

# BEGRÜNDUNG



## Gemeinde Wermsdorf

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

Entwurfsstand 30.08.2021

## **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](mailto:info@planernetzwerk.de)

Bearbeitung:

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

Mügeln OT Kemmlitz, 30.08.2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>10</b>
4.1	Regionalplanung .....	10
4.2	Flächennutzungsplan.....	12
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	13
4.3.1	Trinkwasserschutzgebiete .....	13
4.3.2	Überschwemmungsgebiete.....	14
4.3.3	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes .....	14
4.3.4	Denkmalschutz und Archäologie.....	15
4.3.5	Immissionsschutz .....	16
4.3.6	Altlasten und Baugrund.....	16
<b>5</b>	<b>INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>18</b>
5.1	Verkehrstechnische Erschließung .....	18
5.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	18
5.2.1	Stromversorgung .....	18
5.2.2	Gasversorgung .....	18
5.2.3	Telekommunikation.....	18
5.2.4	Geothermie.....	18
5.2.5	Trinkwasserversorgung .....	18
5.2.6	Abwasserentsorgung.....	19
5.2.7	Abfallentsorgung .....	19
5.2.8	Löschwasserversorgung.....	19
<b>6</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>21</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	21
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	21
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) ..	21
6.1.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	22
6.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	22
6.1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	23
6.1.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	23
6.1.7	Grünordnerische Hinweise.....	25
6.1.8	Vorgaben des Artenschutzes.....	26
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
6.2.1	Rechtliche Sicherung der Zufahrt zu den Baugrundstücken .....	27
6.2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	27
6.2.3	Einfriedungen.....	27

<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>29</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

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

In Wermsdorf 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 Wermsdorf derzeit kein ausreichendes Angebot entgegenstellen. Vor diesem Hintergrund fasste die Gemeinde Wermsdorf 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 Luppä 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 Wermsdorf und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Mügeln und Wermsdorf in der Satzungsfassung des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen vom 11.12.2020 als grundzentraler Verbund ausgewiesen ist. 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 Luppa 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 m<sup>2</sup> und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> (§ 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).

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist damit theoretisch Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wermisdorfer Forst“, welches ein nach Artikel 6, § 8 des Umweltrahmengesetzes übergeleitetes Schutzgebiet ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im LSG erfordert regelmäßig die Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 20 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), da zumeist davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den hier geltenden allgemeinen Zielsetzungen für das LSG gemäß den Vorschriften nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als den höherrangigen Regelungen widersprechen.

Das Landratsamt Nordsachsen, SG Naturschutz, stellt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2021 zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange klar, dass aufgrund des vorhandenen rechtskräftigen FNP keine Ausgliederung des LSG notwendig ist. Die kleinen Überschneidungen in den Randbereichen sind der kartographischen Darstellung geschuldet und bedingen daher kein Ausgliederungsverfahren.

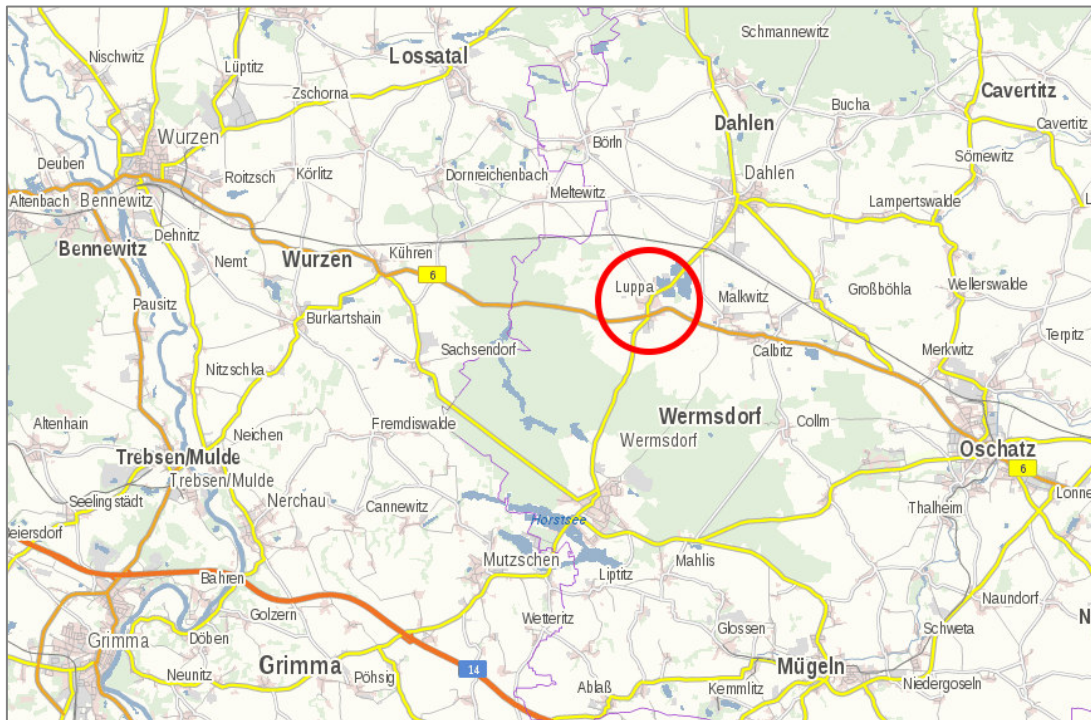
Die Voraussetzungen, das Verfahren gem. § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen, sind damit gegeben.

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 Eingriffsreglung 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 Lupp im Norden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Dahlen.

**Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage**



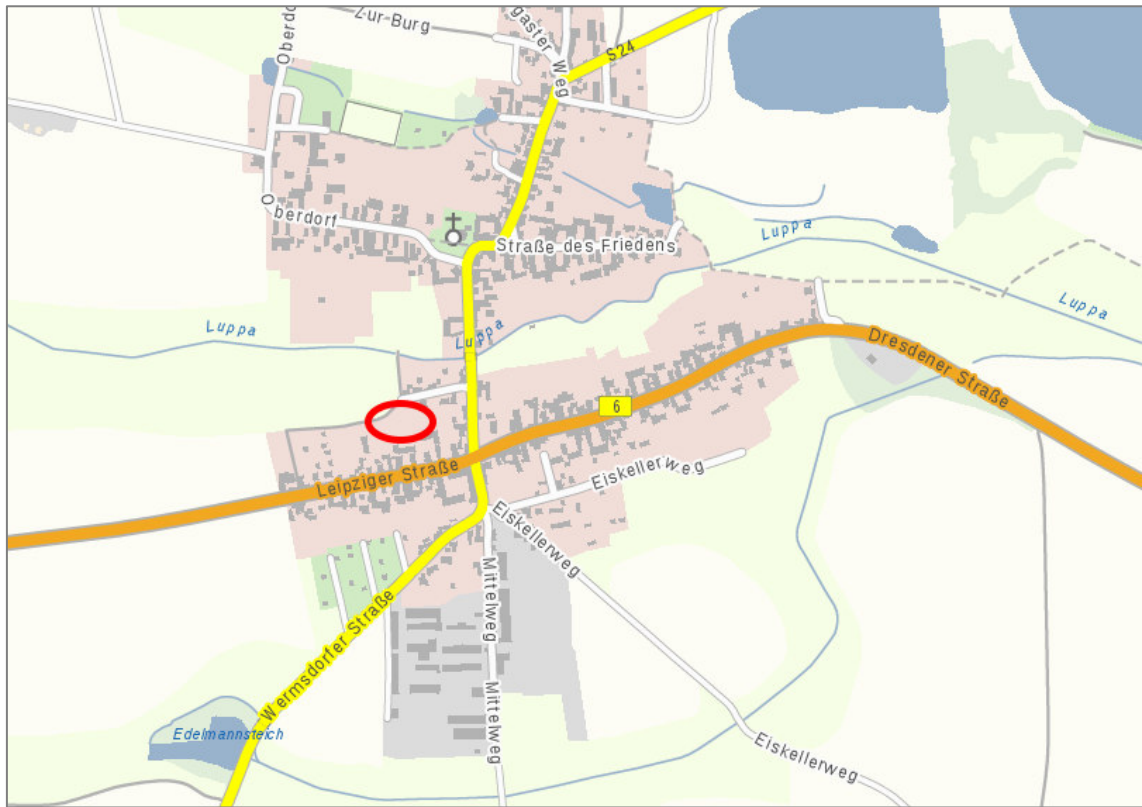
Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [07/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN 2020) und eigene Darstellung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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 Lupp 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 Lossatal.

**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

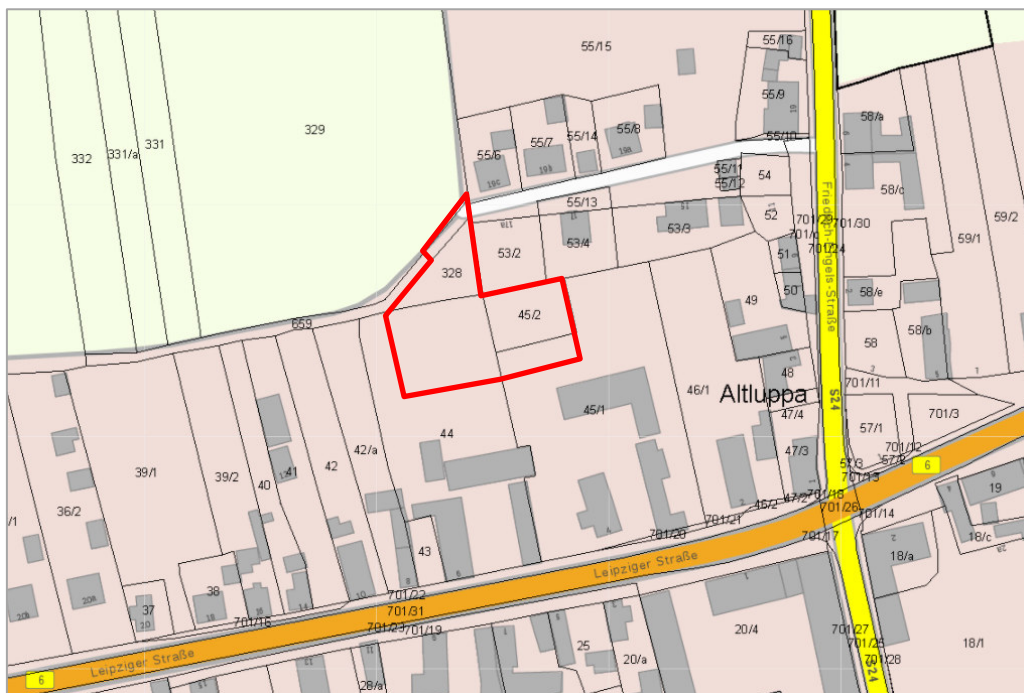
Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ Luppau befindet sich im westlichen Teil des alten slawischen Ortskerns Altluppau. Der Gesamtumfang umfasst eine Fläche von ca. 1.988 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- 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	Luppa	44 (anteilig)
2	Luppa	45/1 (anteilig)
3	Luppa	45/2 (vollständig)
4	Luppa	328 (vollständig)
5	Luppa	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
	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1.988 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>1</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>	<b>1.702 m<sup>2</sup></b>	<b>86 %</b>
1.1	davon überbaubare Flächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	666 m <sup>2</sup>	30 %
1.2	davon nicht überbaubare Fläche	1238 m <sup>2</sup>	56 %
<b>2</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>286 m<sup>2</sup></b>	<b>14 %</b>

## 4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wermisdorf 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 (RPI WS 2008), verbindlich seit 25.07.2008**
- **Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs.2 SächsLPlIG vom 11.12.2020 (im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht; die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und der Landesdirektion Sachsen in der Vorabstimmung beziehen sich auf den Entwurfsstand vom 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 Wermisdorf 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. (Stellungnahme Landratsamt Nordsachsen) 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 (RPI L-WS): Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 (RPI L-WS): 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 (RPI WS 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 (RPI WS 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 (RPI L-WS): 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 Westsachsen 2008 sowie dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen vereinbar ist.

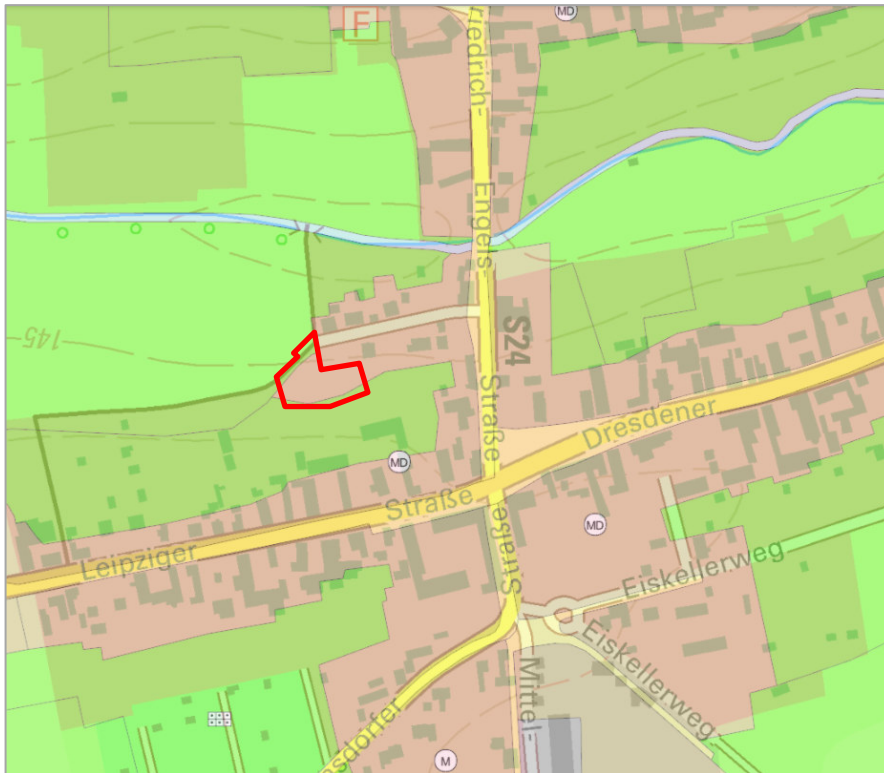
## 4.2 Flächennutzungsplan

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 Luppaa über einen wirksamen Teil-FNP.

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

### Abbildung 4: Kartenausschnitt rechtskräftiger Teil-Flächennutzungsplan Luppaa



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 vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerks Malkwitz, einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet gemäß § 46 SächsWG (alt § 48) gemäß der Rechtsverordnung des ehemaligen Landkreises Oschatz vom 22.05.1968.

In den Bebauungsplan wird die nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Teil C - Nachrichtliche Übernahmen übernommen, um alle Beteiligten und die künftigen Vorhabensträger oder Bauherren darüber zu informieren.

In den Bebauungsplan werden außerdem in Teil D – Hinweise die folgenden Nutzungsbeschränkungen und Hinweise übernommen:

1. Gemäß der geltenden Schutzzonenverordnung sind Erdaufschlüsse, die das Grundwasser freilegen, verboten. Bei der unteren Wasserbehörde kann ein Antrag auf Befreiung von diesem Verbot gestellt werden. Aufschlussbohrungen zum Zweck der geothermischen Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen sind im Trinkwasserschutzgebiet jedoch grundsätzlich untersagt.
2. Gemäß der geltenden Schutzzonenverordnung ist die Errichtung von Garagen nur gestattet, wenn sie den Belangen der Wasserwirtschaft entsprechen (flüssigkeitsundurchlässiger Betonfußboden mit hochgezogener Schwelle).
3. Jegliche Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).
4. Grundsätzlich darf nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser oder nach dem Stand der Technik behandeltes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerung hat aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
5. Das gezielte Sammeln und Ableiten von anfallendem Niederschlagswasser (z.B. über eine Regenrinne) bedarf aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8 und 10 WHG i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihVO)).
6. Erfolgt die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage, so ist für deren Errichtung und Betrieb aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (§55 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz).
7. Die wasserrechtlichen Entscheidungen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (Erlaubnis, Genehmigung) sind separat bei der unteren Wasserbehörde außerhalb des B-Plan-Verfahrens zu beantragen.
8. Die nördliche Spitze des Plangebietes liegt im Verbreitungsbereich der Sedimente der Fluss- und Bachtäler. Daraus ergibt sich, dass dieser Bereich im potentiellen Überschwemmungsgebiet der Luppä liegt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum potentiellen Überschwemmungsgebiet der Luppä ist auch im Bereich der Baufenster mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der weiter-

führenden Planung sowie Bauausführung sollten daher auch hier die Besonderheiten hinsichtlich potentieller Hochwassergefahr beachtet werden (siehe Hochwasserschutzfibel-Objektschutz und bauliche Vorsorge; herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)). Es wird dringend eine Höherlegung der geplanten Gebäude, die Errichtung einer Weißen Wanne (Bodenplatte und Außenwände) sowie ein Verzicht von Kellergeschossen empfohlen. Zudem bestimmt § 5 Abs. 2 WHG, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### 4.3.2 Überschwemmungsgebiete

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

Aus der Stellungnahme des Landratsamtes SG Wasserrecht werden dennoch die folgenden Hinweise übernommen:

Die nördliche Spitze des Bebauungsplanes liegt im Verbreitungsgebiet der Sedimente der Fluss- und Bachtäler. Daraus ergibt sich, dass dieser Bereich im potentiellen Überschwemmungsgebiet der Luppa liegt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum potentiellen Überschwemmungsgebiet der Luppa ist auch im Bereich der ausgewiesenen Baufenster mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der weiterführenden Planung sowie Bauausführung sollten daher auch die Besonderheiten hinsichtlich potentieller Hochwassergefahr beachtet werden (siehe Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge; herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)). Es wird dringend eine Höherlegung der geplanten Gebäude, die Errichtung einer Weißen Wanne (Bodenplatte und Außenwände) sowie ein Verzicht auf die Errichtung von Kellergeschossen empfohlen. Zudem bestimmt § 5 Abs. 2 WHG, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### 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 „Wermisdorfer Forst“. Bei dem LSG handelt es sich um ein aus DDR-Zeiten nach Artikel 6, § 8 des Umweltschutzgesetzes übergeleitetes Schutzgebiet, welches nach § 64 (1) SächsNatSchG voll rechtswirksam ist - eine neue Rechtsverordnung liegt derzeit (noch) nicht vor.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im LSG erfordert regelmäßig die Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 20 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), da zumeist davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den hier geltenden allgemeinen Zielsetzungen für das LSG gemäß den Vorschriften nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als den höherrangigen Regelungen widersprechen.

Das Landratsamt Nordsachsen, SG Naturschutz, stellt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2021 zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange klar, dass aufgrund des vorhandenen rechtskräftigen FNP keine Ausgliederung des LSG notwendig ist. Die kleinen Überschneidungen in den Randbereichen sind der kartographischen Darstellung geschuldet und bedingen daher kein Ausgliederungsverfahren.

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:

Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

### 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 Talau 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.

#### Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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 der Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/atikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre steht kostenlos zum Download bereit.

### **Geologie und Baugrunduntersuchungen**

Für die grundsätzliche Planungssicherheit der vorgesehenen Bauvorhaben sollten standortkonkrete und objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden, um Aussagen zum Schichtenaufbau, Grundwasserverhältnissen, -flurabstand, Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit zu erhalten.

Für jegliche derartige Untersuchungen besteht die Pflicht zur Anzeige der geologischen Untersuchungen und zur Übermittlung von Daten an das LfULG.

Zur Anzeige von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

## 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. Für die notwendig werdende Verlängerung der Trinkwasserleitung ist durch den Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn mit der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen, in der alle erforderlichen Modalitäten geregelt werden. Die Kosten für die Erweiterung der Trinkwasserleitung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Die Zugänglichkeit der Anlagen zur Trinkwasserversorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.

### **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. Es ist jedoch zu beachten, dass nur nicht behandlungsbedürftiges oder nach dem Stand der Technik behandeltes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden darf und die Versickerung aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat. Für das gezielte Sammeln und Ableiten von anfallendem Niederschlagswasser (z.B. über eine Regenrinne) ist aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 5 Abs.2 Nr. 1 Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO). Die Errichtung und der Betrieb einer Versickerungsanlage bedürfen aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 55 Abs. 3 SächsWG). Die wasserrechtlichen Entscheidungen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (Erlaubnis, Genehmigung) sind separat bei der unteren Wasserbehörde außerhalb des B-Plan-Verfahrens zu beantragen.

### **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 48m<sup>3</sup>/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 vorliegenden Hydrantenverzeichnis (siehe Anlage 3) weist eine Entnahmemenge von 31 m<sup>3</sup>/h bzw. 25 m<sup>3</sup>/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“ Luppa 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, wengleich 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.

#### Begründung:

Die Grundflächenzahl von 0,35 ist entsprechend der Baudichte des ländlichen Ortskerns angemessen und städtebaulich vertretbar. Durch die Unterschreitung der für Wohnbauflächen maximalen Grundflächenzahl wird eine übermäßige Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke vermieden und die Beanspruchung des empfindlichen Bodens auf ein Mindestmaß reduziert.

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)**

In der Planzeichnung wird durch entsprechende Kartenzeichen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 659 eine öffentliche 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, die über eine direkt angrenzende private Verkehrsfläche erfolgen soll, die auch als Wendemöglichkeit für PKW und als Feuerwehr-

stellplatz genutzt werden kann. Für die Verwendung als Feuerwehrrstellplatz muss die Tragfähigkeit der Verkehrsfläche für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt werden und auf der Verkehrsfläche dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

Vorgesehen ist je Grundstück eine separate Zufahrt, deren Lage sich aus dem informativ in die Planzeichnung übernommenen Parzellierungsvorschlag ergeben.

Es ist nicht vorgesehen, die Verkehrsflächen für die Belange von Entsorgungsfahrzeugen auszubauen und zu dimensionieren. Wie bisher sollen die Müllbehälter von den Anwohnern an der Hauptstraße zur Entleerung bereitgestellt werden.

### **6.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung durch entsprechendes Kartenzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Trinkwasser- und Stromversorgung) zugunsten der Anlieger des Baugrundstückes mit einer Mindestbreite von 3,0 m belegt.

### **6.1.6 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, Fugenverguss, 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, Schotterrasen 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 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche 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 Strüchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m<sup>2</sup>; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrün- ten 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 Sied- lingsstruktur.

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 fest- gesetzte Mindestgröße für die Pflanzungen soll sicherstellen, dass die vorbenannten Ziele schnell erreicht werden und die Pflanzungen auf den Baugrundstücken möglichst schnell an- wachsen.

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 pyraeaster</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>Geflammt 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>

**Birnsorten:**

<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.

**6.1.7 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.

### **6.1.8 Vorgaben des Artenschutzes**

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

#### **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 und § 4 Abs. 1 SächsBO) dienen der rechtlichen Sicherung und dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

### **6.2.1 Rechtliche Sicherung der Zufahrt zu den Baugrundstücken**

Für die Zufahrt zu den Baugrundstücken über die in der Planzeichnung dargestellte private Verkehrsfläche ist nach § 4 Abs. 1 SächsBO eine rechtliche Sicherung erforderlich. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

### **6.2.2 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.

### **6.2.3 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 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

**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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. 08. 2021 (BGBl. I S. 3436)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG)** i. d. F. vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

**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)

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

## 8 QUELLEN

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

**Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPI L-WS)**, Satzung gemäß § 7 Abs.2 SächsLPlIG vom 11.12.2020 (im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht)

**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 25.08.2021**
- Anlage 2**      **Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung sowie FFH- und SPA-  
Erheblichkeitsabschätzung vom 07.10.2020**
- Anlage 3**      **Hydrantenverzeichnis Stand 01.07.2021 (Auszug für OT Luppä)**