

Begründung zum Bebauungsplan Satzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
„An der Schulstraße in Thammenhain“



Gemeinde Lossatal
Karl-Marx-Straße 14
04808 Lossatal



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Lossatal
Karl-Marx-Straße 14
04808 Lossatal

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

28.08.2020

Bildnachweis Titelseite:

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2017): Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Bauleitplanung.

Anmerkung:

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

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	6
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	6
1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis	7
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
1.3.1 Allgemeine Anforderungen	7
1.3.2 Belange der gemeinschaftlichen Fürsorge und der Bildung	8
1.3.3 Belange der Wirtschaft	8
1.3.4 Belange des Verkehrs- und der Ver- und Entsorgung.....	9
1.3.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	9
1.4 Verfahren	10
2 Grundlagen der Planung.....	12
2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	12
2.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	12
2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	14
2.1.3 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsanlagen	14
2.1.4 Eigentumsverhältnisse.....	15
2.1.5 Altlasten.....	15
2.1.6 Kampfmittelbelastungen	15
2.1.7 Archäologie und Denkmalschutz.....	16
2.1.8 Vermessungs- und Grenzmarken	16
2.1.9 An das Plangebiet angrenzende Bereiche	16
2.2 Planerische und rechtliche Grundlagen	17
2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	17
2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008.....	19
2.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lossatal	20
2.2.4 Einfacher Bebauungsplan Thammenhain	20
2.3 Planungskonzept.....	20

2.3.1	Städtebauliches Konzept	20
2.3.2	Verkehrskonzept.....	22
2.3.3	Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/-einrichtungen, Löschwasserbereitstellung.....	23
2.3.4	Abfallentsorgung.....	24
2.3.5	Grünordnerisches Konzept	24
2.4	Umweltbelange	25
2.4.1	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	26
2.4.2	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	28
2.5	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	30
2.5.1	Boden.....	30
2.5.2	Tiere	31
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	34
2.6.1	Boden/Fläche und Bodenfunktion	34
2.6.2	Tiere	34
2.6.3	Vegetation	35
2.7	Kosten und Durchführung.....	36
3	Ergebnisse der Beteiligungen	36
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	36
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	37
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	38
3.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	38
4	Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	39
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	39
4.2	Art der baulichen Nutzung	39
4.3	Maß der baulichen Nutzung	40
4.3.1	Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse	40
4.3.2	Anzahl der Vollgeschosse	41
4.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	41

4.4.1	Bauweise.....	41
4.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	42
4.5	Verkehrsflächen, Stellplätze	43
4.5.1	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.....	43
4.5.2	Stellplätze.....	43
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	44
4.6.1	Befestigung von Oberflächen.....	44
4.7	Grünordnerische Festsetzungen	45
4.7.1	Erhalt von Bäumen	46
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	46
4.8.1	Werbeanlagen	46
4.8.2	Einfriedungen	47
4.9	Hinweise	48
4.9.1	Pflanzenverwendung/Artenliste	48
4.9.2	Altlasten.....	49
4.9.3	Boden.....	49
4.9.4	Baugrund.....	50
4.9.5	Kampfmittel	50
4.9.6	Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz.....	50
4.9.7	Denkmalschutz und Archäologie	51
4.9.8	Vermessungs- und Grenzmarken	51
4.9.9	Nutzung erneuerbarer Energien	52
4.9.10	Gewährleistung der Abfallentsorgung	52
4.9.11	Artenschutz	52
5	Quellenverzeichnis	55

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Thammenhain der Gemeinde Lossatal. Es hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Die folgende Abbildung zeigt die Vorhabenfläche (rot umrandet).

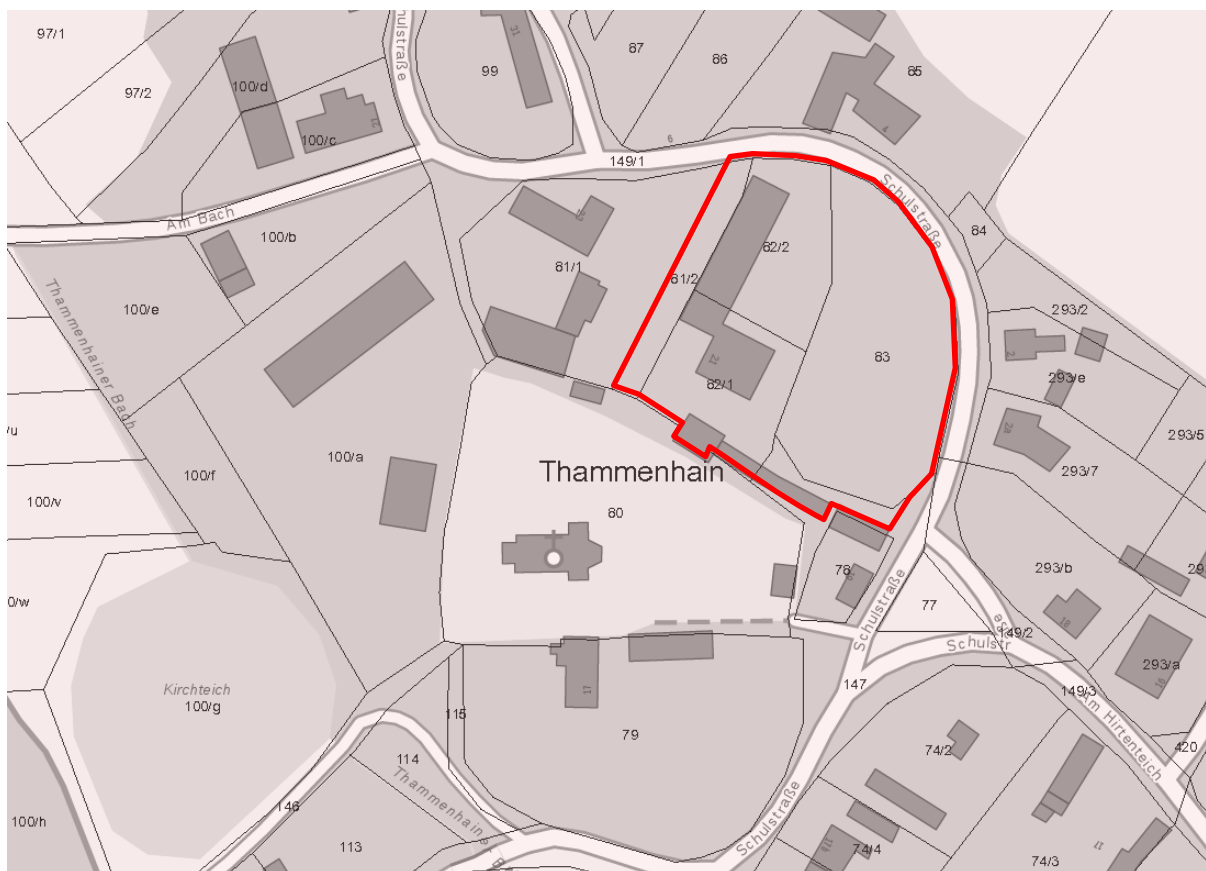


Abb. 1: Übersichtslageplan Plangebiet, (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2019): Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Bauleitplanung.

Das Plangebiet in der Gemarkung Thammenhain wird begrenzt:

- nördlich und östlich durch die Schulstraße (Flurstück 149/1)
- südlich durch die nördliche Grenze des Flurstückes 78, durch Teilflächen des Flurstückes 147 und durch die nördliche Grenze des Flurstückes 80
- westlich durch die östliche Grenze des Flurstückes 81/1

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke können ebenfalls der Planzeichnung entnommen werden.

Im Gegensatz zum Vorentwurf, wurde der Geltungsbereich an der südwestlichen Spitze derart angepasst, dass die Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde. Auf diesem Teilstück befindet sich ein Teil einer bestehenden Straße, welche auch nach Umsetzung der Planung bestehen bleibt. In diesem Sinne besteht für diese Teilfläche kein Planerfordernis.

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Auf den Flurstücken 81/2, 82/1, 82/2, 83 und 147 (teilweise) der Gemarkung Thammenhain sollen auf gemeindeeigenen Flächen eine Kindertagesstätte und bei Bedarf auch weitere sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (bspw. ein multiples Haus) für den Ortsteil Thammenhain errichtet werden. Der vorbezeichnete Bereich soll als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Gegenwärtig ist etwa die Hälfte des Grundstückes bebaut. Die Gebäude stehen überwiegend leer. Die andere Hälfte des Grundstückes ist mit einer Wiese und mit Einzelgehölzen bestanden.

Planziel ist, im oben beschriebenen Gebiet, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Rechte ein umfassendes Baurecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie bei Bedarf auch für weitere sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. multiples Haus) zu schaffen. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 weist keine Art der baulichen Nutzung aus und kann damit nicht als Planungsgrundlage herangezogen werden. Die betrachtete Fläche wird deshalb mit dem vorliegenden Plan neu geordnet.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

1.3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Im hier vorliegenden Fall wird insbesondere die wesentliche Grunddaseinsfunktion Bildung, Gemeinschaft und Arbeit betrachtet. Der Bebauungsplan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Definieren von zulässigen Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Flächen,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch in infrastruktureller Hinsicht,
- die Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung, der Gewerbetreibenden und des Kirchwesens in der Nachbarschaft und
- die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplanten Nutzungen erreicht und ein verträgliches Nebeneinander mit angrenzenden Nutzungen gewährleistet werden.

1.3.2 Belange der gemeinschaftlichen Fürsorge und der Bildung

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet ermöglicht die Errichtung von sozialen Einrichtungen für die Betreuung von Kindern und Senioren und trägt somit zur Sicherung der gemeinschaftlichen Fürsorge in der Gemeinde bei. Durch die mögliche Errichtung von Kindertagesstätten und Schulergänzungsbauten wird insbesondere die vorschulische und schulische Bildung gestärkt. Dies wirkt sich indirekt positiv auf andere Belange (lokale Wirtschaft, Wohnen und Arbeiten) aus.

1.3.3 Belange der Wirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Schulstraße in Thammenhain“ sollen neben der Errichtung eines Kindergartens bei Bedarf weitere soziale Ergänzungsbauten (bspw. ein multiples Haus) bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Multiple Häuser sind Mehrfunktionshäuser mit wechselnden Nutzungen. Sie können an unterschiedlichen Tagen von unterschiedlichen Nutzern in Anspruch genommen werden. So ist vorstellbar, dass an einem Tag ein Arzt seine Sprechstunde hält, an einem anderen Tag ein Friseur seine Dienste anbietet, an weiteren Tagen Lebensmittelhändler, Physiotherapeuten usw. das Gebäude nutzen. Auch könnte das Gebäude tageweise zur Sparkassen- oder Postfiliale werden. An Tagen, an denen es nicht genutzt wird bzw. an Abenden und Wochenenden, können Vereine oder Dorfbewohner das Gebäude als Treffpunkt nutzen. Dies soll vor allem den jüngeren und älteren Dorfbewohnern, die noch nicht oder nicht mehr ausreichend mobil sind, zugutekommen.

Im Verbund mit benachbarten Dörfern, die ebenfalls multiple Häuser einrichten, bieten die wechselnden Raumnutzungen wieder ein attraktives Arbeitsumfeld für Ärzte, Lebensmittelhändler, Friseure etc., die aus wirtschaftlichen Gründen ein Dorf nur noch wöchentlich oder monatlich besuchen können.

Durch die vorgesehene Ansiedlung sozialer Nutzungen wie dem Kindergarten wird die Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet. Dies ist für die Region von hoher Bedeutung. Die Ansiedlung bietet die Chance, für ein noch vielseitigeres und ausgewogeneres Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu sorgen. Die Wirtschaft der Gemeinde Lossatal wird dadurch insgesamt gestärkt.

1.3.4 Belange des Verkehrs- und der Ver- und Entsorgung

Mit dem Bebauungsplan soll die Verkehrserschließung der geplanten Bebauung dauerhaft gesichert werden. Angrenzend an den Geltungsbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen vorhanden. Der Standort liegt verkehrslogistisch günstig an der Schulstraße in Thammenhain nahe der Kirche als zentralem Punkt im historisch gewachsenen Ort.

Die Schulstraße bindet an die Hauptstraße an, welche die Hauptverkehrsachse in Thammenhain darstellt. Somit ist sowohl innerhalb der Ortslage als auch zu den benachbarten Ortsteilen von Lossatal (Voigtshain, Falkenhain, Müglenz und Hohburg) bzw. Orten der angrenzenden Gemeinden Thallwitz (Zwochau) und Belgern-Schildau (Kobershain) eine gute Anbindung gegeben.

Entlang der Schulstraße befinden sich neben den Gebäuden der Kirche Wohngebäude und Gebäude der umgebenden Landwirtschaft im Bestand.

Die technische Erschließung des Plangebiets ist durch bereits anliegende Medien gegeben. Der Aufbau bzw. die Erweiterung der erforderlichen Infrastruktur sollen entsprechend der zukünftigen Nutzung über die anliegenden Medien sichergestellt werden.

1.3.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geführt wird und innerhalb des Geltungsbereiches unter 20.000 m² Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Außerdem werden grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

1.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Lossatal am 13.02.2019 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne können nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei darf gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen oder es sind 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Weitere Ausschlussgründe existieren laut Gesetz nicht.

Ein beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB kann stets durchgeführt werden, wenn die zu überplanenden Bereiche dem Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB angehören. Unter bestimmten Voraussetzungen können allerdings auch Flächen erfasst werden, welche dem Außenbereich zuzurechnen sind (sogenannte Außenbereichsinseln).

Zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen ist allgemein und mit Blick auf den vorliegenden Fall Folgendes festzuhalten: Das Vorhaben stellt eine typische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Areal befindet sich klar im Innenbereich. Es hat eine Gesamtgröße von ca.

0,65 ha und ist von allen Seiten von bestehenden und genutzten Nachbarbebauungen umgeben. Es kann somit sicher eingehalten werden, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern auch unter Berücksichtigung mehrerer miteinander in Verbindung stehender Bebauungspläne festgesetzt wird, was wesentliche Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Es werden auch keine Nutzungen vorbereitet, deren Planung eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich brächten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht notwendig. Für den Bebauungsplan sind gem. § 13a BauGB daher keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht zu erbringen. Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes werden dennoch grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Im vorliegenden Verfahren wurde jedoch nicht von der Möglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen. Diese wurde zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung zur Aufhebung des flächengleichen Teils des einfachen Bebauungsplanes Thammenhain durchgeführt, da beide Verfahren bis zu diesem Verfahrensschritt parallel für das angestrebte Vorhaben durchgeführt wurden. Im Zuge dieser frühzeitigen Beteiligung stellte sich allerdings heraus, dass das Änderungsverfahren nicht benötigt wird und wurde deshalb eingestellt. Der bislang geltende einfache Bebauungsplan wird somit durch den nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im genannten Geltungsbereich ersetzt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2019, Beschluss Nr. 10/19-GR, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeindeverwaltung Jahrgang 8 Nr. 3	13.02.2019
Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 15.04.2019	15.04.2019 bis 21.05.2019

Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) im Rahmen der Ortschaftsratsitzung ortsüblich bekanntgemacht durch einen Aushang am 29.04.2019.	09.05.2019
Beschluss zur Offenlage vom 12.02.2020, Beschluss Nr. 147/20-GR, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeindeverwaltung Jahrgang 9 Nr. 2 vom 26.02.2020	12.02.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf, (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 24.03.2020	24.03.2020 bis 15.05.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeindeverwaltung Jahrgang 9 Nr. 2 vom 26.02.2020	04.03.2020 bis 02.04.2020

2 Grundlagen der Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Thammenhain ist ein Teil der Gemeinde Lossatal im Landkreis Leipzig. Der Ortsteil liegt etwa 12 km nordöstlich des Mittelzentrums Wurzen. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Thammenhains an der Schulstraße.

2.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Areal ist relativ eben, wobei das Geländeniveau auf der Untersuchungsfläche bei ca. +142 m NHN liegt. Das Gebiet wird entwässert durch den Thammenhainer Bach. Hydrologisch gehört das Gebiet zum Einzugsgebiet der Mulde.

Das Plangebiet befindet sich aus struktureologischer Sicht im nord-westsächsischen Eruptivkomplex. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von Vulkaniten des Rotliegenden gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Über dem Verwitterungs- und Zersatzhorizont der Festgesteine folgen tertiäre Sedimente unterschiedlicher Mächtigkeiten (i. d. R. kleiner als 5 m). Geländenah stehen ca. 20 bis 30 m mächtige elsterzeitliche Kiese und Sande an, in die schollenartig auch bindiges Material (z. B. Geschiebemergel) eingelagert

sein kann. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich ist die natürliche Schichtenfolge gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

Unter einer Oberboden- bzw. Auffüllschicht folgen quartäre Bildungen des Holozäns sowie der Weichsel- und Saalekaltzeit in Form von Geschiebeböden (-lehm) und Lösslehm. Zudem können aufgrund der Nähe zu Fließ- und stehenden Gewässern teilweise stark organische torfreie Schichten angetroffen werden, die aus einem variierenden Grundwasserspiegel resultieren. Diese können verzahnt sein mit eher sandigen Geschiebesedimenten der Grundmoränen der Saalekaltzeiten.

Laut historischem Messtischblatt befand sich im östlichen Bereich des Plangebietes zudem ehemals ein Teich (Fläche: ca. 2.000 m²), der vermutlich verfüllt wurde. Aufgrund des verfüllten Teiches wurde vorab die generelle Bebaubarkeit des Gebietes in einem Baugrundgutachten geprüft.

Die mit den Baugrundaufschlüssen erkundete lokale Baugrundsichtung entspricht vollumfänglich den vorgenannten Angaben zur allgemeinen regionalen Geologie.

Nach der thematischen Karte zur Grundwasserdynamik des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt der Grundwasserstand bei ca. + 140 m NHN. Während der Baugrunduntersuchung wurden gespannte Grundwasserverhältnisse angetroffen. Dabei wurde ab einer Tiefe von 2,10 m unter der Erdoberfläche Grundwasser angetroffen. Es wurde bis in eine gründungsrelevante Tiefe gespanntes Grundwasser erkundet. Weiterhin können eingelagerte Sandlinsen im Geschiebeboden wassererfüllt sein und beim Anschnitt auslaufen.

Grundwasser ist im Gebiet ab 2,10 m erkundet worden und die Verlegung in einer offenen Bauweise im Tiefenbereich bis 1,50 m unter der Erdoberfläche gilt als nicht problematisch. Bei Schachtarbeiten ab 2,0 m ist aufgrund gespannter Grundwasserverhältnisse mit entsprechenden Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Die Bodenanalyse des Auffüllbodens ergab eine typische Zuordnung solcher Böden. Dementsprechend darf Aushubmaterial im eingeschränkten offenen Einbau in wasserdurchlässiger Bauweise wieder eingebracht werden.

Nach DIN 1054:2010-12 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ wird das Bauobjekt in die Geotechnische Kategorie GK 1 eingeordnet. Die Geotechnische Kategorie GK 1 umfasst einfache Bauobjekte bei einfachen und übersichtlichen Baugrundverhältnissen. Die Standsicherheit kann beurteilt werden.

Es liegen über die gesamte Bebauungsfläche unkomplizierte Baugrundverhältnisse vor. Der Baugrund ist für das Bauvorhaben geeignet.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Frosteinwirkungszone II.

2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze mit teils zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Es handelt sich dabei um Gebäude der ehemaligen Schule in Thammenhain. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze stehen die Gebäude teilweise direkt an der Flurstücksgrenze. Die Gebäude stehen teilweise leer. Lediglich die Sporthalle wird noch zeitweise genutzt. Zwischen den Gebäuden sind befestigte Wege vorhanden. Weiterhin befindet sich im Südosten des Plangebietes ein Spielfeld für Ballsport.

Der verbleibende Teil des Plangebietes besteht aus einer Grünfläche mit einzelnen Gehölzen.

2.1.3 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsanlagen

Da der Standort bisher baulich genutzt wurde, existieren innerhalb des Plangebietes entsprechende Leitungen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der angrenzenden Schulstraße an. Von dort aus soll die Erschließung zukünftig wieder erfolgen.

Abwasser

Eine alte mechanische Kleinkläranlage (wahrscheinlich aus DDR-Zeiten) wurde vom Eigenbetrieb Abwasser der Gemeinde Lossatal zur Sammelgrube verschlossen. Sie kann nicht mehr für die neue Kita benutzt werden. Die alte Kleinkläranlage soll daher abgerissen und verfüllt werden. Dafür ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen, eine neue vollbiologische Kleinkläranlage zu planen und zu bauen.

Die anliegende Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Teile der Leitungen queren das Plangebiet. Nach erster Einschätzung des Eigenbetriebes Abwasser der Gemeinde Lossatal zu Beginn der vorliegenden Planung ist zukünftig vorgesehen, dass die Entwässerungsleitungen aus dem Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung gesichert. Ausgehend von der Versorgungsleitung 110 PE im Verlauf Schulstraße ist sowohl die Nutzung bestehender als auch die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Erschließungsstraße „Schulstraße“ an die Abfallentsorgung angeschlossen.

Strom

Im Plangebiet wird verläuft eine Verteilungsanlage des Niederspannungsnetzes, welche zur Versorgung des alten Schulgebäudes die Zufahrt am Schulgebäude quert.

Telekommunikation

Es befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet. Diese liegen in der Schulstraße an und verlaufen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zum südlichen Schulgebäude, welches für den Abriss vorgesehen ist.

2.1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich in Eigentum der Gemeinde Lossatal.

2.1.5 Altlasten

Das Gelände wurde in der Vergangenheit baulich genutzt. Über mögliche Altlasten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Kenntnisse vor.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsrechte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.6 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis

kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

2.1.7 Archäologie und Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das betroffene Gebiet in einem archäologischen Relevanzbereich befindet (mittelalterlicher Ortskern). Die archäologische Relevanz des Vorhabensgebiets belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Darüber hinaus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für das Vorhaben aus §14 SächsDSchG.

Für das Vorhaben besteht außerdem eine Genehmigungspflicht aus § 12 Abs. 2 SächsDSchG, da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Dorfkirche Thammenhain mit Kirchhof und Einfriedungsmauer, einem Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG, liegt.

2.1.8 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.9 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

Nahezu das gesamte Plangebiet wird von verschiedenen ehemaligen Hofstellen umrandet, welche entlang der Schulstraße liegen. Diese dienen mittlerweile zu einem großen Teil dem Wohnen. Landwirtschaftliche Nutzung ist untergeordnet noch vorhanden. Vorherrschend ist dabei eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Dachaufbauten. Eine einheitliche Bauweise ist nicht gegeben. Im Süden grenzen Flächen der Kirche in Thammenhain einschließlich

Kirchgebäude mit zugehörigem Friedhof an. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der nördlich und östlich angrenzenden Schulstraße aus. Nordöstlich der Schulstraße beginnen landwirtschaftliche Flächen.

2.2 Planerische und rechtliche Grundlagen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) heißt es: „Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“ (LEP Sachsen 2013, S.5)

Im Leitbild des LEP wird beschrieben, dass „zur Etablierung attraktiver Lebensräume die Schaffung eines ausreichenden und attraktiven Arbeitsplatzangebotes, Investitionen im Bildungsbereich, Maßnahmen zur Familienfreundlichkeit und Frauenförderung sowie die Stärkung weiterer weicher Standortfaktoren, zum Beispiel in den Bereichen Kultur und Freizeit, notwendig sind. (...) Wesentliche Herausforderungen sind die Gefährdung der Tragfähigkeit von sozialen Einrichtungen sowie der technischen Infrastrukturen wie auch die veränderten Bedarfe infolge der veränderten Altersstrukturen, insbesondere des erhöhten Anteils älterer Menschen. Unter Berücksichtigung der räumlichen Differenzierung des demografischen Wandels sowie auch der unterschiedlichen Potenziale der Teilräume in Sachsen müssen regionale Spielräume geschaffen werden, indem flexible, nachfragegerechte und auf den jeweiligen Teilraum zugeschnittene Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge ermöglicht werden.“

Gemäß LEP 2013 liegt Thammenhain als Ortsteil der Gemeinde Lossatal im ländlichen Raum Sachsens.

„Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen – 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 werden.“ (LEP Sachsen 2013, G 1.2.2)

In der Begründung des Grundsatzes wird konkret darauf eingegangen, dass auf die Herausforderungen im ländlichen Raum (...) mit einem Maßnahmenbündel (...) zu reagieren ist: Vorausschauende Anpassung der regionalen Strukturen an die Abnahme der Bevölkerungszahl

und an die Alterung (...) einerseits und gezieltes Entgegenwirken hinsichtlich der demografischen Entwicklung (zum Beispiel Erhöhung der Innovationskraft der regionalen Wirtschaft und Stärkung regionaler wirtschaftlicher Potenziale, Attraktivierung der Zentralen Orte als Motoren für die regionale Entwicklung, innovative Angebotsformen für die Daseinsvorsorge, Schaffung eines kinder- und familiengerechten Umfeldes zur Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität vor Ort, familienunterstützende Lebens- und Arbeitsbedingungen, (...) andererseits.

Die Gemeinde Lossatal liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Wurzen. Zur Stadt- und Dorfentwicklung

„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“ (LEP Sachsen 2013, G 2.2.2.2)*

„Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Dazu sind öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung in allen Gemeinden und zentralörtliche Einrichtungen in Zentralen Orten entsprechend zentral-örtlicher Funktionszuweisung vorzuhalten. Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.“ (LEP Sachsen 2013, Z 6.1.1)

„Im ländlichen Raum soll die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge auch unter den Bedingungen begrenzter finanzieller Ressourcen gesichert werden. Dabei soll die Sicherung der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur durch bedarfsgerechte und flexible Lösungen erfolgen.“ (LEP Sachsen 2013, G 6.1.6)

„Der Zugang zu gleichwertigen und leistungsfähigen Bildungsangeboten soll überall in zumutbarer Erreichbarkeit gewährleistet werden. Angebote der Kindertagesbetreuung sollen flächendeckend, wohnortnah und bedarfsgerecht vorgehalten werden. Insbesondere bei den Schulen soll eine enge standörtliche Ausrichtung auf die Zentralen Orte nach dem öffentlichen Bedürfnis gesichert bleiben.“ (LEP Sachsen 2013, G 6.3.1)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Im Leitbild des Regionalplans Westsachsen (RPWS) wird darauf eingegangen, dass für die Stabilisierung des ländlichen Raums die Gewährleistung allgemeiner Zugangsmöglichkeiten zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere zu Bildungsangeboten, zur Gesundheitsversorgung und zu anderen sozialen bzw. technischen Bereichen eine Kernaufgabe bleibt. Dafür ist neben der Funktionssicherung von Grundzentren vor allem in dünn besiedelten Räumen auch die Etablierung flexibler und mobiler Formen der Daseinsvorsorge unter Einbeziehung privater Anbieter erforderlich.

„In der Planungsregion Westsachsen sind unter den Bedingungen des demografischen Wandels in allen Teilräumen ausgewogene wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse anzustreben und damit für alle Bewohner die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.“ (RPWS 2008, G 2.1.1)

„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Festlegung sollen vorhandene zentrale Funktionen im sozialen und kulturellen Bereich gesichert werden, sofern dadurch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt wird.“ (RPWS 2008, Z 2.4.1)

In der Begründung der Zielstellung wird konkret darauf eingegangen, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Sportplätze, Sozialeinrichtungen, Geschäfte, Gasthäuser u. a.) in allen Gemeinden der Region zur Deckung des örtlichen Bedarfs unter Beachtung ihrer Bevölkerungsentwicklung, ihrer Funktion und ihrer Lage im Raum gewährleisten sollen.

„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.“ (RPWS 2008, Z 5.1.2)

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.“ (RPWS 2008, G 5.1.3)

„Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.“ (RPWS 2008, Z 5.1.7)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lossatal

Ein Flächennutzungsplan für den Ortsteil Thammenhain liegt gegenwärtig noch nicht vor. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgrund dringender Gründe aufgestellt werden ohne dass er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Thammenhain bzw. in der Gemeinde Lossatal entgegensteht. Dringende Gründe ergeben sich aus dem Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätze für die Gemeinde.

Der vorliegende Bebauungsplan ist beim Landkreis Leipzig, Stabsstelle des Landrates Wirtschaftsförderung | Kreisentwicklung zur Genehmigung einzureichen. Der entsprechende Verfahrensvermerk ist auf der Planzeichnung vermerkt.

2.2.4 Einfacher Bebauungsplan Thammenhain

Die Flächen befinden sich innerhalb des bestehenden einfachen Bebauungsplanes Thammenhain, welcher im Jahr 1999 aufgestellt worden ist. Dieser trifft jedoch keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung und kann daher nicht als alleinige Grundlage für einen Bauantrag dienen. Ein damaliger Schwerpunkt bei der Erstellung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 1999 lag darin, als eine Basis zur Bemessung von Anlagen der technischen Infrastruktur (Versorgungsnetze, Abwasserentsorgung) zu dienen. Er sollte den Bereich, für den eine technische Ver- und Entsorgung zu bemessen war, klar abgrenzen (Ermitteln der Erschließungsbeiträge).

Die vorgesehene Nutzung lässt sich nicht eindeutig in die vorhandene Nachbarbebauung einordnen. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB für Vorhaben im Innenbereich ist nicht sicher gegeben.

2.3 Planungskonzept

2.3.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die vorhandene Dorfstruktur ergänzt werden. Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Ortsteils Thammenhain, inmitten einer durch Wohnbebauung und der denkmalgeschützten Kirche geprägten Umgebung.

Geplant ist hier die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, die für Nutzungen als Kinderkrippe/Kindergarten und auch sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen wie multiplen Häusern, Seniorenbetreuung oder Sozialstation nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Lossatal beabsichtigt, hier eine Kindertagesstätte zu errichten. So existieren Überlegungen für eine kombinierte Kindertagesstätte mit Kinderkrippen- und Kindergartenanteil, die sich auf dem vorhandenen Grundstückszuschnitt günstig realisieren lassen würden.

Die Kindertagesstätte könnte von der Schulstraße etwas zurückversetzt errichtet werden, sodass Kurzparkplätze und ein Garten mit Spielanlagen im Anfangsbereich des Grundstückes entstehen könnten. Weitere Freianlagen wären im hinteren Grundstücksteil realisierbar.

Die Anordnung der Bebauung wird die Form des Baugrundstückes im straßenzugewandten Grundstücksteil aufgreifen.

Gegenwärtig ist das Areal mit den Gebäuden der ehemaligen Schule zu einem großen Teil brach gefallen. Die Freiflächen und die Turnhalle werden noch genutzt. Vorstellbar ist, dass der Turnhallenbau erhalten und mit der neuen Kindertagesstätte baulich verbunden wird. Das ehemalige dreigeschossige Schulgebäude soll jedoch abgebrochen werden. Die vorhandenen Nebenanlagen (Garage und Schuppen) genießen Bestandsschutz und können bei Bedarf zukünftig weiter genutzt werden. Jedoch ist auch ein Rückbau möglich.

Für weitere zukünftig vorstellbare Bauten auf dem Grundstück, wie etwa ein multiples Haus oder eine Seniorenbetreuung bzw. Sozialstation, existieren gegenwärtig noch keine vertieften Planungen. Der Bebauungsplan soll jedoch als Angebots-B-Plan diesen zukünftigen Entwicklungen bauplanungsrechtlich gerecht werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und eines verträglichen Einfügens in die Umgebung werden daher für alle Gebäude zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Die Bauten sollen, wie die vorhandene Nachbarbebauung, maximal zwei Vollgeschosse und eine ähnliche bauliche Dichte aufweisen. Das Areal soll nicht völlig bebaut werden. Stattdessen sind den sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen entsprechende unversiegelte Freianlagen zuzuordnen. Eine Begrenzung der Bebauung und somit Sicherung des unverbauten Grundstücksanteils wird über die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl erreicht, die einer allgemeinen Wohnbebauung entspricht.

In Verbindung mit einer Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl ergibt sich weiterhin eine berechenbare Obergrenze der baulichen Nutzung auf der Gemeindebedarfsfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben.

Die Bauten erhalten, außer im Bereich der Bestandsbauten an der südlichen Seite des Plangebietes, einen Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen, der durch Baugrenzen vorgegeben wird. Dadurch wird bei der späteren Realisierung auch genügend Platz für ggf. notwendig werdende innere Erschließungswege und Feuerwehrdurchfahrten bis in die hinteren Grundstücksteile erreicht.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird der im Plangeltungsbereich befindliche Teil des „Einfachen Bebauungsplans Thammenhain“ aufgehoben.

2.3.2 Verkehrskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anliegende Schulstraße.

Obwohl es zwar zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes schon Vorstellungen zum Vorhaben gibt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Planungen im Detail noch anpassen werden. Daher wird der Bebauungsplan nicht vorhabenkonkret, sondern als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der Rahmenbedingungen festsetzt. So wird beispielsweise für das Baugebiet lediglich ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen neue Gebäude errichtet werden können. Je nach späterer konkreter Lage der neu zu errichtenden Gebäude ordnen sich dann die Stellplätze und somit auch die Grundstückszufahrten auf dem Grundstück ein. Dies kann jedoch erst zum Zeitpunkt des Bauantrages durch die Bauherren verbindlich angegeben werden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Neben den PKW-Stellplätzen sind Stellflächen für Fahrräder und Behindertenstellplätze einzurichten. Die Unterbringung der Stellplatzflächen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung ist grundsätzlich möglich. Die Einrichtung von Stellplätzen entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) wird textlich festgesetzt. Im Zuge des Bauantrags ist durch die möglichen Bauherren für ihr konkretes Vorhaben der Nachweis zu erbringen. Die Erschließung bezüglich der Stellplätze ist damit gesichert. Eine Verortung dieser im Bebauungsplan soll nicht erfolgen. Es obliegt den Bauherren die Stellplätze entsprechend des durch das Bauvorhaben entstehenden Bedarfs einzurichten.

Sollte für die vorgesehenen Nutzungen der Stellplatzbedarf so groß sein, dass er mit den bestehenden Grundflächenzahlen nicht mehr oberirdisch erfüllt werden kann, wäre das Vorhaben zu verkleinern. Davon wird jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgegangen.

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits beschrieben, erhalten die Gebäude einen Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen, der durch Baugrenzen vorgegeben wird. Dadurch wird bei der späteren Realisierung auch genügend Platz für ggf. notwendig werdende innere Erschließungswege und Feuerwehrdurchfahrten bis in die hinteren Grundstücksteile erreicht, so diese notwendig werden würden.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Thammenhain Schulstr., Falkenhain bei Wurzen“. Diese befindet sich südöstlich des Plangebietes an der Schulstraße im Übergang zur Straße „Am Hirtenteich“. Hier verkehren die Buslinien 660 (zwischen Falkenhain und Wurzen) und 664 (zwischen Frauwalde und Hohburg).

2.3.3 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/-einrichtungen, Löschwasserbereitstellung

Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung liegen in der Schulstraße an. An die dort vorhandenen Medien soll angebunden werden. Es wird aufgrund der im Plangebiet bestehenden Gebäude und der Nutzungen in der Nachbarschaft davon ausgegangen, dass die äußere Erschließung des Plangebiets grundsätzlich gesichert ist.

Eine alte mechanische Kleinkläranlage (wahrscheinlich aus DDR-Zeiten) wurde vom Eigenbetrieb Abwasser der Gemeinde Lossatal zur Sammelgrube verschlossen. Sie kann nicht mehr für die neue Kita benutzt werden. Die alte Kleinkläranlage soll daher abgerissen und verfüllt werden. Dafür ist vorgesehen, eine neue vollbiologische Kleinkläranlage zu bauen. Diese sollte eine Größe von 16 EW haben. Erhöht sich jedoch der Bedarf an Einrichtungen, die an die Kläranlage angeschlossen werden sollen, ist diese entsprechend größer zu dimensionieren.

Alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der künftigen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind prinzipiell innerhalb einer Gemeinbedarfsnutzung zulässig.

Die anliegende Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Teile der Leitungen queren das Plangebiet. Nach Einschätzung des Eigenbetriebes Abwasser der Gemeinde Lossatal ist zukünftig vorgesehen, dass die Entwässerungsleitungen aus dem Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden.

Die Löschwasserversorgung könnte über den gemeindeeigenen Löschteich erfolgen. Dieser liegt süd-westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 117/11. zusätzlich über den Kirchteich südlich der Kirche gewährleistet werden. Sollte die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen.

Die Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Versorgung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich kommt den Zielen des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB entgegen. Daher wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich an, Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zu ergreifen. Es erfolgt ein Hinweis auf dem Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan schafft grundsätzlich das Baurecht für eine Gemeinbedarfsnutzung. Größe (Anzahl Kinder), Bauart, Erschließung einer möglichen Kindertagesstätte werden offengehalten, um auf aktuelle Rahmenbedingungen flexibel reagieren zu können. Alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der zukünftigen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind prinzipiell innerhalb einer Gemeinbedarfsnutzung zulässig. Die Erschließung erfolgt entsprechend des Bedarfes unter Koordinierung der Gemeinde.

Die detaillierten Erschließungen werden im Zuge der unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu erarbeiteten Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abgestimmt und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erarbeitet.

2.3.4 Abfallentsorgung

Gemäß § 6 der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Leipzig (AWS) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern, auch in Verbindung mit § 17 KrWG, eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter. Die Entsorgung erfolgt mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeuge) auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Im Zusammenhang damit sind die Anschluss-/Überlassungspflichtigen grundsätzlich auch verpflichtet, nach § 14 AWS Abfallbehälter anzufordern und vorzuhalten. In diesem Rahmen sind sie zur Benutzung der Abfallentsorgung berechtigt. Gemäß § 13 AWS werden dazu Abfallbehälter durch den Landkreis gestellt, unterhalten und gekennzeichnet. Die Bereitstellung erfolgt auf Antrag des Überlassungspflichtigen. Gemäß § 15 AWS sind der Standplatz und der Transportweg für Abfallbehälter vom Anschluss-/Überlassungspflichtigen auf seinem Grundstück herzustellen.

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der künftigen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind prinzipiell innerhalb einer Gemeinbedarfsnutzung zulässig.

Bei der Stellung eines Bauantrages sind die genannten Anforderungen durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

2.3.5 Grünordnerisches Konzept

Gegenwärtig ist etwa ein Drittel des Grundstückes bebaut. Die Gebäude stehen gegenwärtig jedoch leer bzw. werden nur sporadisch genutzt. Die anderen Flächen des Grundstückes sind mit einer Wiese und mit Einzelgehölzen bestanden. Entlang der Schulstraße ist eine Hecke zur Einfriedung vorhanden.

Die vorhandene Rasenfläche geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren. Dieser Eingriff wird an anderer Stelle im Plangebiet durch Neuansaat ausgeglichen. Es soll sichergestellt werden, dass je 600 m² Grundstücksfläche ein größerer Baum vorhanden ist.

Entsprechend werden grünordnerische Festsetzungen vorgenommen. Vorgesehen ist, dass die Rasenfläche mit den bereits bestehenden Gehölzen auf den Freianlagen der vorgesehenen Nutzungen (Kinderkrippe/Kindergarten, Schulergänzungsbauten und auch sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen wie Seniorenbetreuung oder Sozialstation) erhalten bleibt und bei Bedarf teilweise mit weiteren Hecken und Bäumen begrünt wird. Zwei im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag identifizierte höhlenreiche Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt, um ihre mögliche Zuordnung im Sinne des Biotopschutzes zu gewährleisten.

2.4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht notwendig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird ebenfalls nicht durch das beabsichtigte Vorhaben begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Da sich keine derartigen Gebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten. Im Abstand von etwa 100 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Dahleener Heide, welches durch das Vorhaben jedoch nicht berührt oder beeinträchtigt wird.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

2.4.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Grundlage hierfür waren folgende Untersuchungen:

- Potenzialabschätzung (seecon Ingenieure GmbH, 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (seecon Ingenieure GmbH, 2019)
- Geräuschprognose (Lücking & Härtel GmbH, 2019)
- Geotechnischer Bericht – Baugrundvoruntersuchung und Gründungsberatung (FCB GmbH, 2019)

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden berücksichtigt.

2.4.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA – Special Protected Area) gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen SPA („Wermisdorfer Teich- und Waldgebiet“) in südlicher Richtung beträgt rund 5.000 m. Zum SPA „Dahlener Heide“ beträgt der Abstand in östlicher Richtung ca. 8.500 m.

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Das nächste FFH-Gebiet „Lossa und Nebengewässer“ liegt in 2,5 km Entfernung und erstreckt sich entlang der Lossa.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Naturschutzgebiet. Der Abstand zum südlich gelegenen Naturschutzgebiet „Dornreichenbacher Berg“ beträgt ca. 7.800 m, zum südwestlich gelegenen Gebiet „Kleiner Berg Hohburg“ ca. 4.500 m.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Ortslage Thammenhain ist vom Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“ in nördlicher und östlicher Richtung eingeschlossen.

Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Im Vorhabengebiet befinden sich zwei Bäume mit Baumhöhlen, welche die Kriterien für besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG erfüllen. Für diese ist ein Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vorgesehen. Angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich zwei weitere Bäume mit Baumhöhlen.

Der südwestlich des Plangebietes gelegene Kirchteich gilt als naturnahes ausdauerndes Kleingewässer mit geschützten Röhrichtbereichen. Im Süden der Ortslage Thammenhain befindet sich eine geschützte Nasswiese sowie ein wertvoller Gehölzbestand.

Es gibt keine Hinweise, die auf eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete hindeuten. Aufgrund der Entfernung und der sich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten befindenden Bebauungen sind keine funktionalen Beziehungen zwischen diesen zu erwarten.

2.4.1.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt in der Gemeinde Lossatal für den Ortsteil Thammenhain zurzeit nicht vor.

2.4.1.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i. V. m. § 7 SächsNatSchG) kann für den vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden. Durch die Anwendung des § 13a BauGB gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dementsprechend greift die Eingriffsregelung nicht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

2.4.1.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall aufgrund des beschleunigten Verfahrens abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.4.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Tab. 1: Ermittlung der Umweltbelange 1

Belang/Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden		
1.1 Flächen	Grad der Versiegelung	Grundflächenzahl
1.2 Bodenfunktionen	Grad der Versiegelung, Abtragung von Bodenschichten	Grundflächenzahl
2. Tiere	Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG insbesondere für gebäudebewohnende Fledermäuse und Gebäudebrüter	Potenzialabschätzung; Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind aus angeführten Gründen erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	
3. Pflanzen	<p>Der sachsenweite Datenbestand der Biototypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) von 2010 weist das Plangebiet als Siedlung, Infrastruktur und Grünflächen aus und ist eingebettet in Wohn- und Mischgebiete sowie Gewerbe auf der östlichen Seite. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof von Thammenhain mit Kirche, welcher in der BTLNK als Grün- und Freiflächen ausgewiesen ist.</p> <p>Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich einzelne größere Laubgehölze. Eingriffe in die Gehölzstrukturen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich die vorhandene Grünfläche teilweise durch eine Versiegelung ersetzt. (Der Versiegelungsgrad ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.) Teilweise findet durch Rückbau eine Entsiegelung statt. Nach einer Begehung des Areals wurden keine geschützten Arten vorgefunden und sind aufgrund der vorgefundenen Biototypen auch nicht zu erwarten. Dementsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>

4. Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt der Fläche des Geltungsbereiches ist im Bestand nur sehr gering ausgeprägt. Es ist von für den ländlichen Siedlungsraum typischen Artvorkommen auszugehen. Vom Aussterben bedrohte Arten der Roten Liste sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten (siehe Artenschutzfachbeitrag).
5. Wasser/Grundwasser	Innerhalb und in der Nähe des Untersuchungsraumes befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Im Abstand von etwa 100 m befindet sich der Kirchteich. Durch diesen verläuft der Thammenhainer Bach. Auf beide hat das geplante Vorhaben jedoch keine Auswirkungen. Aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades und der relativ großen unversiegelten Fläche im Plangebiet werden sich voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Es wird jedoch festgesetzt, dass die nicht in Anspruch genommenen Grundstücksflächen zu begrünen und nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden dürfen.
6. Boden/Altlasten	Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsfälle im Bereich des Plangebietes vor. Es ergeht der Hinweis, dass bisher nicht bekannte Altlasten der unteren Umweltschutzbehörde (Landratsamt Leipziger Land) anzuzeigen sind.
7. Klima/Luft	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
8. Landschaft	Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten der Ortslage Thammenhain. Das nähere Umfeld des Plangebietes weist bereits eine hohe Wohnfunktion auf. Durch eine Neubebauung wird das Landschaftsbild durch die lockere Bebauung mit viel Grünfläche sowie durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bei einer geringen Geschosshöhe nicht beeinträchtigt.
9. Mensch	
9.1 Erholungspotenzial	Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten der Ortslage Thammenhain. Das nähere Umfeld des Plangebietes weist bereits eine hohe Wohnfunktion auf. Es wird keine touristische Infrastruktur in Anspruch genommen. Daher wird die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion als gering bewertet.
9.2 Lärm	Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten der Ortslage Thammenhain. Das nähere Umfeld des Plangebietes weist eine hohe Wohnfunktion auf. Nach § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz gelten Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten (...) durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umweltwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Eine Nutzung der Kindertagesstätte erfolgt darüber hinaus nur wochentags und tagsüber. Einwirkende unzulässige Immissionen sind durch die umgebende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die südlich gelegene Kirchgebäude

	haben ihre Zugänge an der vom Plangebiet abgewandten Seite, sodass mögliche Störungen, die dort durch Kirchenbetrieb im B-Plangebiet erzeugt werden, nicht erkennbar sind. (Geräuschprognose erstellt durch Lücking & Härtel GmbH, Berichtsnr.: 0737-G-01.03.12.2019/0)
10. Kulturgüter und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter bekannt.
11. Wechselwirkungen	Aufgrund des geringen Ausmaßes des Eingriffs auf Natur und Landschaft und der geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

2.5 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umganges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kapitel 2.4.2) erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht notwendig. Für den Bebauungsplan sind gem. § 13a BauGB daher keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht zu erbringen. Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes werden dennoch grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

2.5.1 Boden

2.5.1.1 Flächen

Gegenwärtig ist etwa ein Drittel des Grundstückes bebaut. Die Gesamtfläche der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche beträgt 6.505 m². Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine mögliche Versiegelung von 2.602 m² für Gebäude. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,6. Daraus ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 3.903 m².

Angesichts des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades durch die bestehende Bebauung in Verbindung mit dem teilweisen Rückbau bestehender Gebäude wird die Beeinträchtigung des zusätzlich in Anspruch genommenen Bodens als unerheblich bewertet.

2.5.1.2 Bodenstruktur

Die Bewertung des Bodenbestands basiert auf den Daten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Entsprechend der naturräumlichen Zuordnung zur Naturregion Sächsisches Lössgefilde, zum Naturraum Nordsächsischen Platten- und Hügelland herrschen auf sandlössbedeckten Moränen- und Schotterplatten Pseudogley sowie Parabraunerde vor.

Die Digitale Bodenkarte (BK 50) gibt an, dass es sich bei den vorhandenen Böden um Regosol aus gekipptem Kies führendem Lehm (Lösslehm; Bauschutt) handelt. Die Substrateinheit wird als „Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten“ und die Bodenart als Lehm, Sand und Schluff beschrieben. Das ackerbauliche Bodenpotenzial der Pleistozänplatten ist mit Ackerzahlen zwischen 54 und 65 durchgehend hoch.

Angesichts der eingeschränkten natürlichen Funktionen des anstehenden Oberbodens innerhalb des Dorfgebietes wird die Beeinträchtigung des in Anspruch genommenen Bodens als unerheblich bewertet.

2.5.2 Tiere

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für eine Bestandsprognose durchgeführt (siehe Anlagen).

Im Rahmen der Potenzialabschätzung wurden der Untersuchungsraum (UR) und die Bestandsgebäude im August 2019 und November 2019 begangen. Der Geltungsbereich wurde bzgl. der Habitatausstattung und der potenziellen Eignung als Lebensstätten für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bewertet.

Fledermäuse

Folgende Fledermausarten können aufgrund der Habitatausstattung im Geltungsbereich potenziell vorkommen und wurden für eine Einzelartenbetrachtung herangezogen:

Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Zwergfledermaus

- baubedingte Beeinträchtigungen:

Durch den Abriss des alten Schulgebäudes und des Schuppens werden in Maueranschlüsse, Spalten und in die Dachkonstruktion, die als potenzielles Quartier dienen können, eingegriffen.

Das Nebengebäude inkl. Turnhalle bietet durch die giebelseitigen Lüftungsfenster mit Lamellen Anflugmöglichkeiten. Eine Sanierung hat den Verlust dieser Einflugmöglichkeiten zur Folge.

Bei einem Besatz muss von einer Gefahr der Schädigung oder Tötung für gebäudebewohnende Fledermausarten verbunden mit dem Zugriff auf Quartiere gerechnet werden. Eine Aussage zum Besatz durch Fledermäuse konnte noch nicht getroffen werden. Es ist zwingend erforderlich, vor Beginn der Arbeiten die Gebäude im Rahmen einer ökologische Baubegleitung (öBB) den Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen (u. a. Ersatz der Quartiere) mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

Ein Eingriff in Gehölzstrukturen ist derzeit nicht geplant. Bei Besatz von Baumhöhlen ist eine Störung der Quartiere durch akustische Reize nicht auszuschließen. Eine Kontrolle der Baumhöhlen erfolgt ebenfalls vor Beginn der Arbeiten.

Generell ist eine Nutzung des UR als Jagdhabitat, durch alle genannten Fledermausarten, möglich. Abendliche oder nächtliche Arbeiten sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht vorgesehen. Eine Störung von nächtlich jagenden Fledermäusen kann somit ausgeschlossen werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahme steht der UR wieder uneingeschränkt als Nahrungsraum zur Verfügung.

- anlagebedingte Beeinträchtigungen:

Durch den Abriss der alten Schule und des Schuppens sowie die Sanierung des Turnhallenbaus stehen die Gebäude nicht mehr als potenzielle Quartiere zur Verfügung. Sollten im Rahmen der öBB eine Nutzung nachgewiesen werden, ist der Verlust der Quartiere mittels gebäudeintegrierter Quartiere zu ersetzen.

- betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Arten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind im gewissen Maße gegenüber Störungen tolerant. Es sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Arten zu erwarten.

Brutvögel

Folgende Brutvogelgilden können aufgrund der Habitatausstattung im Geltungsbereich potenziell vorkommen und wurden für eine Einzelartenbetrachtung herangezogen:

- Freibrüter (Sträucher, Hecken und Bäume): Gelbspötter

- Höhlenbrüter (Bäume): Gartenrotschwanz
- Gebäudebrüter: Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe
- Hinzu gesellen sich die „Allerweltsarten“, welche methodisch durch die aufgeführten Arten abgedeckt werden.
- baubedingte Beeinträchtigungen:

Durch den Abriss des alten Schulgebäudes und des Schuppens werden in Maueranschlüsse, Spalten und in die Dachkonstruktion eingegriffen. Durch die Sanierungsarbeiten wird in den Bereich der Traufenkästen eingegriffen. Bei einer Durchführung der Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss bei einem Besatz von einer Gefahr der Tötung gebäudebewohnender Brutvögel, verbunden mit dem Zugriff auf Brutstätten, ausgegangen werden. Es ist zwingend erforderlich vor Beginn der Arbeiten die Gebäude auf die Nutzung durch Brutvögel zu untersuchen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen (u. a. Ersatz der Niststätten) mit der UNB abgestimmt.

Eingriffe in Gehölzstrukturen sind nicht vorgesehen.

Durch die Bauaktivität ist von akustischen und optischen Störungen während der Fortpflanzungs- und Mauserzeit auszugehen.

Für den Baubeginn ist ein Zeitraum außerhalb der Brutzeit, zwischen Oktober und Februar, zu wählen. Bei andauernden Arbeiten in die Brutzeit hinein ist ein Vergrämungseffekt zu erwarten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche bieten störungsfreie Ausweichräume für Freibrüter.

- anlagebedingte Beeinträchtigungen:

Durch den Abriss der alten Schule und des Schuppens sowie die Sanierung des Nebengebäudes stehen die Gebäude nicht mehr als potenzielle Brutstätten zur Verfügung. Sollte im Rahmen der öBB eine Nutzung nachgewiesen werden, ist der Verlust der Brutstätten mittels gebäudeintegrierter Niststätten zu ersetzen.

- betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Arten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind im gewissen Maße gegenüber Störungen tolerant. Es sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Arten zu erwarten.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.6.1 Boden/Fläche und Bodenfunktion

Der mit der Versiegelung verbundene Verlust der Bodenfunktionen kann nur in geringem Maße vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Eine Maßnahme zur Vermeidung weiterer Verluste ist der Verzicht auf weitere Versiegelung auf der Fläche durch Vorgabe einer GRZ, sodass die nicht in Anspruch genommenen Grundstücksflächen zu begrünen sind und nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden dürfen. Hier sollen die Bodenfunktionen in vollem Umfang erhalten bleiben (vgl. TF 5).

2.6.2 Tiere

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Fledermäuse

- Kontrolle von Gebäuden, Maueranschlüssen und Spalten sowie Ausflugkontrollen vor Abriss bzw. vor Sanierung auf den Besatz von Fledermäusen und deren Spuren. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der UNB abgestimmt.
- Kontrolle der Höhlenbäume, vor Baubeginn, auf den Besatz durch Fledermäuse, Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der UNB abgestimmt.

Brutvögel

- Zum Ausschluss der individuenbezogenen Betroffenheit von Brutvögeln, sowie zum Ausschluss der Störung und ggf. indirekten Tötung ist ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit festzulegen. Dadurch wird eine Störung innerhalb der Fortpflanzungs- und Mauserzeiten ausgeschlossen. Bei andauernden Arbeiten in die Brutzeit hinein ist eine Vergrämungswirkung bzw. Anpassungseffekte zu erwarten. Die angrenzenden Bereiche bieten störungsfreie Ausweichräume, für

Freibrüter (Bäume) und Freibrüter (Hecken/Sträucher). Der räumlich funktionelle Zusammenhang bleibt erhalten.

- Kontrolle der Baubereiche und des UR vor Baubeginn, während der Bauzeit und besonders innerhalb der Brutzeit auf Individuen und Brutaktivitäten der Avifauna durch eine ökologische Baubegleitung.
- Kontrolle der Gebäude, von Maueranschlüssen und Spalten vor Abriss bzw. vor Sanierung auf den Besatz durch Brutvögel, bFeststellung einer Nutzung Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB
- Kontrolle der Höhlenbäume, vor Baubeginn, auf den Besatz durch Brutvögel, bei Feststellung einer Nutzung Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB

Durch die geplanten Bauarbeiten kann es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten kommen. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die die kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern würden, sind aufgrund der fehlenden nachgewiesenen Nutzung in Art und Anzahl nicht abschätzbar sowie mit einem erforderlichen zeitlichen Vorlauf nicht möglich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt, für die die nachfolgenden FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) eine geforderte Voraussetzung darstellen:

- Integration von dauerhaften Brutmöglichkeiten und Quartieren in die Gebäudefassade des Neubaus bzw. dem sanierten Turnhallenbau im Fall von Funden (Art und Umfang werden im Rahmen der öBB erfasst)

Sollte während der ökologischen Baubegleitung eine Nutzung durch Gebäudebrüter bzw. gebäudebewohnende Fledermausarten festgestellt werden, werden die Nist- und Ruhestätten über gebäudeintegrierte Nistkästen bzw. Quartiere in Form von Fassadensteinen ersetzt werden. Art bzw. Umfang werden nach Feststellung einer Nutzung festgelegt. Der Ersatz ist nach Nutzungsnachweis im Verhältnis 1:2 zu gestalten, um die Erfolgswahrscheinlichkeit der Maßnahme zu erhöhen.

2.6.3 Vegetation

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze werden während der Bauphase gemäß den Vorgaben der RAS-LP 4 und DIN 18920 geschützt. Bei unvermeidbaren Fällmaßnahmen wird die gesetzlich vorgeschriebene Ausführungszeit berücksichtigt. Die zu fällenden Gehölze werden auf den Besatz durch Vögel und Fledermäuse kontrolliert, bei festgestelltem Besatz wird das

weitere Vorgehen mit der UNB abgestimmt. Im Falle des Verlustes werden die Gehölze durch eine Neupflanzung mit standortgerechten Arten in der folgenden Pflanzperiode ersetzt.

Eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von zwei Jahren wird sichergestellt.

2.7 Kosten und Durchführung

Die anfallenden Kosten für Planung und Bau werden von der Gemeinde Lossatal übernommen.

3 Ergebnisse der Beteiligungen

Aufgrund der ursprünglich geplanten Parallelverfahren wurde der vorliegende Bebauungsplan in einer Sitzung des Ortschaftsrates vorgestellt und zeitlich an die Träger öffentlicher Belang verschickt. Im Nachgang ist diese Beteiligung als freiwillige frühzeitige Beteiligung zu werten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden denn zur Kenntnis genommen oder im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung ging eine Äußerung ein. Darin wurden folgende Anliegen vorgetragen:

- Festsetzung eines öffentlichen „Bolzplatzes“

Die Äußerung wurde im schalltechnischen Gutachten in verschiedenen Varianten vorgeprüft. Dies beinhaltet den Standort am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, einer Verschiebung in nördliche sowie in westliche Richtung. Variante 1 ergab eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) an Werktagen, Variante 2 eine Überschreitung der IRW an einem benachbarten Gebäude an Sonn- und Feiertagen und Variante 3 wären alle IRW eingehalten, der Standort jedoch aufgrund der Bestandsgebäude nicht umsetzbar. Die mit einem unangemessen hohen Aufwand verbundene Möglichkeit einer massiven Schallschutzmaßnahme wird aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Dementsprechend wurde die Realisierung eines Bolzplatzes in diesem Geltungsbereich vorerst abgelehnt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit dem Schreiben vom 15.04.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden insgesamt 39 TöB beteiligt. Von den 26 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 12 Stellungnahmen zu prüfende oder zu berücksichtigende Belange. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger dargestellt. Mit den wichtigsten Anregungen und Hinweisen wurde mit der aktuellen Planung wie folgt umgegangen:

- Redaktionelle Hinweise:
 - wurden nach Vorgaben des BauGB und der Planzeichenverordnung berücksichtigt und zeichnerisch und textlich umgesetzt.
- Hinweise zu artenschutzfachlichen Themen
 - Eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Hinblick auf die wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen wurde aufgenommen (TF5).
 - Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt zweier höhlenreicher Einzelbäume im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 25b BauGB wurden aufgenommen (TF6.4 und TF6.5).
- Hinweise zum Radonschutz, zur Geologie, zum Baugrund, zur Archäologie, zur Ver- und Entsorgung
 - wurden als Hinweise aufgenommen und
 - ein Schallgutachten unter Berücksichtigung der Hinweise erstellt (siehe Anlagen).
 - Eine Baugrundvoruntersuchung wurde unter Berücksichtigung der Hinweise erstellt (siehe Anlagen).
- Anmerkungen zum städtebaulich-architektonischen Einfügen in das Landschaftsbild
 - Anmerkungen wurden nicht berücksichtigt, da mit den bereits getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung insbesondere der zulässigen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Grünordnung dem städtebaulich angestrebten Ortsbild bereits entsprochen wird.

- Da kein ausdrückliches Planerfordernis für weitere Festsetzungen bestand und durch die anderen getroffenen Festsetzungen bereits belastbare Rahmenbedingungen für ein verträgliches Einfügen in die Ortschaft geschaffen wurden, wurde von einer weiteren Berücksichtigung durch Festsetzungen abgesehen. Die neu entstehende Kindertagesstätte wird voraussichtlich nicht durch einen privaten Träger umgesetzt, sondern durch die Gemeinde Lossatal geplant. Dies gewährleistet, dass auch der Entwurf des Gebäudes maßgeblich durch den Gemeinderat mitbestimmt wird und daher im Interesse der Gemeinde/der Ortschaft entsteht.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte vom 04.03.2020 bis zum 02.04.2020 durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lossatal des Entwurfes des B-Planes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes abgegeben.

3.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit dem Schreiben vom 24.04.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Mit Schreiben vom 24.03.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme zum Planentwurf gebeten und über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert.

Von den 39 beteiligten TöB gaben 30 eine Stellungnahme ab, davon trugen 22 TöB keine zu prüfenden Belange vor bzw. stimmte der Planung zu. 8 TöB übermittelten Informationen, die in die Begründung eingearbeitet wurden bzw. baten um redaktionelle Korrekturen der Begründung. Diese Stellungnahmen enthielten jedoch keine Belange, die für die Regelungsinhalte des Bebauungsplans relevant sind und Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben könnten.

Weiterhin sind abwägungsrelevante Belange eingegangen, welche entsprechend in der Abwägung behandelt wurden (siehe Abwägungstabelle im Anhang).

4 Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF1: [Grenze des räumlichen Geltungsbereiches](#)

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Er entspricht den Flurstücken 81/2, 82/1, 82/2, 83 und 147 (teilweise) der Gemarkung Thammenhain.

Das Plangebiet in der Gemarkung Thammenhain wird begrenzt:

- nördlich und östlich durch die Schulstraße,
- südlich durch die nördliche Grenze des Flurstückes 78, durch Teilflächen des Flurstückes 147 und durch die nördliche Grenze des Flurstückes 80 sowie
- westlich durch die östliche Grenze des Flurstückes 81/1.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung (TF):

TF1.1 [Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt..](#)

TF1.2 [Ausgeschlossen ist die Anlage eines öffentlichen Bolzplatzes mit festen Toren, entsprechendem Bodenbelag und Einzäunung \(Metallkäfig\).](#)

Begründung:

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche, die für Nutzungen als Kinderkrippe/Kindergarten und auch weiteren sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen wie einem multiplen Haus, Seniorenbetreuung oder Sozialstation nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Verfügung steht, festgesetzt.

Die möglichen Einzelnutzungen können den Gemeinbedarfsflächen für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zugezählt werden und somit auf der relativ offen festgesetzten Fläche bei Bedarf realisiert werden. Eine zeichnerische Einteilung in mehrere Baugebiete wird nicht vorgenommen, da noch nicht absehbar ist, welche der geplanten möglichen Nutzungen tatsächlich auf dem Standort in welcher Größe realisiert werden können (Angebots-B-Plan).

Bei Einrichtungen des Gemeinbedarfes ist weiterhin der öffentliche Zweck entscheidend, dem das Grundstück nach den planungsrechtlichen Festsetzungen gewidmet ist – nicht das Eigentum oder die Trägerschaft. Es ist somit möglich, dass neben der Gemeinde auch ein Dritter Träger einer Einrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche wird (bspw. ein Sozialverband oder ein Verein).

Explizit ausgeschlossen ist die Anlage eines Bolzplatzes. Mehrere Varianten zum Standort für einen Bolzplatz wurden im Rahmen des Schallgutachtens geprüft und sind nicht ohne Schallschutzmaßnahmen umsetzbar. Die mit einem unangemessen hohen Aufwand verbundene Möglichkeit einer massiven Schallschutzmaßnahme wird aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Dementsprechend wurde die Realisierung eines Bolzplatzes in diesem Geltungsbereich vorerst abgelehnt.

Mit der Festsetzung wird das in Kapitel 2.3.1 erläuterte städtebauliche Konzept verfolgt. Diese Gemeindebedarfseinrichtungen sind im Gemeindegebiet strukturell sinnvoll.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzung (TF):

TF2.1 Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung und überschreiten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie in § 17 BauNVO für Wohnbebauung festgelegt sind, nicht. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen bis zum angegebenen Maß umgesetzt werden

können. In Verbindung mit den Festsetzungen zu den maximalen Vollgeschossen ist sichergestellt, dass ein harmonisches Ortsbild ergänzt wird.

4.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzung (TF):

TF2.2 In der Fläche für Gemeinbedarf wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Durch die textliche Festsetzung zur Geschossigkeit wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt. In direkter Nachbarschaft dominieren Hofstellen mit zwei Vollgeschossen. Daran soll sich die Gemeinbedarfsfläche orientieren.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Textliche Festsetzung (TF):

TF3 In der Fläche für Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird im Sinne einer offenen Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten. Es darf an bis zu zwei Seiten angebaut werden.

Begründung:

Für das Gemeinbedarfsgebiet wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Diese Bauweise wird im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit Gebäudekanten von über 50 m Länge zulässig sind und an bis zu zwei Seiten angebaut werden darf.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wozu § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit gibt, werden auch größere Gebäudeformen mit einem L-förmigen, einem T-förmigen oder einem H-förmigen Grundriss baurechtlich ermöglicht. Damit wird auch die Errichtung von

größeren sozialen Zwecken dienenden baulichen Anlagen wie eines kombinierten Kinderkrippen-/Kindergartengebäudes prinzipiell ermöglicht. Durch die Wahrung des seitlichen Grenzabstandes wird die städtebauliche Ordnung der umliegenden Dorfbereiche umgesetzt. Mit Ausnahme dieser getroffenen Abweichungen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch vollständig geschlossene Baugrenzen im Plan festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze dürfen Gebäude errichtet werden; ein Heranrücken an die Baugrenze ist dabei nicht zwingend. Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass genügend Spielraum zur Ausbildung der Gebäude vorhanden ist, und gleichzeitig die örtliche städtebauliche Gestalt berücksichtigt wird. Unter Beachtung der maximal zulässigen Geschosigkeit im Plangebiet wird durch die Festlegung der Baugrenzen die zusätzliche Verschattung der bestehenden Nachbargebäude minimiert. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben erhalten. Darüber hinaus werden Sichtbezüge zur Landschaft erhalten und die Riegelwirkung eines möglichen Neubaus verhindert. Ebenso wird die Unterbringung von Feuerwehraufstellflächen, Müll- und Parkplätzen im Plangebiet berücksichtigt.

Die Lage der Baugrenze richtet sich nach dem Abstand zu den Baugebietsgrenzen, die im vorliegenden Fall größtenteils mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmen. Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde die Einhaltung des Mindestmaßes der Abstandsflächentiefe von 3 m laut SächsBO für neu zu errichtende Gebäude im Baugebiet nicht gewählt. Die Bauten erhalten stattdessen überwiegend einen darüber hinaus gehenden Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen, der durch Baugrenzen vorgegeben wird. Dadurch wird dem Nachbarschutz noch besser entsprochen, wozu die ausreichende Grundstückstiefe die Möglichkeit gibt. Gleichzeitig wird bei der späteren Realisierung auch genügend Platz für ggf. notwendig werdende innere Erschließungswege und Feuerwehrdurchfahrten bis in die hinteren Grundstücksteile erreicht. Ob diese tatsächlich notwendig werden, ist gegenwärtig noch nicht erkennbar. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung werden daher keine Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Abweichend davon schließt die Baugrenze die Bestandsgebäude im südlichen Bereich ein und verläuft dementsprechend auf der Grundstücksgrenze. Die einzuhaltende Abstandsflächentiefe muss bei Durchführung von Maßnahmen über eine Dienstbarkeit mit den Eigentümern der anliegenden Flurstücke geregelt werden.

Durch die getroffene Festsetzung der Baugrenzen ist eine Realisierung zukünftig ohne Konflikte mit Gebäuden möglich, sofern weitere Bauten im hinteren Grundstücksteil diese benötigen würden.

4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze

4.5.1 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF3 Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Schulstraße dient der gesicherten öffentlichen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche. Auf die Festsetzung eines konkreten Ein- und Ausfahrbereiches wird verzichtet, da zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch nicht absehbar ist, wo der konkrete Ein- und Ausfahrbereich in welcher Breite realisiert werden wird bzw. ob es evtl. mehrere Grundstückszufahrten geben wird.

Ein qualifizierter Bebauungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass er Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Festsetzung eines Anschlusses an die Verkehrsflächen zählt als Festsetzung zu örtlichen Verkehrsflächen. Dadurch wird mit dieser Festsetzung neben dem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen u. a. auch gesichert, dass der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB zu behandeln und ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Zulässigkeit muss sich dann im Übrigen nicht noch nach § 34 oder § 35 BauGB richten.

4.5.2 Stellplätze

Textliche Festsetzung (TF):

TF4 Für die zulässigen Nutzungen sind notwendige PKW-, Fahrrad- und Behindertenstellplätze für Besucher, Eigentümer/Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge innerhalb des Grundstückes in ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

Begründung:

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen.

Diese Regelung sichert, dass die notwendigen Stellplätze bei der Ausübung von zulässigen Nutzungen im Gemeinbedarfsgebiet auf dem Grundstück und nicht im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen werden. Dies erfolgt, um den öffentlichen Verkehrsraum und die bestehenden Nachbargebiete von dem ruhenden Verkehr zu entlasten. Durch die Errichtung von Behindertenstellplätzen soll die Benutzbarkeit für Menschen mit Einschränkungen gewährleistet werden. Darüber hinaus verhindert die Errichtung von Fahrradstellplätzen, dass abgestellte Fahrräder öffentliche Verkehrsflächen oder Zugänge verstellen. Die Unterbringung der Stellplatzflächen im Plangebiet gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung ist aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes grundsätzlich möglich.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.6.1 Befestigung von Oberflächen

Textliche Festsetzung (TF):

TF5 Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet zudem ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit hohem Fugenanteil verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung.

Mit der Festsetzung kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Die Verwendung heller Oberflächenbeläge trägt zur Minimierung einstrahlungsbedingter Aufheizung der Bodenoberfläche bei.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung (TF):

TF6.1 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen.

TF6.2 Je vollendete 600 qm Grundstücksfläche in der Gemeinbedarfsfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter mittelkroniger Baum, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm, sowie ein einheimischer, standortgerechter Strauch in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende Bäume können dabei angerechnet werden.

TF6.3 Die Anpflanzungen haben spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu erfolgen.

Begründung:

Im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen dieser geringen Größenordnung sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen zur Begrünung sollen dennoch im geringen Umfang neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist von besonderer ökologischer Bedeutung und soll daher nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Die Grünflächen dienen der Versickerung anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baugebietsfläche aus. Zudem stellen die Anpflanzungen eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar und schaffen ein angenehmeres Umfeld für die angestrebten Nutzungen.

Es ist in der textlichen Festsetzung 6.3 ausgeführt, dass die Anpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu realisieren sind. Momentan wird dieses Grundstück nicht genutzt, sodass eine Nutzungsaufnahme eine Baugenehmigung bedingt. Die Maßnahme der zusätzlichen Anpflanzung hat somit erst im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahme zu erfolgen. §9 SächsNRG ist entsprechend zu beachten.

4.7.1 Erhalt von Bäumen

Textliche Festsetzung (TF):

TF6.4 Die in der Planzeichnung mit Planzeichen: Bäume Erhalt gekennzeichneten Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. [§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

TF6.5 Die Standorte der Bäume sind wie folgt geografisch verortet (Rechtswert, Hochwert gem. ETRS89 UTM Zone 33 N):

Baum 1: 35 06 94,94 , 56 99 938,3

Baum 2: 35 07 12,32 , 56 99 964,06

Begründung:

Die Festsetzung sichert aus artenschutzrechtlichen Gründen den dauerhaften Erhalt der zwei festgestellten höhlenreichen Einzelbäume an den punktuell festgesetzten Standorten. Durch die Festsetzungen sollen Lebensräume dauerhaft erhalten bleiben.

Zudem stellen die Bäume eine kleinklimatische Sicherung des Standortes dar und schaffen ein angenehmeres Umfeld für die angestrebten Nutzungen.

Es ergeben sich zudem günstige Wirkungen auf den Belang Klima (ausgeglichene Verdunstung) und insbesondere die Tierwelt (Lebens- und Nahrungsraum für Schmetterlinge, Vögel etc.). Die Realisierung der Festsetzungen ermöglicht im Bebauungsplangebiet eine zusätzliche Aufenthaltsqualität. Damit verbunden ergeben sich positive Wirkungen auf das Landschaftsbild.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.8.1 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung (TF):

TF7.1 In dem Baugebiet sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird Eigenwerbung der Nutzer in den Baugebieten in hinreichendem Maße ermöglicht und Fremdwerbung verhindert.

Selbstleuchtende Werbeanlagen strahlen in der Nacht stark und sind daher im Baugebiet nicht erwünscht. Anwohner könnten dadurch belästigt und in ihrer Nachtruhe gestört werden. Gleiches gilt für bewegliche Werbeanlagen. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

4.8.2 Einfriedungen

Textliche Festsetzung (TF):

TF7.2 Als Einfriedungen sind Mauern, sichtdurchlässige Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

TF7.3 Abweichend von der textlichen Festsetzung TF7.2 ist entlang der Grenzen der Flurstücke 149/1 und 149/2 der Gemarkung Thammenhain (entlang der Schulstraße) eine Einfriedung nur aus durchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2 m und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Begründung:

Als Einfriedungen werden Mauern, Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 2 m festgesetzt. Diese sind in dieser Höhe gemäß § 6 SächsBO an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zulässig. Somit erhalten Bauherren die Auswahlmöglichkeit bei der Wahl der Einfriedungen.

Die Anlage von Vollmauern empfiehlt sich insbesondere entlang des Kirchengeländes im Süden, da es sich dabei um das Gelände der Kirche mit zugehörigem Friedhof handelt. Aus Gründen der Pietät (entsprechend des Rücksichtnahmegebotes aus § 15 BauNVO) und zur Wahrung der Friedhofsruhe soll ein Sichtschutz in jedem Fall ermöglicht werden können. Dort besteht bereits eine Mauer von ca. 1,20 m Höhe, welche bei Bedarf durch die Festsetzung auf bis zu 2 m erhöht werden kann.

Weiterhin ist eine Vollmauer zum westlich angrenzenden Flurstück 81/1 der Gemarkung Thammenhain ggf. sinnvoll, auf welchem Wohnnutzung stattfindet und an dessen Garten das Plangebiet angrenzt. Auch wenn in der Vergangenheit auf dem Gelände der Schulbetrieb stattfand und es sich somit nicht um ein Heranrücken an eine Wohnnutzung im klassischen Sinne handelt, sollen die Nachbarn durch die mit der Einrichtung eines Kindergartens und ggf. der weiteren sozialen Zwecken dienenden Gebäude verbundenen Nutzungswiederaufnahme in ihrem mittlerweile gewohnten Ruhebedürfnis geschützt werden. Das schalltechnische Gutachten ermittelte jedoch eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht.

Entlang der Schulstraße sollen jedoch keine Mauern, sondern Zäune und Hecken zulässig sein. Ein absoluter Sichtschutz soll dort vermieden werden, um den offenen Charakter der

Gemeinbedarfsfläche und weiterhin die Einsehbarkeit und somit die Verkehrssicherheit in der leicht kurvigen Schulstraße zu gewährleisten. Die maximale Höhe der Hecken wird daher auf 1,50 m begrenzt, die der Zäune aus Gründen des Vermeidens eines Übersteigens durch Kinder und somit zu deren Schutz auf bis zu 2 m festgelegt. Zäune und Hecken bieten auch Kleintieren prinzipiell bessere Durchlassmöglichkeiten. Bauherren haben die Möglichkeit, Zäune oder Hecken sowie beide Elemente im Verbund einzusetzen.

4.9 Hinweise

4.9.1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Bei der Pflanzung sind ausschließlich folgende einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1m

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus avium	Kirsche
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus domestica	Pflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Juglans regia	Walnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus domestica	Kulturapfel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Syringa vulgaris	Flieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Buddleja davidii	Sommerflieder
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix repens subsp. rosmarinifolia	Rosmarin-Weide

Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch andere Arten verwendet werden.

4.9.2 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

4.9.3 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts-/Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

4.9.4 Baugrund

Im Rahmen der weiteren Planungen und nach Vorliegen konkreter Baupläne (Lage, Abmessungen, Lasten etc.) wird empfohlen die bisherige Baugrundvoruntersuchung im Sinne einer orts- und vorhabenskonkrete Baugrundhauptuntersuchung fortzuschreiben. Damit sollte auch eine Prüfung verbunden sein, inwiefern ggf. ergänzende Baugrundaufschlüsse erforderlich sind. Sofern im östlichen Bereich des B-Planes Gebäude vorgesehen sind weiterführende Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Sofern weitere 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 (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von weiteren Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ → „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

4.9.5 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Plangebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

4.9.6 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes liegen keine Kenntnisse vor, wonach das Plangebiet in einem Gebiet liegen könnte, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler

Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert ist zum 31. Dezember 2018 in Kraft getreten.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird zukünftigen Bauherren empfohlen, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

4.9.7 Denkmalschutz und Archäologie

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Das Vorhaben liegt jedoch im archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). 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.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen im Geltungsbereich dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet werden. Frühzeitige Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden werden dazu empfohlen.

4.9.8 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) besonders zu schützen sind und erhalten werden müssen.

Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

Bei Arbeiten, die eine Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken zur Folge haben können, ist auf Kosten des Bauherrn deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu veranlassen.

4.9.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Versorgung der baulichen Anlagen kommt den Zielen des Klimaschutzes entgegen und wird empfohlen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich an, Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zu ergreifen.

4.9.10 Gewährleistung der Abfallentsorgung

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung durch die Bauherren zu berücksichtigen. Für die Aufstellung der Abfallbehälter sind ausreichend bemessene Behälterstandplätze einzurichten. Um eine ungehinderte Abfallentsorgung zu gewährleisten, sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück für den ruhenden Verkehr vorzusehen. 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 (Abfallsammelfahrzeug) 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 erreichbarer Stelle bereitzustellen.

4.9.11 Artenschutz

4.9.11.1 Fledermäuse

- Kontrolle der Gebäude, von Maueranschlüssen und Spalten sowie Ausflugkontrollen vor Abriss bzw. vor Sanierung auf den Besatz von

Fledermäusen und deren Spuren, bei Feststellung einer Nutzung Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB

- Kontrolle der Höhlenbäume, vor Baubeginn, auf den Besatz durch Fledermäuse, bei Feststellung einer Nutzung Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB

4.9.11.2 Brutvögel

- Zum Ausschluss der individuenbezogenen Betroffenheit von Brutvögeln sowie deren Störung und ggf. indirekten Tötung ist ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit festzulegen. Dadurch wird eine Störung innerhalb der Fortpflanzungs- und Mauserzeiten ausgeschlossen. Bei andauernden Arbeiten in die Brutzeit hinein sind eine Vergrämungswirkung bzw. Anpassungseffekte zu erwarten. Die angrenzenden Bereiche bieten störungsfreie Ausweichräume für Freibrüter (Bäume) und Freibrüter (Hecken/Sträucher). Der räumlich funktionelle Zusammenhang bleibt erhalten.
- Kontrolle der Baubereiche und des UR vor Baubeginn, während der Bauzeit und besonders innerhalb der Brutzeit auf Individuen und Brutaktivitäten der Avifauna durch eine ökologische Baubegleitung.
- Kontrolle von Gebäude, Maueranschlüssen und Spalten vor Abriss bzw. vor Sanierung auf den Besatz durch Brutvögel, bei Feststellung einer Nutzung Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB
- Kontrolle der Höhlenbäume, vor Baubeginn, auf den Besatz durch Brutvögel, bei Feststellung einer Nutzung Abstimmung geeigneter Maßnahmen mit der UNB

Durch die geplanten Bauarbeiten kann es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten kommen. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die die kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern würden, sind aufgrund der fehlenden nachgewiesenen Nutzung in Art und Anzahl nicht abschätzbar sowie mit einem erforderlichen zeitlichen Vorlauf, nicht möglich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt, für die die nachfolgenden FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) eine geforderte Voraussetzung darstellen:

- Integration von dauerhaften Brutmöglichkeiten und Quartieren in die Gebäudefassade des Neubaus bzw. dem sanierten Turnhallenbau im Falle von Funden (Art und Umfang wird im Rahmen der öBB erfasst)

Sollten während der ökologischen Baubegleitung eine Nutzung durch Gebäudebrüter bzw. gebäudebewohnende Fledermausarten festgestellt werden, werden die Nist- und Ruhestätten über gebäudeintegrierte Nistkästen bzw. Quartiere in Form von Fassadensteinen ersetzt werden. Art bzw. Umfang werden nach Feststellung einer Nutzung festgelegt. Der Ersatz ist nach Nutzungsnachweis im Verhältnis 1:2 zu gestalten, um die Erfolgswahrscheinlichkeit der Maßnahme zu erhöhen.

Vor Beginn der Sanierung oder Beseitigung der vorhandenen Gebäude oder der Fällung von Bäumen diese in Abstimmung mit dem Landratsamt (Umweltamt, SG Naturschutz) durch ein fachlich geeignetes Unternehmen auf die Existenz bzw. Anwesenheit von Tieren der besonders geschützten Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen sind. Das Ergebnis der Untersuchung ist zu dokumentieren und ggf. mit einem Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zeitnah dem Landratsamt zu übergeben.

Sinngemäß ist auch bei gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne von § 30 BNatSchG zu verfahren.

5 Quellenverzeichnis

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2019): Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Bauleitplanung.

LfLUG – Sächsisches Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (2019): Interaktive Karten, Dienste und GIS-Daten. Online: <https://www.smul.sachsen.de/lfulg/19700.htm>

LEP Sachsen – Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

RPWS 2008 – Regionalplan Westsachsen 2008. in Kraft nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008.

Gesetze

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), C133 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist. Sächsische Bauordnung (SächsBO), vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist