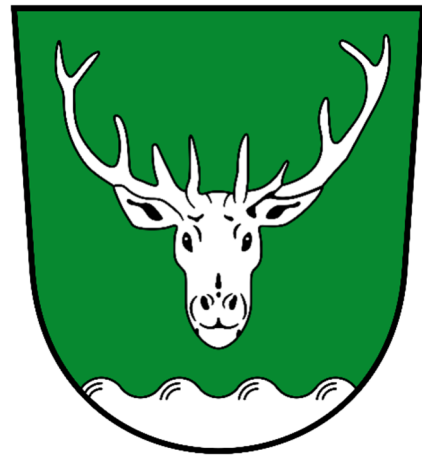


BEGRÜNDUNG



Gemeinde Wermsdorf

Bebauungsplan „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße Luppä“
(Verfahren nach § 13b BauGB)

Entwurfsstand 08.04.2021

IMPRESSUM

Plangeber

Gemeinde Wermsdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermsdorf

Ansprechpartner:

Herr Keller
Bauamtsleiter
Tel.: (034364) 811-16

Planverfasser

PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (034 362) 316 50
Fax: (034 362) 316 47
E-Mail: info@planernetzwerk.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Schilke
Dipl.-Ing. Jens Forberig

Mügeln OT Kemmlitz, 08.04.2021



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	7
2	WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	8
3	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4	PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	12
4.1	Regionalplanung	12
4.2	Flächennutzungsplan.....	14
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
4.3.1	Trinkwasserschutzgebiete	15
4.3.2	Überschwemmungsgebiete.....	15
4.3.3	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes	15
4.3.4	Denkmalschutz und Archäologie.....	15
4.3.5	Immissionsschutz	16
4.3.6	Altlasten und Baugrund.....	16
5	INFRASTRUKTUR.....	17
5.1	Verkehrstechnische Erschließung	17
5.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	17
5.2.1	Stromversorgung.....	17
5.2.2	Gasversorgung.....	17
5.2.3	Telekommunikation	17
5.2.4	Geothermie	17
5.2.5	Trinkwasserversorgung	18
5.2.6	Abwasserentsorgung.....	18
5.2.7	Abfallentsorgung	18
5.2.8	Löschwasserversorgung	18
6	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	19
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) ..	19
6.1.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
6.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
6.1.5	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	21
6.1.6	Grünordnerische Hinweise.....	23
6.1.7	Vorgaben des Artenschutzes.....	24
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
6.2.2	Einfriedungen.....	25

7	RECHTSGRUNDLAGEN	26
8	QUELLEN.....	26
9	ANLAGEN	27

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Wermisdorf plant im Ortsteil Luppaa mittels eines Bebauungsplanes ein Wohngebiet mit 2 Bauplätzen für die Realisierung von Einfamilienhäusern zu entwickeln.

In Wermisdorf besteht aktuell und anhaltend die konkrete Nachfrage nach Bauland von Personen, die sich dauerhaft sesshaft machen wollen. Der Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen kann die Gemeinde Wermisdorf derzeit kein ausreichendes Angebot entgegenstellen. Vor diesem Hintergrund fasste die Gemeinde Wermisdorf in der Gemeinderatssitzung am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ (Beschluss Nr. 72/11/19). Es sollen mittels eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet, gelegen in Luppaa im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich der Friedrich-Engels-Straße und rückwärtig zur Bebauung der Leipziger Straße (B6), bietet städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf.

Die Entwicklung des Baulandes ergänzt die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Friedrich-Engels-Straße“, nimmt die Strukturen der dort vorhandenen Wohnbebauung auf und schafft die Möglichkeit, zeitgemäße Wohngebäude zu errichten.

Aus städtebaulicher Sicht bildet der der Geltungsbereich eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt bzw. müssen ergänzt werden.

Der begründete Bedarf nach Bauland orientiert sich an der konkreten Nachfrage Bauwilliger aus dem Siedlungsbereich. Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Gemeinde Wermisdorf und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Mügeln und Wermisdorf im Entwurf des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen als grundzentraler Verbund ausgewiesen werden. Die Belegung mit einem zentralörtlichen Status bedeutet zukünftig die Befreiung von den Kriterien der im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) unter dem Ziel 2.2.1.6 genannten Maßstäbe der Eigenentwicklung.

Ein rechnerischer Nachweis des Wohnraumbedarfs wäre unter dem genannten Aspekt nicht mehr notwendig.

2 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB. Es kommen die Regelungen des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens zur Anwendung.

Begründung:

Das Plangebiet schließt am Ortsrand Luppä unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich in der Friedrich-Engels-Straße an und nimmt die dortigen vorhandenen Baustrukturen (lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern) auf. Der Bebauungsplan dient der Wohnbaulandmobilisierung sowie Fortentwicklung und wird bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Die Größe der gesamten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 2.000 m² und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² (§ 13b BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Nach § 26 Abs. 2 BNatSchG sind innerhalb eines LSGs Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Im Zuge der weiteren Planung soll das Plangebiet aus dem LSG ausgegliedert werden.

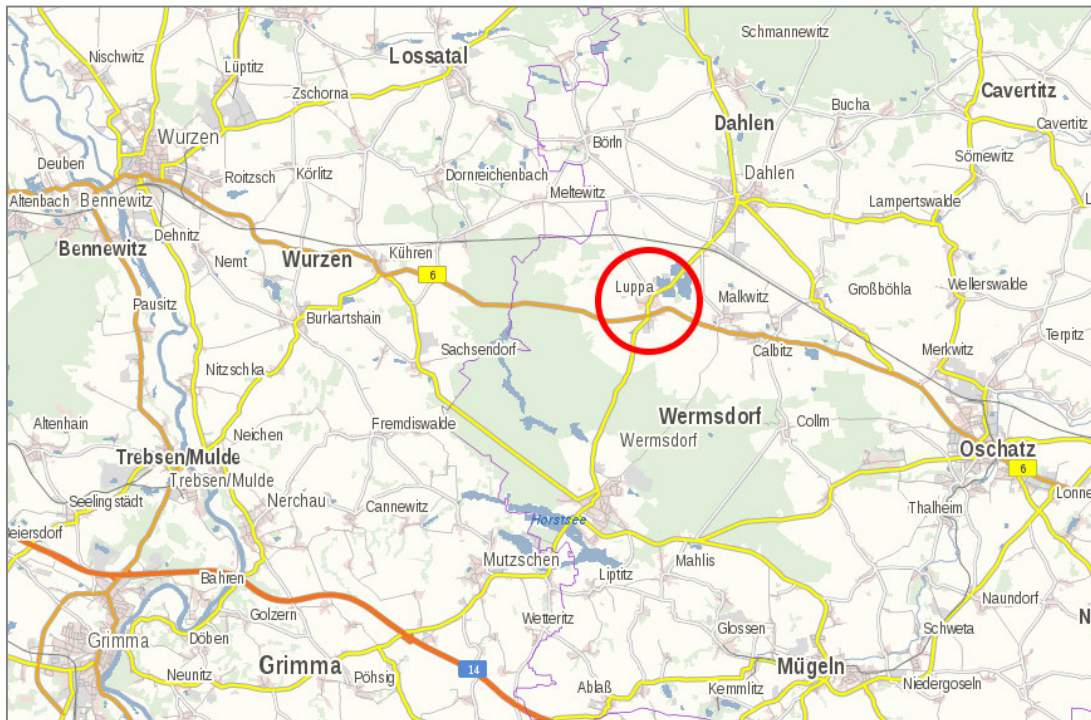
Die Voraussetzungen, das Verfahren gem. § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen, sind damit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG ist nicht erforderlich (fingierter Eingriffsausgleich).

3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Wermsdorf liegt im Landkreis Nordsachsen zwischen den Mittelzentren Oschatz (im Osten) und Grimma (im Westen) und weiträumiger betrachtet, etwa in der Mitte zwischen Leipzig (ca. 50 km) und Dresden (ca. 70 km). Innerhalb der Gemeinde Wermsdorf liegt der Ortsteil Luppa im Norden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Dahlen.

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage



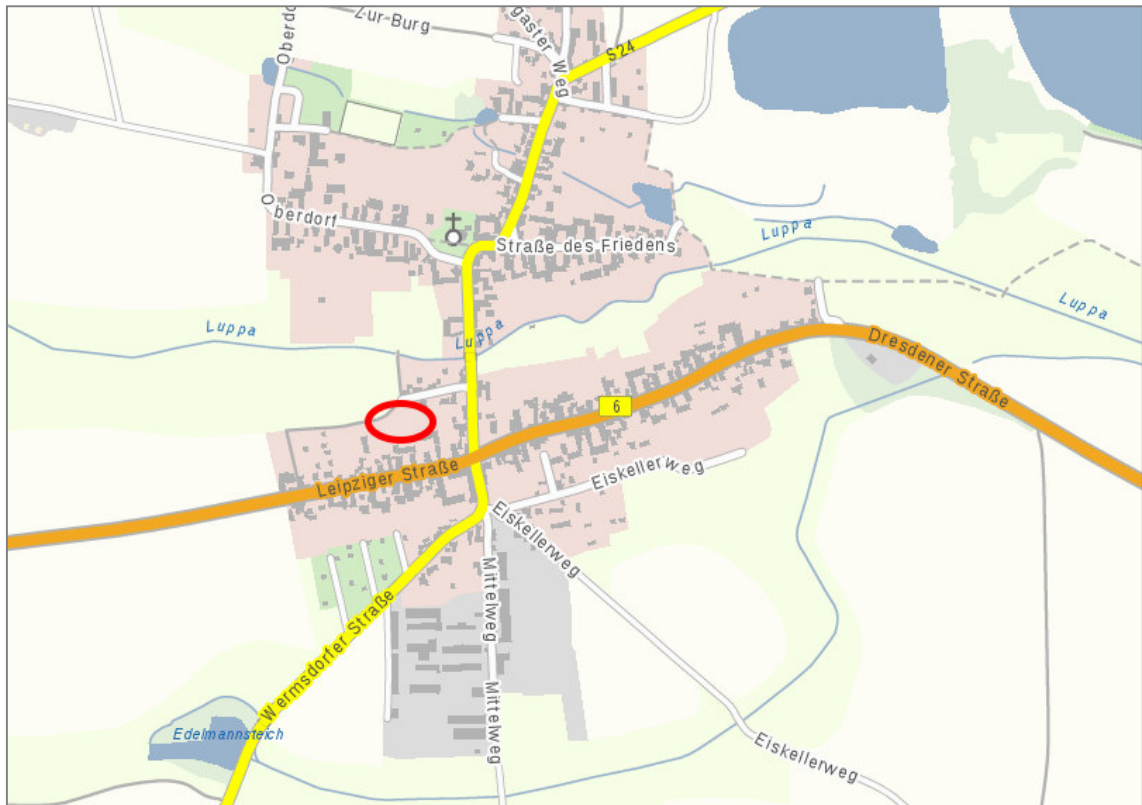
Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [07/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN 2020) und eigene Darstellung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Eingebettet in die Nordsächsische Platten- und Hügellandschaft, ist Wermsdorf von ca. 4.000 ha Wald und einer großen Anzahl Seen und Teiche umgeben. Die bekanntesten davon sind der Horstsee und der Döllnitzsee.

Die verkehrliche Anbindung an die nähere und weitere Umgebung ist durch die sich in Luppa kreuzende Bundesstraße B 6 und die Staatsstraße S 24 gegeben. Letztere stellt außerdem die Verbindung zum überregionalen Bundesautobahnnetz her, das an der Anschlussstelle Nr. 32 (Mutzschen) in ca. 15 km Entfernung erreicht wird.

Behördlich zuständig sind die Landesdirektion Sachsen (Niederlassung Leipzig) sowie das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen. Zugleich befindet sich die Gemeinde Wermsdorf innerhalb des Planungsbereiches des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen.

Angrenzende Kommunen sind die Städte Dahlen, Oschatz, Mügeln, Grimma, Wurzen und die Gemeinde Lössatal.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes

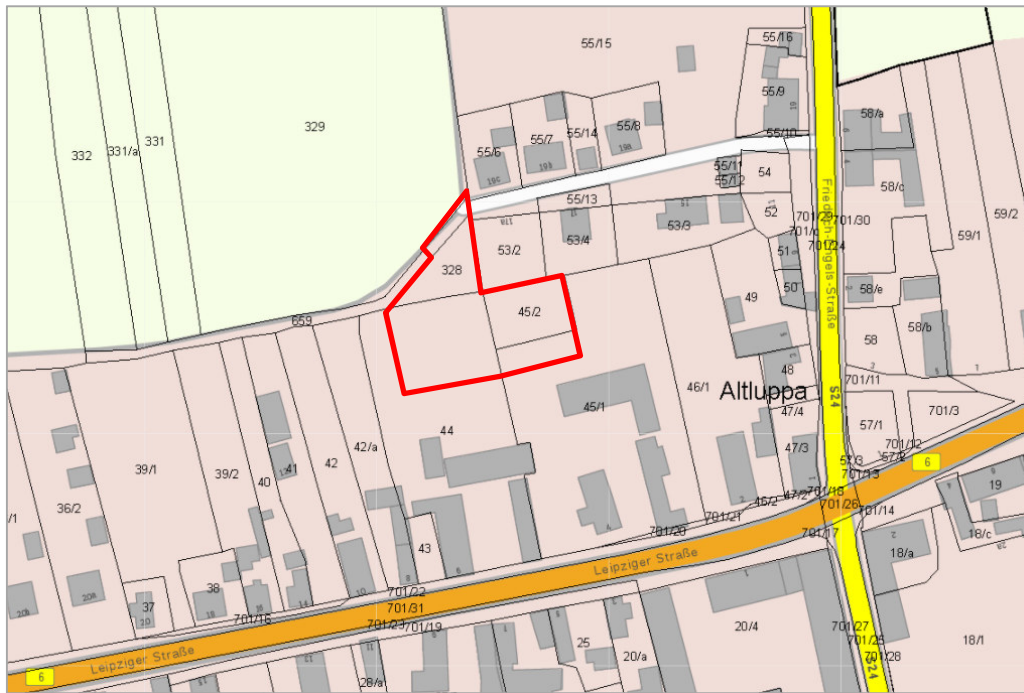
Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [07/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020 und eigene Darstellung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ Luppaa befindet sich im westlichen Teil des alten slawischen Ortskerns Altluppaa. Der Gesamtumgriff umfasst eine Fläche von ca. 1.988 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Osten: durch Grünland
- im Süden: durch Grünland bzw. Gartenland rückwärtig zum Siedlungsbereich der Leipziger Straße
- im Norden: durch den Siedlungsbereich der Friedrich-Engels-Straße
- im Nordwesten: durch Ackerfläche

Der Bebauungsplan schließt folgende Flurstücke ein:

	Gemarkung	Flurstück
1	Luppaa	44 (anteilig)
2	Luppaa	45/1 (anteilig)
3	Luppaa	45/2 (vollständig)
4	Luppaa	328 (vollständig)
5	Luppaa	659 (anteilig)

Abbildung 3: Kartenausschnitt Geltungsbereich

Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [07/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020 und eigene Darstellung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gegenwärtig wird die zu überplanende Fläche als Grünland genutzt. Siedlungsstrukturell ergänzt die Plangebietsfläche die nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung mit geringer Bebauungsdichte. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die Friedrich-Engels-Straße direkt an, über welche die verkehrliche Erschließung der künftigen Baugrundstücke realisiert werden soll.

Aspekte der Standortwahl

Bei der Standortwahl spielen die nachfolgend genannten Aspekte die entscheidende Rolle:

- städtebaulich stellt die geplante Wohnbaufläche eine sinnvolle Ergänzung zum „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ dar und trägt zur Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches bei
- die Flächen befinden sich im Eigentum eines Anwohners der Friedrich-Engels-Straße
- die in der Friedrich-Engels-Straße vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Verkehrsanlagen) können genutzt bzw. müssen nur ergänzt werden

Ein gleichwertiger, alternativer Standort steht derzeit nicht zur Verfügung. Demnach ist auch die Inanspruchnahme unbebauter Flächen unumgänglich.

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung der Fläche	Größe	Anteil an Gesamtfläche
	GELTUNGSBEREICH	1.988 m²	100,0 %
1	WOHNBAUFLÄCHEN	1.904 m²	96 %
1.1	davon überbaubare Flächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	666 m ²	52 %
1.2	davon nicht überbaubare Fläche	1238 m ²	44 %
2	VERKEHRSFLÄCHEN	84 m²	4 %

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wermsdorf ist dem regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen sind maßgebend:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan West Sachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Entwurf zur Gesamtfortschreibung für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPlG in der Fassung vom 13.03.2020 (die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der Landesdirektion Sachsen in der Vorabstimmung beziehen sich auf den Stand 14.12.2017)

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Wermsdorf und damit die Gemarkung Luppa ist laut *LEP 2013*, Karte 1 dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Bei der Ortslage Altluppa (Wendisch Luppa), zu dem das B-Plangebiet gehört, handelt es sich hinsichtlich seiner historischen Siedlungsform um ein gut erhaltenes Straßendorf. Im Verlaufe der Siedlungsentwicklung ist jedoch nur ein Bruchteil der historischen Siedlungsform erhalten geblieben. (STN LRA NO) Dies ist vor allem östlich der Friedrich-Engels-Straße im Verlauf der Leipziger Straße erkennbar.

Angrenzend zum Plangebiet ist dagegen der Siedlungscharakter im Verlauf der Leipziger Straße westlich der Friedrich-Engels-Straße deutlich überprägt. So ist parallel zur historischen Straßenstruktur in jüngerer Vergangenheit eine Siedlungsstruktur an einer Stichstraße entstanden, die durch das Plangebiet ergänzt wird und rückwärtige Grünräume sind mit Gebäuden unterschiedlicher Art und Größe bebaut. Die im Plangebiet vorgesehene Einzelhausbebauung passt sich der im Umfeld vorhandenen baulichen Dichte an und wahrt eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches.

Dies entspricht den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

Z 2.2.1.1 (Entwurf RP Leipzig-West Sachsen): Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 (Entwurf RP Leipzig-West Sachsen): Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Z 4.4.1 (RP West Sachsen 2008): Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Z 5.1.1 (RP West Sachsen 2008): Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.

G 2.2.1.1 (LEP 2013): Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

G 4.1.3.2 (LEP 2013): Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 2.2.1.3 (Entwurf RP Leipzig-West Sachsen): Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen im Ortsteil Luppa der Gemeinde Wermsdorf gemäß ihrer raumordnerischen Funktion als Grundzentrum (in Planung im Verbund mit Mügeln) planungsrechtlich vorbereitet werden, um die starke Nachfrage adäquat abdecken zu können. Da das Plangebiet direkt an das Siedlungsgebiet angrenzt und das bestehende Verkehrsnetz bereits entsprechende Anbindungsmöglichkeiten vorsieht, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet.

Die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sind so getroffen, dass auf eine hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung hingewirkt wird. Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen wird auf ein Mindestmaß reduziert. Mit der Festsetzung der Lage des Baufeldes wird eine angemessene und zusammenhängende Durchgrünung der Grundstücksrestflächen angestrebt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wermsdorf folgt dem allgemeinen Trend ländlicher Gemeinden. Einerseits sind ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang und sowie ein stetiger Alterungsprozess der Bevölkerung zu verzeichnen. Zum anderen suchen insbesondere junge Bevölkerungsgruppen/junge Familien, die in der Region verwurzelt sind, wirtschaftlich Fuß gefasst haben und sich bewusst für ein Leben auf dem Land entscheiden, geeignete Bauplätze in der ländlich geprägten Gemeinde Wermsdorf.

Neben der Auseinandersetzung mit den allgemeinen demografischen Trends möchte die Gemeinde aber auch proaktiv handeln und Menschen in der Region halten. Dafür ist sie bemüht, den Wünschen nach privatem Wohneigentum gerecht zu werden und sieht sich in der Verpflichtung, in den Ortsteilen Bauflächen für den Eigenbedarf vorzuhalten.

Aus städtebaulicher Sicht spricht für die vorliegende Planung die bauliche sinnvolle Abrundung der Wohnsiedlung an der Friedrich-Engels-Straße und rückwärtig zur Leipziger Straße. Es wird eine kostensparende Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur ermöglicht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der B-Plan nach §13b BauGB mit seinem Planungsziel einer verträglichen maßvollen Siedlungserweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaates Sachsen und des Regionalplanes West Sachsen 2008 sowie dem Entwurf des Regionalplanes Leipzig - West Sachsen vereinbar ist.

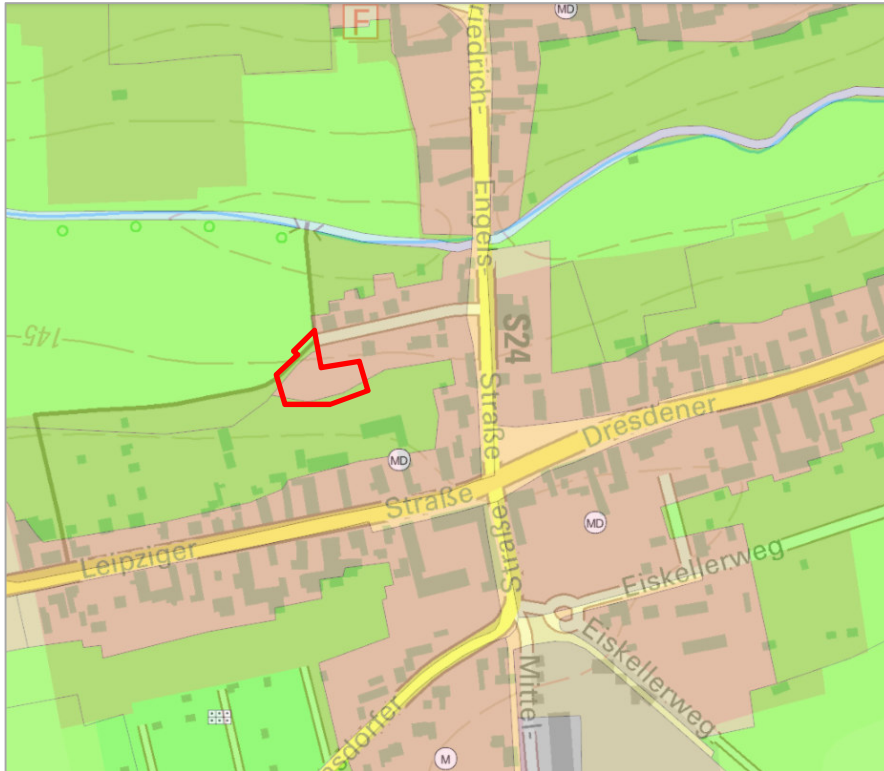
4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen (FNP) zu entwickeln.

Die Gemeinde Wermisdorf verfügt für den Ortsteil Luppä über einen wirksamen Teil-FNP.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Teil-FNP Luppä in einer Gemischten Baufläche (Dörfliches Mischgebiet MD), das randlich von einer Grünfläche gesäumt wird.

Abbildung 4: Kartenausschnitt rechtskräftiger Teil-Flächennutzungsplan Luppä



Quelle: <https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/>; Zugriff am 14.09.2020 und eigene Darstellung

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend den Regelungen im Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2). Die Regelung findet auch für das vorliegende Verfahren nach § 13b BauGB – aufgrund der Verfahrensführung nach § 13a BauGB – Anwendung.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.3.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (vergleiche § 46 SächsWG).

4.3.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (vergleiche § 72 SächsWG).

4.3.3 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Schutzgebiete im Sinne

- des EU-weiten Netzes Natura 2000 mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)

werden von der Planung nicht berührt.

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 2 km Entfernung die Grenze des FFH-Gebietes „Döllnitz und Mutzschener Wasser“, östlich liegt in ca. 0,2 km Entfernung die Grenze des FFH-Gebietes „Waldgebiet an der Klosterwiese“.

Schutzgebiete im Sinne

- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

werden von der Planung berührt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wernsdorfer Forst“. Bei dem LSG handelt es sich um ein aus DDR-Zeiten übergeleitetes Schutzgebiet, welches nach § 64 (1) SächsNatSchG voll rechtswirksam ist - eine neue Rechtsverordnung liegt derzeit (noch) nicht vor.

Nach § 26 Abs. 2 BNatSchG sind innerhalb eines LSGs Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Im Zuge der weiteren Planung soll das Plangebiet aus dem LSG ausgegliedert werden.

Die Grenze des Naturschutzgebietes „An der Klosterwiese“ liegt in östlicher Richtung in ca. 0,8 km Entfernung.

4.3.4 Denkmalschutz und Archäologie

Die Belange des *baulichen* Denkmalschutzes werden mit dem Vorhaben nicht berührt.

Belange des *archäologischen* Denkmalschutzes werden direkt berührt. Das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich und ist nach § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Die archäologische Relevanz des Vorhabengebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (unmittelbare Nähe zum mittelalterlichen Ortskern).

In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen: Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden direkt berührt. Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische

Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.3.5 Immissionsschutz

Einwirkungen auf das Plangebiet

Schädliche Umweltauswirkungen, welche auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt (siehe dazu auch Anlage 1, Darlegung der Umweltbelange).

Auswirkungen des Plangebietes

Es kann davon ausgegangen werden, dass vom geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) keine schädlichen Umweltauswirkungen in die nähere Umgebung ausgehen, zumal Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nach § 4 BauNVO nicht zugelassen werden.

Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf den Leitfaden „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen.

Vermeidung von Belästigung durch Rauchgas

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen: Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen [Quelle: Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)]

Blendungen durch Solarkollektoren

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan folgende Minderungsmaßnahme als Hinweis aufgenommen: Verwendung einer matten Oberfläche der Module.

4.3.6 Altlasten und Baugrund

Altlasten

Derzeit sind für das Plangebiet keine Altlasten bekannt und daher sind im Sächsischen Altlastenkataster keine Einträge vorhanden.

Bodenschutz

In der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen SG Abfall/Bodenschutz zur Vorabstimmung vom 08.04.2020 werden Bedenken geäußert, dass sich wegen der Versiegelung von Aueböden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ableiten lassen.

Nach den im Sächsischen Umweltportal iDA verfügbaren Daten sind derartige sensible Bodeneigenschaften jedoch nur in nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet in der Talaue der Luppa erfasst. Für den Geltungsbereich gelten vergleichbare Eigenschaften zu den im Umfeld bereits bestehenden Bauflächen in der Friedrich-Engels-Straße bzw. Leipziger Straße, die zusätzliche Restriktionen nicht rechtfertigen.

5 INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das vorhandene kommunale Straßennetz über die „Friedrich-Engels-Straße“, welche die B6 Wurzen – Oschatz in unmittelbarer Nähe quert. Über die S24 und weiter über die S38 ist außerdem die Autobahn A14 über die Anschlussstelle Mutzschen in 15 km Entfernung erreichbar. Somit ist ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben.

Im Rahmen der Erschließung ist die geringfügige Erweiterung der Friedrich-Engels-Straße (bestehende Stichstraße nach Westen; siehe auch Abbildung 3) erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.2.1 Stromversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für die Stromversorgung. Derzeit verläuft eine Niederspannungsleitung in der Friedrich-Engels-Straße bis an das westliche Ende der vorhandenen Bebauung. Durch den Erschließungsträger ist mit dem Energieversorger die Erschließung der geplanten Grundstücke abzustimmen und zu realisieren.

5.2.2 Gasversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für die regionale Gasversorgung.

Derzeit besteht eine Gasversorgung im Verlauf der Friedrich-Engels-Straße bis an das westliche Ende der Straße bzw. der vorhandenen Bebauung. Durch den Erschließungsträger ist mit dem Gasversorger Verlängerung der Gasleitung und die Erschließung der geplanten Grundstücke abzustimmen und zu realisieren.

5.2.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH in Leipzig ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für das Telekommunikationsnetz.

Die dem Plangebiet benachbarten Grundstücke der Friedrich-Engels-Straße sind derzeit nach Angaben des Breitbandatlases des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) leitungsgebunden mit einer Bandbreite bis 50 Mbit/s angeschlossen (VDSL). Durch den Erschließungsträger ist der Anschluss der geplanten Grundstücke an das Telekommunikationsnetz abzustimmen und zu realisieren.

5.2.4 Geothermie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerks Malkwitz. Aufschlussbohrungen zum Zweck der geothermischen Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen sind grundsätzlich untersagt.

5.2.5 Trinkwasserversorgung

Der Wasserverband Döbeln-Oschatz ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für die regionale Trinkwasserversorgung.

Derzeit besteht eine Trinkwasserversorgung im Verlauf der Friedrich-Engels-Straße bis an das westliche Ende der Straße bzw. der vorhandenen Bebauung. Durch den Erschließungsträger ist mit dem Versorger die Verlängerung der Trinkwasserleitung und die Erschließung der geplanten Grundstücke abzustimmen und zu realisieren.

5.2.6 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Wermsdorf ist für die Abwasserentsorgung zuständig. In Luppä ist ein Trennsystem vorhanden. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird über die zentrale Kläranlage Malkwitz gesichert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind für die Errichtung abwassertechnischer Anlagen entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Vorzugsweise ist aus Sicht der Gemeinde das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

5.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für die Abfallentsorgung.

Für das Plangebiet ist eine innere Erschließung über die Verlängerung der Friedrich-Engels-Straße vorgesehen. Da keine Wendeanlage vorgesehen ist, muss die Abfallentsorgung über eine Sammelstelle an der öffentlichen Straße erfolgen. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu dieser Sammelstelle zu bringen und von dort nach Entleerung abzuholen.

5.2.8 Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser.

Für das geplante Baugebiet ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48m³/h, bereitgestellt über mindestens 2 Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Derzeit steht die benötigte Löschwassermenge mit den Unterflurhydranten

- in der Friedrich-Engels-Straße 8 (Nr. 7026)
- in der Leipziger Straße 9 (Nr. 7028)

zur Verfügung. Das vorliegende Hydrantenverzeichnis (siehe Anlage 3) weist eine Entnahmemenge von 38 m³/h bzw. 37 m³/h aus.

Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist aufgrund der geringen Entfernung (max. 50 m) von der vorhandenen Stichstraße Friedrich-Engels-Straße jederzeit gewährleistet.

6 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 4 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ Luppä ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Läden, welche der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs dienen. Weiterhin zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Weitere Nutzungen nach

- § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - § 4 Abs. 3 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- sind nicht zulässig.

Begründung:

Das Wohngebiet wird städtebaulich als Abrundung des Ortsbildes entwickelt. Die Lösung resultiert vornehmlich aus der durch überwiegend von Wohnnutzung geprägten benachbarten Bebauung, wenngleich der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche (Dörfliches Mischgebiet) ausweist.

Die oben genannten nicht zulässigen Nutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da solche Einrichtungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und des Verkehrsaufkommens der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes nicht entsprechen würden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Grundflächenzahl von 0,35 ist entsprechend der Baudichte des ländlichen Ortskerns angemessen und städtebaulich vertretbar. Durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO und die Reduzierung der Grundflächenzahl wird eine übermäßige Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke vermieden.

Mit der Festsetzung soll die Größe der maximal zu überbauenden Flächen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den natürlichen Wasserhaushalt, so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus wird dem öffentlichen Belang, mit Grund und Boden schonend umzugehen, Rechnung getragen.

Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Geschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Prägung des Ortes zweigeschossig festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Höhe der Bebauung innerhalb des Plangebietes mit der bestehenden Baustruktur der angrenzenden Gebiete zu harmonisieren.

In Wohngebieten ist aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen anzustreben. Damit passt sich die Geschossigkeit an die geplante Nutzung mit Einzelhäusern an.

Bauweise

Als Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Begründung:

Diese Beschränkung wird erforderlich, um eine größere Wohndichte zu verhindern und den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu unterstützen. Die Festsetzung ermöglicht bei Einfamilienhäusern z.B. eine Einliegerwohnung. Gleichzeitig wird jedoch die maximal mögliche Anzahl der Wohnungen im Plangebiet reglementiert und somit der Zielsetzung, ein aufgelockertes und ruhiges Wohngebiet am Siedlungsrand zu entwickeln, Rechnung getragen.

6.1.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen bzw. überdachte Stellflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück ein weiterer nicht überdachter Stellplatz zulässig. Auf jedem Grundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Fahrzeugstellplätze oder Garagen zu errichten.

Weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenlaube, Schwimmbecken, Gewächshaus) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Schotterflächen, welche nicht der Erschließung oder Zugängigkeit baulicher Anlagen dienen, ist nicht zulässig.

Begründung:

Es ist davon auszugehen, dass (insbesondere im ländlichen Raum) mindestens ein PKW je Haushalt vorhanden ist. Um die verkehrliche Erschließung des Gebietes sicherzustellen und zu verhindern, dass Privatfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, soll eine Mindeststellplatzanzahl auf jedem Grundstück realisiert werden.

Mit dem Ausschluss von Schotterflächen wird dem Bodenschutz (Erhalt von Bodenfunktionen) entsprochen. Es soll ein Mindestmaß an Grünflächen gesichert werden.

6.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 659 wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die unter anderem der Zuwegung zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dient. Gleichzeitig soll sie auch als Zufahrt zu den Grundstücken des Geltungsbereiches genutzt werden. Vorgesehen ist je Grundstück eine separate Zufahrt.

6.1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen denen der Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ Luppä.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M 1)

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken.

Eine darüberhinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme 2 (M 2)

Ziel: Begrünung der Baugrundstücke

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Je angefangene 250 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 5 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Wobei bei den Laubbäumen einheimische und standortgerechte Arten gewählt werden sollten. Die festgesetzte Mindestgröße für die Pflanzungen soll sicherstellen, dass die vorbenannten Ziele schnell erreicht werden und die Pflanzungen auf den Baugrundstücken möglichst schnell anwachsen.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	(mk)
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	(gk)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>	(gk)
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	(mk - gk)
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>	(mk)
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wildbirne</i>	(mk)
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>	(gk)
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>	(gk)
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>	(gk)
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feldulme</i>	(gk)

Abkürzungen: mk – mittelkronig, gk - großkronig

Besonders geeignete Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2003]:

Apfelsorten:

<i>Altländer Pfannkuchenapfel</i>	<i>Lunower</i>
<i>Auralia</i>	<i>Maunzen</i>
<i>Bittenfelder</i>	<i>Melrose</i>
<i>Blenheim</i>	<i>Minister von Hammerstein</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Piros</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Prinz Albrecht von Preußen</i>
<i>Carola</i>	<i>Prinzenapfel</i>
<i>Coulon - Renette</i>	<i>Reka</i>
<i>Dülmener Rosenapfel</i>	<i>Relinda</i>
<i>Finkenwerder Herbstprinz</i>	<i>Retina</i>
<i>Fischer</i>	<i>Rheinischer Krummstiel</i>
<i>Geflammerter Kardinal</i>	<i>Riesenboiken</i>
<i>Glockenapfel</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Grahams Jubiläumsapfel</i>	<i>Roter Eiserapfel</i>
<i>Halberstädter Jungfernapfel</i>	<i>Roter Gravensteiner</i>
<i>Helios</i>	<i>Schöner von Herrnhut</i>
<i>Jakob</i>	<i>Schöner von Nordhausen</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Krügers Dickstiel</i>	<i>Zabergäu-Renette</i>

Birnensorten:

<i>Armida</i>	<i>Paris</i>
<i>Bunte Julibirne</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Clairgeau</i>	<i>Petersbirne</i>
<i>Eckehard</i>	<i>Phillipsbirne</i>
<i>Gute Graue</i>	<i>Pitmaston</i>
<i>Köstliche von Charneu</i>	<i>Poiteau</i>
<i>Lucius</i>	<i>Thimo</i>
<i>Marianne</i>	<i>Triumph von Vienne</i>

Süßkirschen:

<i>Altenburger Melonenkirsche</i>	<i>Fromms Herz</i>
<i>Bianca</i>	<i>Kassins Frühe</i>
<i>Büttners Rote Knorpel</i>	<i>Namara</i>
<i>Dönissens Gelbe</i>	<i>Teickners Schwarze Herzkirsche</i>
<i>Drogans Gelbe Knorpel</i>	<i>Türkine Namosa</i>
<i>Durone de Vignola</i>	

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

6.1.6 Grünordnerische Hinweise**Grenzabstände für Bäume und Sträucher**

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Bodenschutz

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten.

Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Fertigstellung der Grünflächen (§ 178 BauGB)

Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke müssen spätestens 24 Monate nach Bezug der Wohngebäude abgeschlossen sein.

6.1.7 Vorgaben des Artenschutzes

Die Vorgaben zum Artenschutz entsprechen denen der Anlage 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße Luppä“.

artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1):

Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der Betroffenheitsabschätzung), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine veränderte Lebensraumausstattung ist beispielsweise insbesondere dann gegeben, wenn die Mahd der Wiesen-/ Rasenflächen aufgegeben wird und diese Flächen brach fallen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):

Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Anfang August dauert, erfolgen. D.h. außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (v.a. krautige Vegetation) entfernt werden. Auch darf eine Beräumung der Flächen (z.B. von aufgestapelten Paletten) nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Können die Beschränkungen zur Bauzeit nicht eingehalten werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3) (alternativ zu V 2):

Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper gemäß (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO) dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform / Dachneigung

Für das Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude (Hauptanlagen) als Satteldach, Walmdach und Zelt Dach mit einer Dachneigung von $\geq 20^\circ$ bis $\leq 45^\circ$ zulässig.

Begründung:

Die Dachformen und die Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Ortsbildprägung. Für den Ort untypische Dachformen sollen ausgeschlossen werden.

Außenwände

Die Verkleidung der Außenwände mit glänzenden Materialien oder Materialimitaten ist nicht zulässig.

Begründung:

Damit wird der regionalen Baukultur, welche durch die Verwendung echter Materialien geprägt ist, Rechnung getragen. Die Festsetzung soll störende Spiegeleffekte vermeiden.

6.2.2 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Blickdichte Zäune und Mauern sind entlang der Verkehrsflächen unzulässig.

Begründung:

Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar. Der Ausschluss blickdichter Einfriedungen und Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) i. d. F. vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542)

8 QUELLEN

Regionaler Planungsverband Westsachsen: Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten am 25.07.2008

Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPI L-WS), Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsLPG in der Fassung vom 13.03.2020

Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen (STN LDS) zur Vorabstimmung des Bebauungsplans vom 14.05.2020

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen (STN RPL) zur Vorabstimmung des Bebauungsplans vom 13.05.2020

Stellungnahme der Landratsamtes Nordsachsen (STN LRA NO) zur Vorabstimmung des Bebauungsplans vom 19.05.2020

9 ANLAGEN

- Anlage 1** **Darlegung der Umweltbelange vom 07.10.2020**
- Anlage 2** **Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung sowie FFH- und SPA-
Erheblichkeitsabschätzung vom 07.10.2020**
- Anlage 3** **Hydrantenverzeichnis Stand 02.03.2017**