

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Löbnitz  
Parkstraße 15  
04509 Löbnitz**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 17 „Löbnitzer Straße“ Löbnitz, OT Reibitz  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB**

### **Begründung zur Satzung**

Erstellt:

**August 2020**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zscheschlin


Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-065

geprüft:

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



| <b>Inhaltsverzeichnis.....</b>  | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>Abbildungsverzeichnis.....</b>   | <b>3</b>     |
| <b>Tabellenverzeichnis.....</b>   | <b>3</b>     |
| <b>1. Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>             | <b>4</b>     |
| <b>2. Verfahren .....</b>   | <b>4</b>     |
| 2.1. Plangrundlage.....   | 4            |
| 2.2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung..... | 4            |
| 2.3. Planungsverfahren.....   | 5            |
| <b>3. Lage, Abgrenzung .....</b>  | <b>6</b>     |
| <b>4. Bestandsaufnahme .....</b>  | <b>7</b>     |
| 4.1. Beschreibung des Plangebietes .....                                    | 7            |
| 4.2. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....                          | 7            |
| 4.3. geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....          | 7            |
| <b>5. Übergeordnete Planungen.....</b>                                      | <b>8</b>     |
| 5.1. Landesentwicklungsplanung .....  | 8            |
| 5.2. Regionalplanung .....  | 9            |
| 5.3. Flächennutzungsplanung.....  | 9            |
| <b>6. geplante bauliche Nutzung.....</b>                                    | <b>9</b>     |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung .....  | 9            |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung .....  | 10           |
| 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                       | 10           |
| <b>7. Erschließung .....</b>  | <b>10</b>    |
| 7.1. Verkehrserschließung .....   | 10           |
| 7.2. Trinkwasserversorgung.....   | 11           |
| 7.3. Löschwasserversorgung .....  | 11           |
| 7.4. Abwasser.....  | 11           |
| 7.5. Niederschlagswasser .....  | 11           |
| 7.6. Energieversorgung.....   | 12           |
| 7.7. Gasversorgung .....  | 13           |
| 7.8. Telekommunikation.....   | 13           |
| 7.9. Abfallentsorgung .....   | 13           |
| <b>8. Flächenbilanz .....</b>   | <b>14</b>    |
| <b>9. Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>                            | <b>14</b>    |
| 9.1. Schutzgüter im Bestand .....   | 14           |
| 9.2. Auswirkungen des Vorhabens .....                                       | 15           |
| 9.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....                         | 15           |
| 9.4. Grünordnung.....   | 16           |
| <b>10. Artenschutzrechtliche Einschätzung .....</b>                         | <b>17</b>    |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 10.1.      | Rechtliche Grundlagen.....  | 17        |
| 10.2.      | Artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....   | 17        |
| 10.3.      | Potentielle und nachgewiesene Vorkommen europäischer Vogelarten und Arten<br>des Anhang IV der FFH-Richtlinie ..... | 18        |
| 10.4.      | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....  | 21        |
| 10.5.      | Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1<br>BNatSchG .....                            | 22        |
| <b>11.</b> | <b>Hinweise .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>12.</b> | <b>Quellenverzeichnis .....</b>   | <b>27</b> |

### Abbildungsverzeichnis

### Seite

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebiets (Kartenauszug aus RAPIS vom 07.05.2020) ..... | 6  |
| Abb. 2: | Bewuchs der Fläche Anfang Mai 2020 .....                           | 19 |
| Abb. 3: | Bewuchs der Fläche Ende Mai 2020 .....                             | 20 |
| Abb. 4: | Löschteich mit abgeflachten Betonwänden .....                      | 21 |

### Tabellenverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte .....  | 5  |
| Tab. 2: | Flächenbilanz .....   | 14 |
| Tab. 3: | Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen .....   | 16 |
| Tab. 4: | Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen..... | 16 |
| Tab. 5: | artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....                               | 18 |

## **1. Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Reibitz der Gemeinde Löbnitz. Umgeben ist es von allen vier Seiten vorwiegend von Wohnbebauung als Einfamilienhäuser mit angrenzender Gartennutzung. Somit stellt das Plangebiet planungsrechtlich eine Innenbereichsfläche dar.

Das Plangebiet umfasst eine Brachfläche mit einer Zuwegung, die im Norden an die Löbnitzer Straße angebunden ist. Hier sollen zwei Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern entstehen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Zuwegung zur Löbnitzer Straße als öffentliche Verkehrsfläche (Stichweg).

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

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von zwei Wohngrundstücken
- städtebauliche Nachverdichtung im Norden des Ortsteils Reibitz
- Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen

## **2. Verfahren**

### **2.1. Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Löbnitz, Gemarkung Reibitz (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 11.05.2020).

Für das allgemeine Wohngebiet mit einer Fläche gemäß Bebauungsplan von 1.778 m<sup>2</sup> ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von 711 m<sup>2</sup> ohne Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

### **2.2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Inanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau

vorhandener Ortsteile festsetzen (BauGB Kommentar, 2009). Die Nachverdichtung des Plangebietes stellt auch unter dem Aspekt der vorhandenen Erschließung einen klassischen Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 BauGB dar.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt die Grundfläche unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>, sodass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und bei einer überschlägigen Prüfung keine Anhaltspunkte auf eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde Löbnitz hat vor dem Beschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, in Abstimmung mit dem Landkreis Nordsachsen, geprüft. Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

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

### 2.3. Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Löbnitzer Straße“ Löbnitz, OT Reibitz

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)  | Gesetzliche Grundlage                       |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss sowie Billigungs- und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat  | § 2 Abs. 1 BauGB                            |
| 2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses   | § 2 Abs. 1 BauGB                            |
| 3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung      | § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m.<br>§ 2 Abs. 2 BauGB |
| 4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung  | § 3 Abs. 2 BauGB                            |
| 5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m.<br>§ 1 Abs. 7 BauGB  |
| 6. Satzungsbeschluss  | § 10 Abs. 1 BauGB                           |
| 7. Einreichen zur Genehmigung beim Landratsamt Nordsachsen  | § 10 Abs. 2 BauGB                           |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)   | Gesetzliche Grundlage |
|--|-----------------------|
| 8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken | § 3 Abs. 2 BauGB      |
| 9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans   | § 10 Abs. 3 BauGB     |

### 3. Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordsachsen, im Norden des Löbnitzer Ortsteils Reibitz auf Reibitzer Flur 3 und umfasst vollständig die Flurstücke 2/85, 2/86 und 2/88 südlich der Löbnitzer Straße (s. Abb. 1). Der Gesamtumfang von 1.957 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Baugrundstück 2/85 mit 822 m<sup>2</sup>, Baugrundstück 2/86 mit 956 m<sup>2</sup>, sowie der Zuwegung 2/88 mit 179 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Reibitz, Flurstück 2/94 (Löbnitzer Straße)
- im Osten: Gemarkung Reibitz, Flurstücke 2/83, 2/84, 2/81 (tlw.), 2/9 (Wohnbebauung mit angrenzender Gartennutzung)
- im Süden: Gemarkung Reibitz, Flurstücke 5/5, 175/5, 5/3 (Wohnbebauung und Privatgärten)
- im Westen: Gemarkung Reibitz, Flurstücke 2/92 (ehemalige Grundschule), 2/90 (tlw.), 2/89, 2/87 (Wohnbebauung mit angrenzender Gartennutzung)

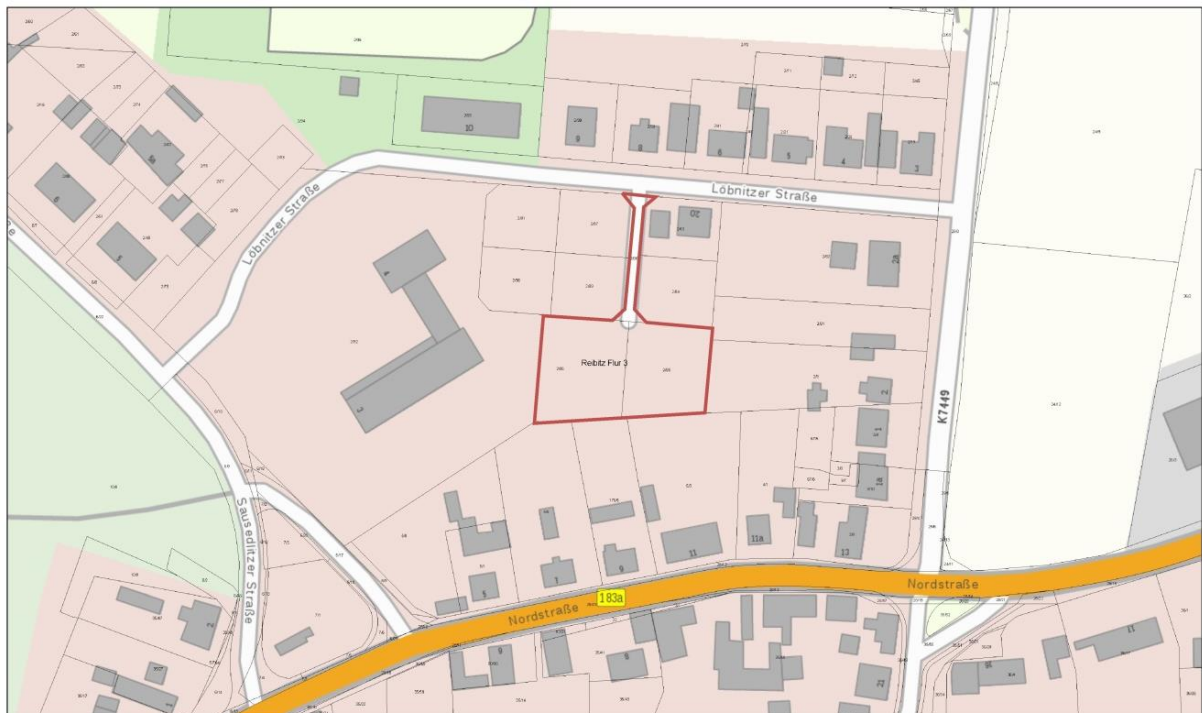


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Kartenauszug aus RAPIS vom 07.05.2020)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Karree zwischen Nord-, Löbnitzer und Sausedlitzer Straße und somit im Innenbereich der Ortslage Reibitz nach § 34 BauGB. Die beiden Flurstücke 2/85 und 2/86 bilden gemeinsam eine Brache, die in ihrem Zentrum nur spärlichen Bewuchs aufweist. Die südliche Grenze des Plangebietes ist von kleinen Gehölzen (u.a. Flieder) und einer hochgewachsenen Winterlinde mit Stockausschlag bestanden. An der östlichen Grenze steht ein Bergahorn mit Stockausschlag und auch die westliche Grenze ist von Gehölzen (Sträuchern) gesäumt.

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine mit Betonplatten befestigte Fläche des ehemaligen Kindergartenlandes. In der nordöstlichen Ecke lagern Baumaterialien des angrenzenden Grundstücksbesitzers. Der Stichweg auf Flurstück 2/88 ist im nördlichen, straßenseitigen Bereich mit einer Schotterdecke versehen und geht weiter südlich in einen unbefestigten Weg über. An ihm befinden sich Zufahrten zu den bereits bebauten Flurstücken 2/84 und 2/89.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist überwiegend von Wohnbebauung durch freistehende Einfamilienhäuser mit angrenzender Gartennutzung geprägt. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich wurden vier Einfamilienhäuser straßenseitig zur Löbnitzer Straße neu errichtet. Westlich grenzt das Flurstück 2/92 mit der ehemaligen Grundschule an, die gegenwärtig einer Nachnutzung unterliegt. Die Kubatur des Baukörpers der ehemaligen Grundschule passt sich nicht an die in der Umgebung vorherrschende Bebauung an. Nordwestlich an der Löbnitzer Straße liegt eine gewerblich genutzte Halle. Im südlichen Bereich befindet sich straßenseitig zur Nordstraße ältere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit vorwiegend rückseitiger Gartennutzung.

### **4.2. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Schutzgüter im Sinne des Denkmalschutzes bekannt.

Im ca. 100 m südlich gelegenen historischen Siedlungskern befindet sich die ortsgeschichtlich und baugeschichtlich bedeutende Dorfkirche Reibitz mit Friedhof. Weitere Kulturdenkmale im Ort sind die Werbeliner Bockwindmühle und die Wassermühle Reibitz (LFD 2020). Keines dieser Kulturdenkmale wird vom Plangebiet erfasst bzw. durch die Planung beeinträchtigt.

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

### **4.3. geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Ortslage Reibitz ist umgeben vom LSG „Leinetal“. Davon gehören westlich der Ortschaft große Flächen zum FFH-Gebiet „Leinegebiet“, sowie zum SPA-Gebiet „Kämmereiforst und Leineau“. Diese und die südlich als Einzelobjekte und Flächen gesetzlich geschützte Biotope gemäß §21 SächsNatSchG werden vom Vorhaben nicht berührt.

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

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1. Landesentwicklungsplanung**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebiets der Gemeinde Löbnitz. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Löbnitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden. Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils Reibitz entsprechend der aktuell bestehenden Nachfrage. Durch die Schaffung von zwei Bauplätzen wird den Nutzern die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnvorstellung im ländlichen Raum umzusetzen und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Entsprechend der Begründung zu Grundsatz 2.2.1.1 sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Freiflächen haben. Durch die Lage im Innenbereich wird diesem Grundsatz entsprochen.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Durch die Lage im Innenbereich wird diesem Grundsatz entsprochen.

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



## **5.2. Regionalplanung**

Die Gemeinde Löbnitz ist im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist das Mittelzentrum Delitzsch.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 5.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 5.1.4). Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

Das Plangebiet ist von der Ortslage Reibitz umschlossen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken neben der Wohnbebauung private Gartenflächen entstehen können, welche sich in das bestehende Siedlungsgefüge des Ortsteils optimal einfügen. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017) mit Stand vom 02.06.2020 sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplans entgegenstehen würden.

## **5.3. Flächennutzungsplanung**

Für die Gemeinde Löbnitz existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

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

## **6. geplante bauliche Nutzung**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern und

privaten Gartenflächen. Im WA sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese sich an dieser Stelle nicht in das Ortsbild einfügen und aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören können.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse festgesetzt. Gleichzeitig wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 89 SächsBO zur Dachneigung in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse für das jeweilige Einzelbauvorhaben getroffen. Es wird festgesetzt, dass bei einem Vollgeschoss eine Dachneigung  $\leq 45^\circ$  und bei zwei Vollgeschossen eine Dachneigung  $\leq 20^\circ$  zulässig ist. Um auch Niedrigenergiehäuser bzw. Plusenergiehäuser im Bereich des Plangebietes zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet und eine Regelung der Höhe über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Abhängigkeit zur Dachneigung gewählt. Mit dieser Festsetzung werden die Baukörperhöhen ausreichend exakt zu bestimmen sein.

## **6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Gemeinde Löbnitz existiert keine Ortsbildsatzung. Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Die geplanten Gebäude sollen sich städtebaulich-architektonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen zu den angrenzenden Flurstücken in einem Abstand von 3 m entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m ist zulässig.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die anliegende öffentliche Verkehrsfläche (Löbnitzer Straße) gesichert. Die Bundesstraße 183a verläuft durch die Ortslage Reibitz. Über diese sind in westlicher Richtung Delitzsch (ca. 8 km) und in östlicher Richtung Bad

Düben (ca. 11 km) zu erreichen. Leipzig (30 km) und die Bundesautobahn A14 (AS Leipzig-Mitte) befinden sich in südlicher Richtung.

Die Baugrundstücke auf den Flurstücken 2/85 und 2/86 werden durch eine Straße als Stichweg mit einer Breite von 3,50 m auf dem Flurstück 2/88 erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Sie dient darüber hinaus als Zufahrt zu den Grundstücken auf den Flurstücken 2/84 und 2/87.

Es ist beabsichtigt, die Zuwegung über das Grundstück 2/88 im Zuge der Straßensanierung mit Betonsteinpflaster auszubauen. Im Vorfeld ist die Verlegung der Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Energie und Telekom erforderlich. Die jeweiligen Hausanschlusskosten sollen an die Grundstückserwerber bei Beantragung des Hausanschlusses berechnet werden.

Südlich des Plangebiets befindet sich an der Bundesstraße B183a (Nordstraße) die Bushaltestelle Reibitz. Hier verkehren die Linien 204 (Delitzsch–Roitzschjora) und 210 (Bad Düben–Delitzsch, Unterer Bahnhof) als PlusBus mit Anbindung an die S-Bahn Mitteldeutschland.

## **7.2. Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) zuständig. In der Löbnitzer Straße und dem Stichweg liegen Trinkwasserleitungen für zwei neue Bauplätze an.

## **7.3. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Löbnitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser befindet sich westlich des Plangebietes ein Löschwasserteich nördlich an der Löbnitzer Straße (< 100 m), sowie zwei Unterflurhydranten in der Hauptachse der Löbnitzer Straße.

## **7.4. Abwasser**

Für die Beseitigung des Abwassers ist der Abwasserzweckverband Unteres Leinetal, vertreten durch die OEWA Wasser und Abwasser GmbH, zuständig. In der Löbnitzer Straße liegt eine Schmutzwasserleitung an. Das Abwasser wird über das vorhandene Ortsnetz zur Kläranlage Reibitz übergeleitet.

## **7.5. Niederschlagswasser**

Um die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen über ein oberflächenhaftes Entwässerungssystem, gekoppelt mit Maßnahmen der Regenrückhaltung, auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen ist.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche auf Flurstück 2/88 wird gesammelt und in die Straßenentwässerung der Löbnitzer Straße eingebunden.

Im Zuge des grundhaften Ausbaues der Löbnitzer Straße soll die Straßenentwässerung über ein Rigolensystem mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlung nach ATV-M 153 gelöst werden. Für die notwendigen Kenndaten zur Gründung und möglichen Versickerung von Niederschlagswasser über das Rigolensystem wurde ca. 125 m westlich des Plangebietes eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Demnach ist in den anstehenden quartären Sanden und Kiesen ein Grundwasserleiter (GWL) ausgebildet, der einen Flurabstand von 8 m aufweist und im Bereich des Untersuchungsgebietes von mächtigen, schwach durchlässigen Geschiebelehmen überdeckt ist. Die laterale Ausdehnung des Geschiebelehms ist unbekannt. Der GWL nimmt damit zumindest lokal keinen Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit.

Oberhalb des Geschiebelehms liegen ebenfalls quartäre Sande und Kiese mit einer Gesamtmächtigkeit von 2 m vor. Diese stark durchlässige bis durchlässige Schicht weist eine praktikable Versickerungsfähigkeit für eine Rigolenentwässerung auf. Schichtwasser wurde hier während der Sondierung nicht angetroffen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich nach entsprechend starken Niederschlagsereignissen lokales Schichtwasser oberhalb des Geschiebelehms ausbildet und lateral abgeleitet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im geotechnischen Bericht beinhaltete Darstellung der Bodeneigenschaften auf stichpunktartiger Baugrunderkundung beruht und lokale Abweichungen nicht erfasst sind.

Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist durch Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und / oder Sickerversuche nachzuweisen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA-M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

## **7.6. Energieversorgung**

Entlang der Löbnitzer Straße befinden sich Anlagen der Niederspannung der Netzeigentümerin envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM)/Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Durch Anschluss an diese Leitungen ist eine Versorgung der künftigen Wohnbebauung mit elektrischer Energie möglich.

Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der MITNETZ Strom zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme zu übergeben. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein

offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

### **7.7. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Im bzw. in der Nähe des Plangebiets sind keine Gasversorgungsanlagen vorhanden.

### **7.8. Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Es verlaufen Telekommunikationsleitungen im Bereich der Löbnitzer Straße.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für die mit der Ausführung beauftragten Firmen Erkundigungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft der Telekom. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz bestehender Anlagen festgelegt. Bei Neubaumaßnahmen ist die Telekom über den Baubeginn und den Bauablauf mind. 3 Monate vor Baubeginn zu informieren.

Das jeweilige Bauvorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten. Eine Veränderung/Umverlegung ist nur bei Kostenbeteiligung/Kostenübernahme möglich. Einem Be- oder Überfahren der TK-Anlagen wird ohne Schutzmaßnahmen (z. B. Ummantelung mit B 15, Betonstahlmatten, ...) generell nicht zugestimmt. Schutzmaßnahmen sind im Detail mit der Telekom in der Planungsphase abzustimmen. Eine dauerhafte Überbauung oder sonstige vergleichbare Einschränkung ist nicht zulässig. Es ist ein Arbeitsraum von 30 cm beidseitig der TK-Linie zu berücksichtigen. Im Bereich der TK-Anlagen sind Handschachtungen durchzuführen, die geforderten Sicherheitsabstände sind einzuhalten, ggf. besteht das Erfordernis einer örtlichen Einweisung.

Sollten Veränderungen an TK-Anlagen erforderlich werden, ist es für die rechtzeitige Koordinierung notwendig, dass der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Maßnahmen, die zur Veränderung der TK-Anlagen führen, sind bereits in der Planungsphase abzustimmen und auf technische Realisierbarkeit zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist bei Umverlegungen der Bedarf an Umverlegungen eindeutig zu kennzeichnen und einen Trassenvorschlag für die neu zu errichtende TK-Anlage einzuarbeiten.

### **7.9. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Kreiswerke Delitzsch GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Entsorgung erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Da das Plangebiet an die Löbnitzer Straße angeschlossen ist, kann die Entsorgung über diese öffentliche Verkehrsfläche als gesichert betrachtet werden.

Die Baugrundstücke 2/85 und 2/86 müssen ihre Abfallbehälter am Entsorgungstag an der nächsten für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Straße (Löbnitzer Straße) zur Entleerung bereitstellen.

## 8. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

| Nutzung                                 | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Anteil am Gesamtgebiet (%) |
|---|--------------------------|----------------------------|
| <b>allgemeines Wohngebiet</b>           | <b>1.778</b>             | <b>90,8</b>                |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) | 711                      | 36,3                       |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche     | 1.067                    | 54,5                       |
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>       | <b>179</b>               | <b>9,2</b>                 |
| <b>Summe</b>                            | <b>1.957</b>             | <b>100,0</b>               |

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

### 9.1. Schutzgüter im Bestand

#### Boden

Laut Digitaler Bodenkarte (BK 50) besteht der oberflächennahe Untergrund im Bereich der Ortslage aus Lockersyosem aus gekipptem kiesführendem Sand (Lockermaterial), einem Boden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten (LFULG 2020).

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächen-gewässer, bis auf einen Feuerlöschteich mit abgeflachten Betonwänden. Dieser befindet sich ca. 100 m nordwestlich des Plangebiets.

### Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt, andererseits durch die umliegenden Offenland-bereiche.

### Biotope, Tiere, Pflanzen

Aufgrund der Lage in Ortsrandnähe und des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. An den Grenzen zu den benachbarten Gärten ist das Plangebiet von gärtnerisch angelegten Hecken und natürlichem Aufwuchs umgeben. Innerhalb der Fläche fehlen Gehölze, sowie entsprechende Leit- und Habitatstrukturen. Es ist von einem erhöhten Prädatorendruck auszugehen.

### Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist geprägt von den das Plangebiet umgebenden Einfamilienhäusern mit angrenzender Gartennutzung und einem ehemaligen Schulgebäude. Die Ortslage Reibitz ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und wenigen zusammenhängenden Gehölzstrukturen.

## **9.2. Auswirkungen des Vorhabens**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1.957 m<sup>2</sup>, von denen 1.778 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,4 können maximal bis zu 711 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Als öffentliche Verkehrsfläche werden 179 m<sup>2</sup> festgelegt. Die insgesamt maximal versiegelbare Fläche beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans somit 890 m<sup>2</sup>.

## **9.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 Prozent des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

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

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

#### 9.4. Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ und der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist zu erwarten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Genaue Standorte für Pflanzmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da dies städtebaulich nicht notwendig erscheint. Somit kann sich die Begrünung nach der künftigen Bebauung richten.

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

| <b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b> |                            |
|--|----------------------------|
| Feldahorn                                  | <i>Acer campestre</i>      |
| Spitzahorn                                 | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn                                  | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche                                  | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Steileiche                                 | <i>Quercus robur</i>       |
| Winterlinde                                | <i>Tilia cordata</i>       |
| Flatterulme                                | <i>Ulmus laevis</i>        |

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

| <b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b> |                            |
|--|----------------------------|
| Blutroter Hartriegel                           | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Gewöhnliche Hasel                              | <i>Corylus avellana</i>    |
| Zweiggriffeliger Weißdorn                      | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn                        | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Pfaffenhütchen                                 | <i>Euonymus europaea</i>   |
| Faulbaum                                       | <i>Frangula alnus</i>      |
| Traubenkirsche                                 | <i>Prunus padus</i>        |
| Schlehe  | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Gemeiner Schneeball                            | <i>Viburnum opulus</i>     |



Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsigeren Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Die §§ 9 und 10 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

## **10. Artenschutzrechtliche Einschätzung**

### **10.1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

### **10.2. Artenschutzrelevante Wirkfaktoren**

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potentiellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotsbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unter-

schieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum.

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

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

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

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

### 10.3. Potentielle und nachgewiesene Vorkommen europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für das gegenständliche Vorhaben wurde eine Abschätzung der Betroffenheit potentieller und nachgewiesener Artvorkommen im Vorhabensbereich auf Grundlage der Habitat-ausstattung, Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019)<sup>1</sup> und Auszügen der Multibase-CS Artdatenbank vorgenommen (uNB LK Nordsachsen, Auskunft vom 02.06.2020).

Aufgrund der Lage in Ortsrandnähe und des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet zumindest eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für weitere artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann deshalb nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Nachfolgend wird auf die Artgruppen Brutvögel, Säugetiere (Fledermäuse) sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines nachgewiesenen und möglichen Vorkommens im Plangebiet eingegangen.

Es gab in der Vergangenheit Nachweise europarechtlich geschützter **Fledermausarten** im und in der Umgebung des Plangebietes, die allerdings wegen ihres Alters nicht mehr planungsrelevant sind (> 5 Jahre). Es liegen Nachweise der Arten Abendsegler (*Nyctalus*

<sup>1</sup> <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-ffh-bericht/berichtsdaten.html>

*noctula*, 2001, 2 Individuen), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*, 1995, 1 Individuum), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*, 1995, 1 Individuum), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*, 1999, 1 Individuum) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*, 2001, 1 Individuum) vor (uNB 2020). Aktuelle Vorkommen siedlungsgebundener Fledermausarten im Plangebiet, die diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen, sind anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe und fehlender Leitstrukturen zur Jagd innerhalb des Plangebietes ist die Bedeutung des Plangebietes gering, zumal weitere Ausweichhabitate auf den angrenzenden Flächen bestehen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Winter- oder Sommerquartieren kann ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Strukturen in Form von Gebäuden oder geeigneten Gehölzen befinden. Baubedingte Beeinträchtigungen (Tötungen, Verletzung oder Störungen) der dämmerungs- und nachtaktiven Artengruppe sind grundsätzlich möglich. Des Weiteren liegen Nachweise von Biber (*Castor fiber*, 2007) und Fischotter (*Lutra lutra*, 2016) vor (uNB 2020), deren Vorkommen aufgrund fehlender Gewässerstrukturen aber außerhalb des Plangebietes sein muss. Eine unmittelbare Betroffenheit der Artengruppe der Säugetiere kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse, *Lacerta agilis*) ist zunächst nicht vollständig auszuschließen, da sich im Plangebiet mit einem Steinhaufen und verteilten Reisighaufen Versteckmöglichkeiten, sowie einigen Findlingen und einer gepflasterten Fläche Sonnenplätze auf der Fläche befinden. Bei einer Begehung der Fläche durch das Büro Knoblich im Mai 2020 erwies sich der Aufwuchs am Boden aber als zu dicht, teilweise ruderalisiert mit Gebüschaufwuchs und wenig grabfähigem Material, was zur Eiablage und Eingraben der Zauneidechsen notwendig wäre (s. Abb. 2 und Abb. 3) Es wurden keine Individuen gesichtet. Des Weiteren ist durch die Lage im Ort mit einem erhöhten Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu rechnen, was die Eignung der Fläche für Zauneidechsen weiter senkt. Ein Vorkommen von geschützten Reptilien kann aus diesen Gründen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abb. 2: Bewuchs der Fläche Anfang Mai 2020





Abb. 3: Bewuchs der Fläche Ende Mai 2020

Aus der Gruppe der **Amphibien** wurden in näherer Vergangenheit die streng geschützte Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*, 13.04.2017, 6 Individuen) und die besonders geschützte Erdkröte (*Bufo bufo*, 24.09.2017, 10 Individuen) im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen. Eine Nutzung des Plangebietes als Landlebensraum durch beide Arten ist dennoch nicht zu erwarten. Zwar finden sich in Form des Löschteiches Gewässerstrukturen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, dieser stellt aber kein geeignetes Habitat für Amphibien dar, da er zu allen Seiten mit glatten Betonwänden und Folie abgeflacht ist (s. Abb. 4). Die Knoblauchkröte benötigt darüber hinaus grabfähiges Material in ihren Landlebensräumen, was im Plangebiet nicht vorhanden ist.





Abb. 4: Löschteich mit abgeflachten Betonwänden

Sollten wider Erwarten Amphibien den Löschteich als Habitat nutzen, so sind Wanderungsbewegungen ausschließlich Richtung Norden und Westen, in Richtung Wald oder in die umliegenden Gebüschstrukturen zu erwarten, so dass eine bau- oder anlagebedingte Beeinträchtigung der Artengruppe auszuschließen ist. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der Artengruppe Amphibien kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus der Artengruppe der **Vögel** sind keine Vorkommen geschützter Arten innerhalb der letzten fünf Jahre bekannt, für die das Plangebiet geeigneter Lebensraum wäre. Aufgrund der Ortslage und Biotopausstattung ist mit einem Vorkommen störungsempfindlicher **siedlungstypischer Arten** aus der Gilde der **Baum- und Gebüschbrüter** in den Gehölzen zu rechnen. Auf der aktuell nicht genutzten Wiesenfläche ist prinzipiell auch ein Vorkommen von Vögeln aus der Gilde der **Bodenbrüter** möglich, aufgrund des Prädatorendrucks durch Hunde und Katzen erscheint dies aber unwahrscheinlich. Eine bau- und anlagebedingte Betroffenheit der Artengruppe der Vögel kann bei Vorhabenumsetzung somit zunächst nicht ausgeschlossen werden.

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

#### 10.4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

##### V 1 Bauzeitenregelung

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

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

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von Anwohnern und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr bzw. bis zum Einsetzen der Dämmerung zu begrenzen.

Diese Maßnahmen sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan (Teil B) vermerkt, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern.

### **10.5. Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im Plangebiet ist mit möglichen Vorkommen von Fledermäusen, sowie Brutvogelarten (Baum- und Gebüschbrüter, Bodenbrüter) zu rechnen. Im Folgenden wird eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der in 10.4 genannten Vermeidungsmaßnahmen geprüft. Vorkommen und eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden ausgeschlossen (vgl. Kapitel 10.3).

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

##### **Fledermäuse:**

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme **V 1** nur tagsüber, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse gebaut wird. Eine Tötung der Individuen in ihren Quartieren kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich keine geeigneten Strukturen im Plangebiet befinden.

##### **Avifauna:**

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme **V 1** eine Baufeldfreimachung und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist. Eine baubedingte Tötung oder Verletzung möglicher Vorkommen von Standvögeln kann wegen deren Fähigkeit zum Ausweichen von Baufahrzeugen ausgeschlossen werden.

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

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

### **Fledermäuse:**

Durch die Vermeidungsmaßnahme **V 1** wird nur tagsüber, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse gebaut. Eine Störung von Fledermäusen durch baubedingte Licht- und Schallereignisse ist daher ausgeschlossen.

### **Avifauna:**

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potentiell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsgefüges handelt es sich bei den im Plangebiet zu erwartenden Arten jedoch um weit verbreitete, störungsempfindliche Arten, mit geringen Stördistanzen, die kurzzeitige Schallereignisse, mit denen in Siedlungslagen immer zu rechnen ist, bereits gewöhnt sind. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme **V 1** wird darüber hinaus gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da auf den nicht versiegelten Flächen durch die Anlage von Gärten auch weiterhin ausreichend Lebensraum für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten, bzw. Jagdhabitats für Fledermäuse zur Verfügung steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

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

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

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

#### **Fledermäuse:**

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da sich keine entsprechenden Strukturen im Plangebiet befinden.

#### **Avifauna:**

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Boden- und Gehölzbrütern kann unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme **V 1** ausgeschlossen werden. Der Eintritt des Verbotstatbestandes kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vorkommen von Fortpflanzungsstätten mit mehrjährigem oder dauerhaftem Schutz sind auszuschließen.

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

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

## 11. Hinweise

### Archäologie/Denkmalchutz

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

### Grundwasserwiederanstieg/Baugrundgutachten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Goitsche-Rösa und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände bewegen sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Es wird sich, basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells, für den mittleren stationären Strömungszustand im Hauptgrundwasserleiter ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) einstellen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird empfohlen, für jedes Bauprojekt objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

### Niederschlagswasserversickerung

Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist durch Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und / oder Sickerversuche nachzuweisen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA-M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

### Bauzeitenregelung

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass die Baufeldfreimachung und der Baubeginn zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen haben. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

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



Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von Anwohnern und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr bzw. bis zum Einsetzen der Dämmerung zu begrenzen.

#### Niederspannungsleitung/Hausanschlüsse

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

#### Natürliche Radioaktivität/Radonschutz

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Aber nach bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 bis 154 StrlSchV).

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

#### Nutzung von Geothermie

Aufgrund der Beschaffenheit des geologischen Untergrunds ist zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 80 m begrenzt werden.

#### Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen weitere Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß dem Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz

(SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 besteht. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen kann das Online-Portal ELBA.SAX genutzt werden.

#### Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 20.08.2020

## 12. Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BATTIS, KRAUTZBERGER, LÖHR (2009):** Kommentar zum BauGB, 11. Aufl. 2009.

**BAUGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**BAUNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

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

**BIMSCHG (2020):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BIMSCHV (2020):** Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BNATSCHG (2020):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

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

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

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

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

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

**SÄCHSKRWBodSCHG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

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

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

**STRLSCHV (2020):** Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist.

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

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

## Planungen

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

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Absatz 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Absatz 2 SächsLPIG, Stand: 18. Mai 2020.

## Literatur

**LAI (2020):** Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020. Im Internet unter: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_st\\_at\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_st_at_geraete_1588594414.pdf), letzter Aufruf am 14.08.2020.

## Internetseiten

**LFD (2020):** Denkmalkarte Sachsen des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet unter: [https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte\\_Sachsen.aspx](https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx), letzter Aufruf am 11.05.2020.

**LFULG (2020):** Digitale Bodenkarte (BK50). Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>, letzter Aufruf am 11.05.2020.

**RAPIS (2020):** Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 11.05.2020.