

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Wermisdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermisdorf**



Projekt:

**Bebauungsplan
„Schullandheim Lampersdorf“**

Begründung zum Vorentwurf

Erstellt:

März 2019

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
M. Sc. D. Gehring
Dipl.-Geogr. S. Epp

Projekt-Nr.

17-161

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Verfahren	5
	2.1 Plangrundlage	5
	2.2 Planungsverfahren	5
3	Lage, Abgrenzung	6
4	Bestandsaufnahme.....	7
	4.1 Beschreibung des Plangebietes.....	7
	4.2 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.....	7
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
	4.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse	8
	4.5 Altlasten	9
5	übergeordnete Planungen	9
	5.1 Landes- und Regionalplanung	9
	5.2 Flächennutzungsplanung	10
6	geplante bauliche Nutzung	10
	6.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	6.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
	6.4 Verkehrsflächen	11
	6.5 Grünflächen.....	11
7	Erschließung	12
	7.1 Verkehrserschließung	12
	7.2 Trinkwasserversorgung.....	12
	7.3 Löschwasserversorgung	12
	7.4 Abwasserentsorgung	12
	7.5 Niederschlagswasser	12
	7.6 Stromversorgung.....	13
	7.7 Gasversorgung.....	13
	7.8 Telekommunikation	13
	7.9 Abfallentsorgung	13
8	Flächenbilanz	14
9	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
	9.1 Grünordnerische Festsetzungen.....	16
10	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.....	16
11	Hinweise	16
12	Quellenverzeichnis	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schullandheim Lampersdorf“ der Gemeinde Wermsdorf:.....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Wermsdorf, OT Lampersdorf (aus RAPIS, 2019)	6
Abb. 2:	naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2019).....	8

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Wermsdorf, zwischen den beiden Ortsteilen Lampersdorf und Collm an der Kreisstraße K8939 und umfasst die Flurstücke 158 (tlw.), 165/2, 166 und 167/2 der Gemarkung Lampersdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 15.328 m² und wird im Nordosten durch Straßenverkehrsflächen begrenzt. Ansonsten ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich das Schullandheim Lampersdorf, welches in den 1930er Jahren erbaut und ursprünglich als Grundschule der Orte Lampersdorf und Collm genutzt wurde sowie mit der Nutzung in Verbindung stehende weitere Gebäude (z.B. Garagen). Bis heute wurde bzw. wird das Objekt auf Grundlage des SGB VIII als Einrichtung der Jugendhilfe genutzt. Der Gebäudekomplex wurde als Unterkunft für unbegleitete minderjährige Ausländer (umA) genutzt und ging dann in eine Mischform mit sozial benachteiligten Kindern über. Aktuell steht das Objekt einer Nutzung durch Kinder und Jugendliche, egal welcher geographischen Herkunft, im Alter von 5 bis 25 Jahren, offen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll keine Nutzungsänderung bewirkt, sondern die bestehenden Nutzungen sowie die Nachnutzungen definiert und planungsrechtlich gesichert werden. Der aktuelle Betreiber, das Bildungs- und Sozialwerk Muldental, möchte die Gebäude über die Flüchtlingshilfe hinaus als Einrichtung der Jugendhilfe (ebenfalls auf Grundlage des SGB VIII) nutzen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wermsdorf ruht aktuell aufgrund eines Rechtsstreites. Sobald das Verfahren fortgesetzt wird, sind die Flächenfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Der Bebauungsplan „Schullandheim Lampersdorf“ bedarf aufgrund eines nicht vorliegenden wirksamen Flächennutzungsplanes der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Nordsachsen.

Innerhalb des Plangebiets sollen die bestehenden Gebäude, deren Nutzungen und die Nachnutzung planungsrechtlich gesichert und definiert werden. Daher werden die Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendhilfe“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes besteht über die Kreisstraße K8939 „Zum Collm“. Die bestehenden Gebäude und Strukturen sowie die Eingrünung des Plangebietes sollen erhalten werden.

Zusammengefasst sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schullandheim Lampersdorf“ die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung sowie Definition der Nachnutzung des Gebäudekomplexes
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Wermsdorf, Gemarkung Lampersdorf (Stand Juni 2018, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landkreis Nordsachsen).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schullandheim Lampersdorf“ der Gemeinde Wermsdorf:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
7. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
9. 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
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
11. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Lampersdorf der Gemeinde Wermsdorf im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schullandheim Lampersdorf“ befindet sich an der Kreisstraße K8939 zwischen den Ortsteilen Lampersdorf und Collm.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 158 (tlw.), 165/2, 166 und 167/2 der Gemarkung Lampersdorf auf einer Fläche von 15.328 m².

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 151) sowie die Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K8939 (Flurstück 150)
- im Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 164 und 165/1)
- im Süden: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 167/1)
- im Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 167/1)

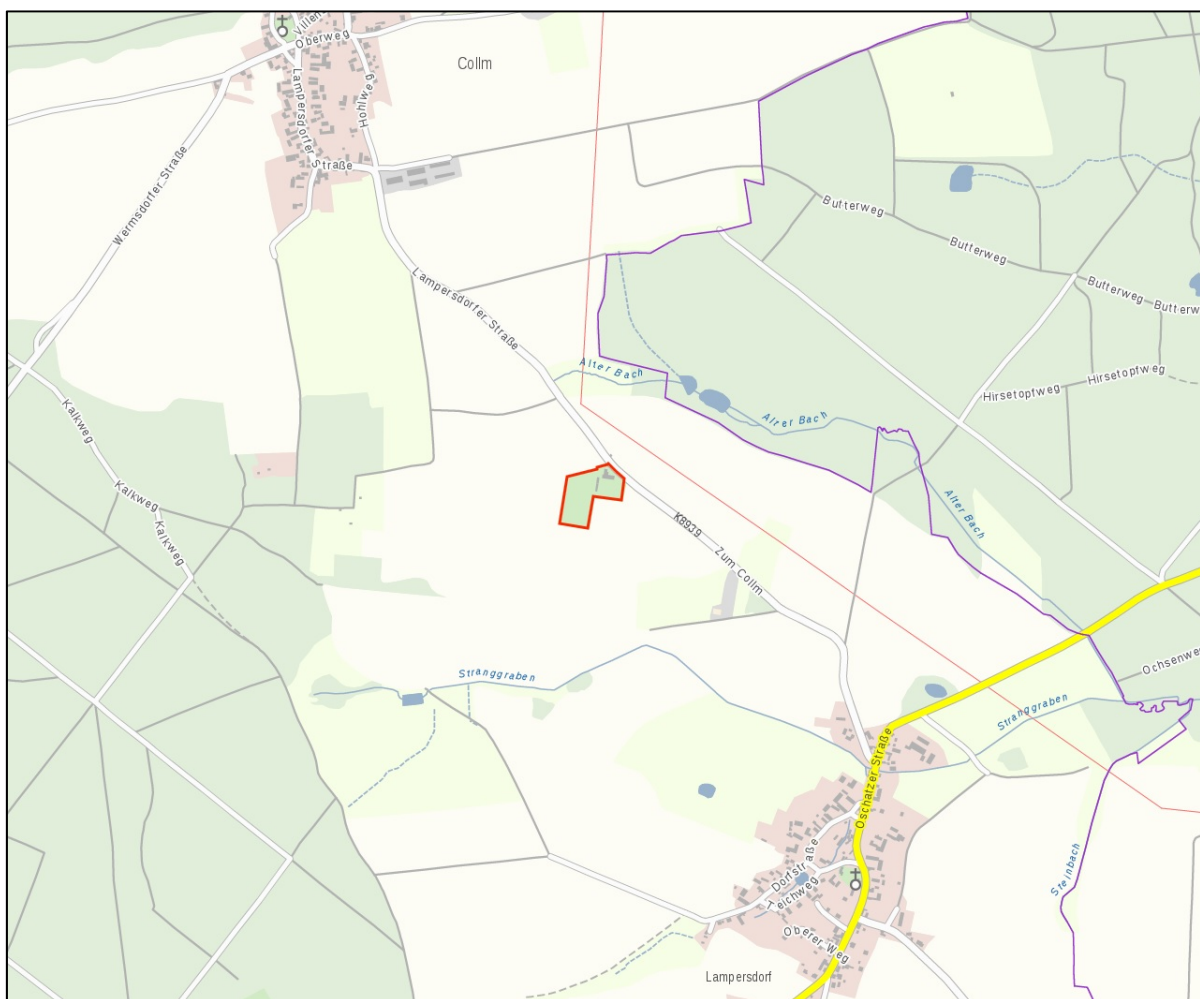


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Wermsdorf, OT Lampersdorf (aus RAPIS, 2019)

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 15.328 m² befindet sich in der Gemarkung Lampersdorf der Gemeinde Wermsdorf zwischen den Ortsteilen Lampersdorf und Collm an der Kreisstraße K8939, die diese beiden Ortsteile miteinander verbindet. Das Gebiet liegt etwa 800 m nordwestlich von Lampersdorf. In direkter Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die vom Plangebiet durch Gehölzstrukturen abgegrenzt sind. Das Plangebiet selbst wurde bisher als Standort des Schullandheims Lampersdorf und als Unterkunft für umA genutzt. 1938 wurde das Objekt als gemeinsame Schule der Orte Lampersdorf und Collm erbaut. Bis heute wurde bzw. wird das Objekt auf Grundlage des SGB VIII als Einrichtung der Jugendhilfe genutzt. Der Gebäudekomplex wurde als Unterkunft für umA genutzt und ging dann in eine Mischform mit sozial benachteiligten Kindern über. Aktuell steht das Objekt einer Nutzung durch Kinder und Jugendliche, egal welcher geographischen Herkunft, im Alter von 5 bis 25 Jahren, offen. 2017 wurde das Schullandheim um ein Gebäude erweitert, da das alte Haus keine zeitgemäße Jugendhilfeeinrichtung darstellt und künftig nur zu Büro- und Bildungszwecken sowie als Lager genutzt werden soll. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Collm“ und der von dieser abgehenden Stichstraße.

4.2 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Wermsdorfer Forst“ gemäß § 26 BNatSchG (vgl. Abb. 2). Ansonsten werden keine weiteren Schutzgebiete i.S. der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope i.S. des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG in Anspruch genommen oder berührt. In etwa 200 m Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser (204)“. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Schutzgebiet sowie der bereits vorliegenden Nutzung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Zumindest die mit baulichen Anlagen bebaubaren Bereiche des Plangebietes (Flächensignatur Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Jugendhilfe“) sind aus dem LSG auszugliedern. Die konkrete Ausgliederungsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgliederung ist parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes durchzuführen und muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

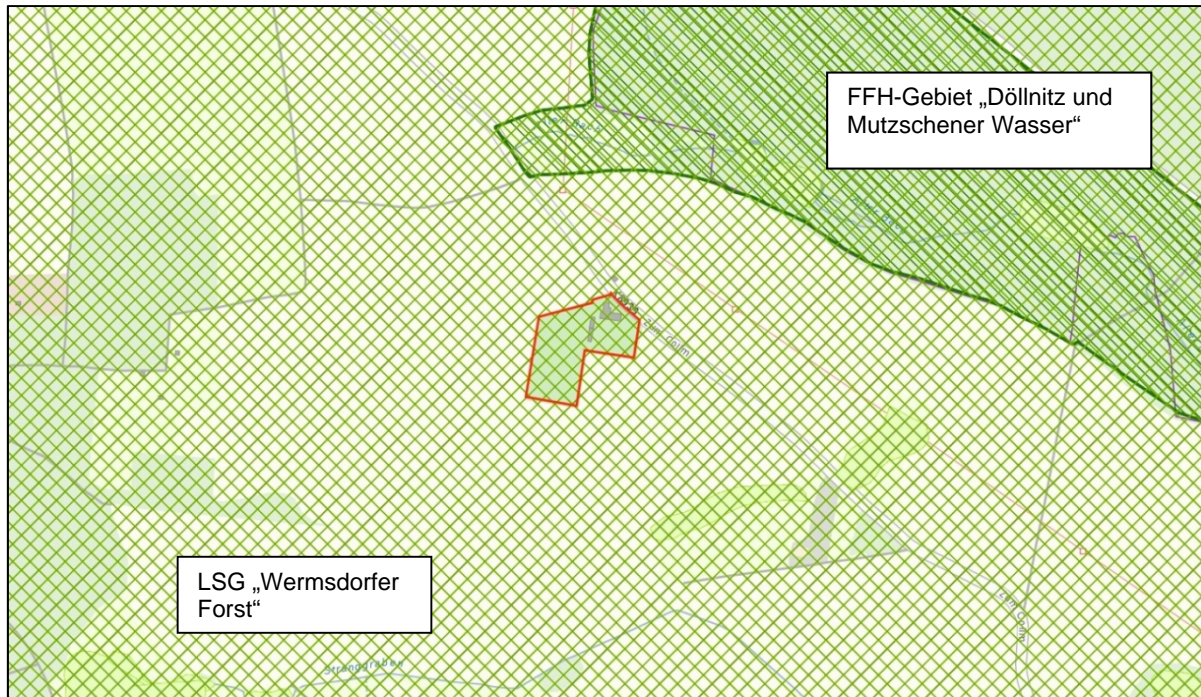


Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2019)

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

4.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse

Die Böden im Plangebiet werden nach der Digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als Böden aus Sandlöss über glazialen Ablagerungen klassifiziert. Auf der gesamten Plangebietsfläche besteht die Leitbodenform aus Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Schluff (Sandlöss; Geschiebelehm) über glazigenem Kies führendem Lehm (Geschiebelehm).

4.5 Altlasten

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013)
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008)
- ENTWURF DES REGIONALPLANES LEIPZIG-WESTSACHSEN (2015)

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Wermsdorf wird im Landesentwicklungsplan Sachsens (2013) als Bestandteil des ländlichen Raumes ausgewiesen.

Dieser ist, gemäß dem Grundsatz 1.2.2 des Landesentwicklungsplans Sachsens (2013), unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger und attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum langfristig weiterzuentwickeln und zu stärken.

Das Vorhaben entspricht Grundsatz G 2.2.1.1 des LEP 2013, wonach die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermieden und die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig ausgeschöpft werden sollen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird diesem Grundsatz entsprochen, da ein bereits bebautes Gebiet überplant werden soll und damit weitere wertvolle Flächen im Außenbereich verschont bleiben.

Zudem entspricht das Vorhaben dem Grundsatz G 6.2.1 des LEP 2013, wonach Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens so entwickelt werden sollen, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können. Gesundheits-, Sozial- und Pflegedienstleistungen gehören zu den Kernbereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge, die unmittelbar die Lebensqualität in den Teilräumen bestimmen. Als Einrichtung und Dienst der Kinder- und Jugendhilfe trägt dieser Standort zu einem breiten, gleichwertigen und bedarfsgerechten Angebot in den Teilbereichen des Landes bei.

Der Regionalplan Westsachsen (2008) weist in seinem Ziel 4.4.1 auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch die bereits vorhandene Bebauung werden keinen weiteren Flächen in Anspruch genommen, sodass dem Bodenschutz durch den vorliegenden Bebauungsplan und insbesondere durch die Beschränkung der Festsetzungen der Baugrenzen auf die bereits bebauten Bereiche Rechnung getragen wird.

Die Gemeinde Wermsdorf gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der Regionalplan Westsachsen (2008) weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur als ländlichen Raum aus.

Das Vorhaben entspricht zudem Z 2.4.1, wonach in den Gemeinden ohne zentralörtliche Festlegung (Funktion) bereits vorhandene zentrale Funktionen im sozialen und kulturellen Bereich gesichert werden sollen, sofern dadurch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte

nicht beeinträchtigt wird. Vorhandene Angebote an einzelnen überörtlichen Versorgungseinrichtungen im sozialen und kulturellen Bereich sollen zur besseren Versorgung auch in nicht-zentralen Gemeinden gesichert werden, sofern dadurch unter Beachtung der demografischen Entwicklung diese Funktion in den benachbarten Zentralen Orten nicht beeinträchtigt wird.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Diese dienen zusammen mit den Vorranggebieten dem Erhalt wertvoller Bereiche des Arten- und Biotopschutzes, die zugleich vielfach wesentliche Naturhaushaltsfunktionen (klimatische, bodenökologische Funktionen, Retentionsfunktionen) erfüllen und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit unserer Landschaft in besonderem Maß repräsentieren, und der Verbesserung der Arten- und Biotopausstattung von Gebieten mit hohem Biotopentwicklungspotenzial einschließlich der Verbesserung des Naturhaushalts und der landschaftlichen Erlebniswirksamkeit. Sie haben sowohl Schutz- als auch Entwicklungsfunktionen und helfen, ein ökologisches Verbundsystem zu sichern. Da die vorliegende Planung den Bestand sichern und nur geringfügige Änderungen ermöglichen soll, wird das Vorbehaltsgebiet durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Westsachsen jedoch in der Gesamtfortschreibung, wodurch sich einige Zuordnungen zum Regionalplan Westsachsen 2008 zum Teil unterscheiden. Im Rohentwurf zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 (Stand 14.12.2017) bildet sie mit der Gemeinde Mügeln einen zentralörtlichen Verbund. Auch befindet sich das Plangebiet nicht mehr in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Das Plangebiet wird nun von einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft umgeben, ist selbst aber davon ausgenommen, da es keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

5.2 Flächennutzungsplanung

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wermsdorf ruht aktuell aufgrund eines Rechtsstreites. Sobald das Verfahren fortgesetzt wird, sind die Flächenfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Der Bebauungsplan „Schullandheim Lampersdorf“ bedarf aufgrund eines nicht vorliegenden wirksamen Flächennutzungsplanes der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Nordsachsen.

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendhilfe“ festgesetzt, um die bestehenden Gebäude baurechtlich zu sichern und die Nutzung des Objekts zu definieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendhilfe“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitgehend der beste-

henden Bebauung, ermöglicht jedoch zusätzlich noch eine geringfügige Erweiterung der Bebauung innerhalb der Baugrenzen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch maßgebend. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes. Die Festsetzung entspricht der Höhe der bestehenden baulichen Anlagen und dient der Sicherung des Bestandes. Aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse im sonstigen Sondergebiet ist gemäß dem Bestand auf maximal zwei festgesetzt.

6.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO ist zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

6.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt festgesetzt. Diese ist von den erforderlichen öffentlichen Fahrzeugen (Rettungsdienste, Ver- und Entsorger, usw.) befahrbar. Die Durchfahrt für sonstige private Kraftfahrzeuge soll ausschließlich für berechtigte Personen und Besucher gestattet sein. Die private Verkehrsfläche besitzt eine Breite von ca. 4,7 m an der schmalsten Stelle.

6.5 Grünflächen

Entlang der Plangebietsgrenze wird eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt, die das Plangebiet fast vollständig umgibt. Im Nordwesten des Plangebiets ist diese Grünfläche entsprechend dem Bestand größer gefasst. Diese Grünfläche ist, unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze, gärtnerisch zu gestalten und dient der Abgrenzung bzw. dem Übergang der bebauten Fläche zu den angrenzenden Offenlandbereichen. Deckungsgleich mit dieser privaten Grünfläche ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies dient dem Erhalt der in diesem Bereich bestehenden prägenden Bäume und Gehölzstrukturen.

Außerdem wird eine private Grünfläche als Sportplatz und eine private Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Zulässig ist hier die Anlage eines Spiel- bzw. Sportplatzes und der jeweiligen Nutzung dienende Anlagen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Zum Collm“ und die festgesetzte Grundstückszufahrt erschlossen. Die Straße „Zum Collm“ (K8939) stellt die Verbindung zwischen den Ortsteilen Collm und Lampersdorf dar. Über Lampersdorf sind das Mittelzentrum Oschatz in 4 km und das Grundzentrum Wermsdorf in 6 km zu erreichen.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch entsprechende Leitungen in dem Gebiet der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH. Betreiber der Anlagen ist die Veolia Wasser Deutschland GmbH.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Wermsdorf.

Derzeit wird die Löschwasserversorgung durch einen Unterflurhydranten mit einer Entnahmemenge von 34 m³/h gesichert, der sich in ca. 40 m Entfernung vom Plangebiet befindet. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 166 eine Löschwasser-Zisterne mit 70 m³ Löschwasser. Damit steht für den Brandfall ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers obliegt der Zuständigkeit der Gemeinde Wermsdorf.

Auf der im Plan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen existiert eine vollbiologische Kleinkläranlage zur Abwasserbehandlung und anschließenden Weiterleitung des gereinigten Wassers in ein Gewässer.

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser wird über eine im Dezember 2015 errichtete vollbiologische Kleinkläranlage, mit der Mindestablaufklasse N (Nitrifikation), behandelt und entsorgt. Der Ablauf der Kleinkläranlage wird über eine Entwässerungsleitung in den Alten Bach eingeleitet. Die Einleitstelle befindet sich auf dem Flurstück 164/1 der Gemarkung Collm.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, sollte die Möglichkeit der Brauchwassernutzung bzw. Versickerung oder Verdunstung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vorrangig geprüft werden. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Wird Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehenden Schmutzwassermengen zu ermitteln. Bei einer Versickerung ist die ausreichende Bemessung der grundstücksbezogenen Sickeranlagen der Gemeinde Wermsdorf mit dem jeweiligen Entwässerungsantrag nachzuweisen.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Eigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen im Bereich der Straße „Zum Collm“. Das Bestandsgebäude verfügt bereits über einen Telekommunikationsanschluss.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH (A.TO). Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Nordsachsen sind Eigentümer eines im Entsorgungsgebiet liegenden Grundstückes, auf dem Abfälle aus privaten Haushalten oder Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, die dem Landkreis gemäß § 17 KrWG zu überlassen sind, verpflichtet, das Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Die Anschlusspflichtigen sind berechtigt, den Anschluss des Grundstückes an die Abfallentsorgung zu verlangen (Anschlussrecht).

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Jugendhilfe“	5.594	36,5
-----	-----	-----
bebaubare Grundstücksfläche	1.399	9,1
nicht bebaubare Grundstücksfläche	4.195	27,4
Ver- und Entsorgungsfläche	5	±0
private Grünfläche, davon	9.573	62,5
Spielplatz	882	5,8
Sportplatz	5.308	34,6
private Verkehrsfläche	156	1,0
Summe	15.328	100,0

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Der folgenden Übersicht kann die Gliederung des Umweltberichts entnommen werden:

- 1. Einleitung**
 - 1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 1.3. Berücksichtigung umweltbezogener Stellungnahmen

- 2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes**
 - 2.1. Naturräumliche Gliederung
 - 2.2. Potenzielle natürliche Vegetation
 - 2.3. Geologie und Oberflächengestalt
 - 2.4. Boden
 - 2.5. Wasser
 - 2.6. Klima/Luft
 - 2.7. Biotope, Flora und Fauna
 - 2.8. Biologische Vielfalt
 - 2.9. Landschaftsbild/Ortsbild
 - 2.10. Mensch
 - 2.11. Kultur- und Sachgüter
 - 2.12. Schutzgebiete und Objekte

- 3. Prognose zur Entwicklung der Umweltauswirkungen**
 - 3.1. Bei Durchführung der Planung
 - 3.1.1. Boden
 - 3.1.2. Wasser
 - 3.1.3. Klima/Luft
 - 3.1.4. Biotope, Flora und Fauna
 - 3.1.5. Biologische Vielfalt
 - 3.1.6. Landschaftsbild/Ortsbild
 - 3.1.7. Mensch
 - 3.1.8. Kultur- und Sachgüter
 - 3.1.9. Schutzgebiete und Objekte
 - 3.1.10. Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen
 - 3.2. Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.3. Alternativen

- 4. Maßnahmen, verbleibende Konflikte und ökologische Bilanzierung**
 - 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 4.2. Maßnahmen zur Kompensation
 - 4.3. Ökologische Bilanz
 - 4.4. Überwachung
 - 4.4.1. Bauzeitliche Überwachung
 - 4.4.2. Anlagebedingte Überwachung

- 5. Artenschutzrechtliche Untersuchung**
 - 5.1. Rechtliche Grundlagen
 - 5.2. Ausgangssituation
 - 5.3. Artenschutzrelevante Wirkfaktoren
 - 5.4. Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
 - 5.5. Fazit

- 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

- 7. Quellenverzeichnis**

9.1 Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich sind der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Wenn die bestehende Baum- und Strauchvegetation durch ein zulässiges Bauvorhaben betroffen ist, soll der Ausgleich auf dem Grundstück bis eine Vegetationsperiode nach dem Eingriff erfolgen.

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Sicherung des Gehölzbestandes entlang der Geltungsbereichsgrenze als Abgrenzung zu den dort angrenzenden Offenlandbereichen. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB werden nach deren Durchführung entsprechend ergänzt.

11 Hinweise

Archäologie

Archäologische Funde unterliegen gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 01.04.2019

12 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 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 (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNATSCHG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

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

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

SÄCHSABG (2018): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26. April 2018 (SächsGVBl. S. 198) geändert worden ist.

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

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

SÄCHSDSCHG (2016): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

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

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

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

UVPG (2017): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

WHG (2018): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.

Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): am 30. August im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und am 31. August 2013 in Kraft getreten.

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 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2015): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 29.05.2015.

Literatur

DWA – DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V. (2005): Arbeitsblatt DWA-A 138. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef.

SMUL (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

Internetseiten

LFULG (2018): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 07.06.2018.

LFULG (2018a): Wasser, Wasserwirtschaft. Festsetzung von Wasserschutzgebieten. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/6359.htm>, letzter Abruf am 20.06.2018

RAPIS (2019): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Aufruf am 14.03.2019.