in Rechtsquellen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung Lossatal, Karl-Marx-Straße 14, (Bauverwaltung, Zimmer 22) in 04808 Lossatal während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 06.04.2021

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSchG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

PlanZV (2017): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2018): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

SächsLPIG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

SächsNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

SächsWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

UVPG (2020): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDR. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDR. S. S 339)

WHG (2020): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

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. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2017): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG, Stand: 14.12.2017.

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LfULG (2019): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 10.11.2020.

RAPIS (2019): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 10.11.2020.

ANLAGE 1

Hydrogeologisches Gutachten,
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
vom 02.10.2020

ANLAGE 2

Geräuschemissionsprognose,
Lücking & Härtel GmbH
vom 17.03.2021

ANLAGE 3

Geruchsimmissionsprognose,
Lücking & Härtel GmbH
vom 23.03.2021