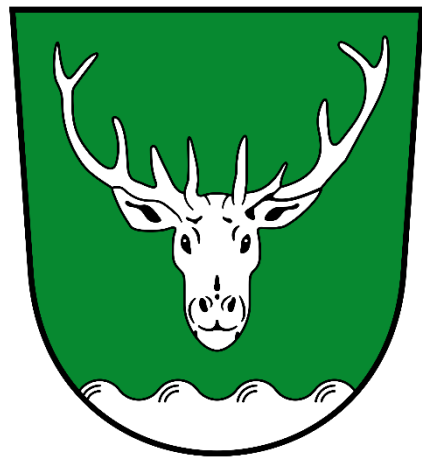


BEGRÜNDUNG



Gemeinde Wermsdorf

Bebauungsplan „Wohngebiet Schlossblick“
(Verfahren nach § 13b BauGB)

Satzung, Stand: 30.11.2021

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Wermsdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermsdorf

Ansprechpartner:

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

Auftragnehmer

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:

Frank Speer, M. Sc.
Dipl.-Ing. (FH) Gabi Hannß

Mügeln OT Kemmlitz, 30.11.2021



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
2	WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	6
3	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4	PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	11
4.1	Regionalplanung	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	13
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
4.3.1	Trinkwasserschutzgebiete	14
4.3.2	Überschwemmungsgebiete.....	14
4.3.3	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes	14
4.3.4	Denkmalschutz und Archäologie ausgliedern	14
4.3.5	Immissionsschutz	15
4.3.6	Altlasten und Baugrund.....	15
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	Trinkwasserversorgung	17
5.2.5	Abwasserentsorgung.....	18
5.2.6	Abfallentsorgung	18
5.2.7	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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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).....	21
6.1.5	Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	21
6.1.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	22
6.1.7	Grünordnerische Hinweise.....	24
6.1.8	Vorgaben Artenschutz.....	25

6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	26
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
6.2.2	Errichtung von Fahrzeugstellplätzen	26
6.2.3	Einfriedungen	27
7	RECHTSGRUNDLAGEN	28
8	QUELLEN.....	28
9	ANLAGEN	29

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Wermsdorf plant in Wermsdorf mittels eines Bebauungsplanes ein Wohngebiet mit ca. 13 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 29.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Schlossblick“ (Beschluss Nr. 58/08/2019). Es sollen mittels eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet, gelegen im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich der Kinogasse und gegenüber der Wohnsiedlung „Hoher Weg“, biete städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf.

Die Entwicklung des Baulandes ergänzt die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Hoher Weg“, nimmt die Strukturen der 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. Der Nachweis des benötigten Wohnraumes ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Mügeln und Wermsdorf 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 östlich der Kinogasse unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Ortslage Wermisdorf an und nimmt die vorhandenen Baustrukturen (lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern) an der Kinogasse, der Friedhofstraße und des Hohen Weges 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. 4.657 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).

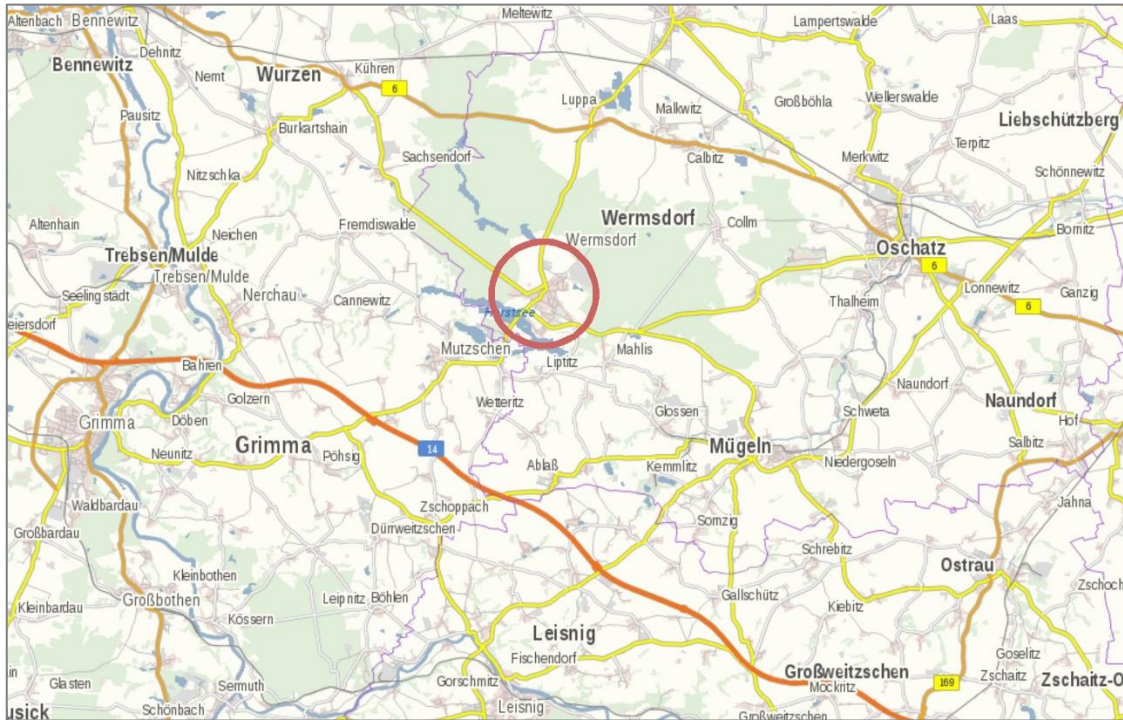
Die Voraussetzungen, das Verfahren gem. § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen, sind damit gegeben.

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).

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [03/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) 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 Wermsdorfs an die nähere und weitere Umgebung ist durch die drei Staatsstraßen, welche die Ortslage tangieren bzw. hindurchführen gegeben:

S 24 – in Richtung Norden mit Anbindung an die Bundesstraße B 6 in Luppa

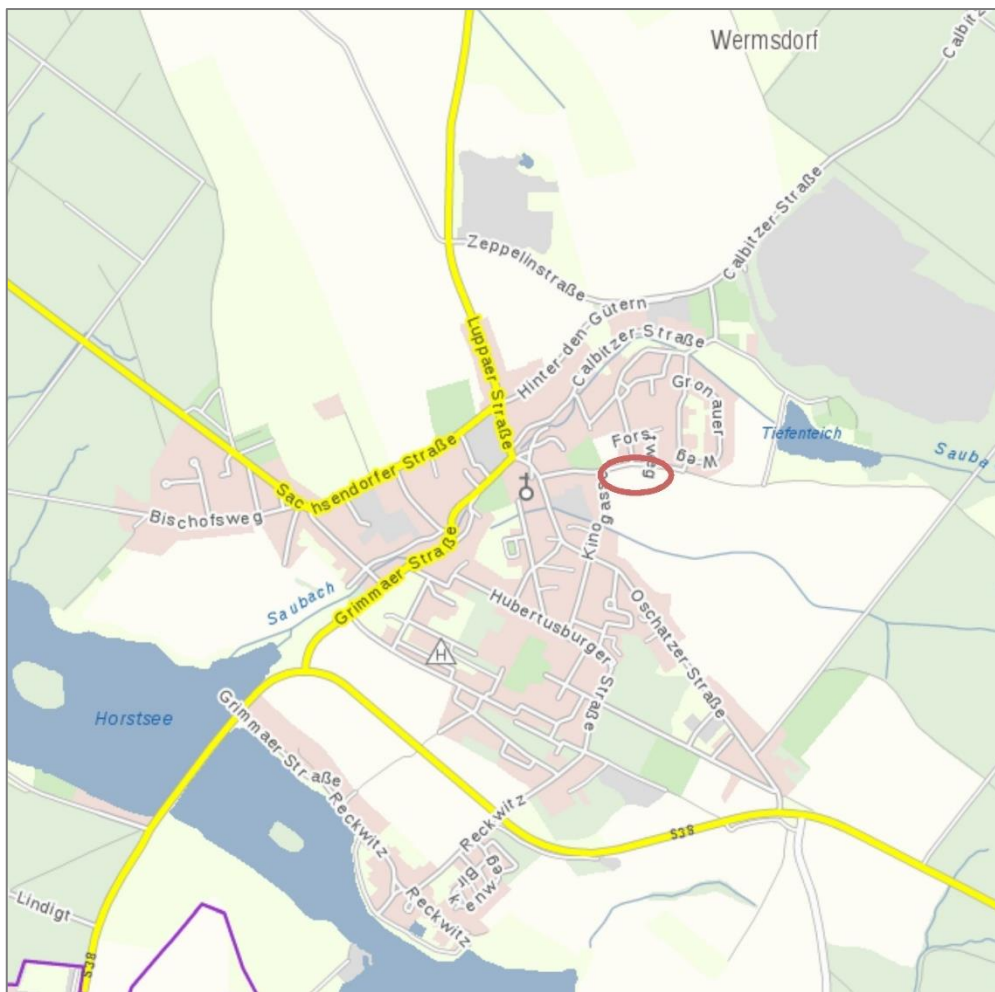
S 38 – in Richtung Osten mit Anbindung an die Bundesstraße B 6 in Oschatz; in Richtung Westen mit Anbindung an die Bundesautobahn A 14

S 42 – in Richtung Nordwesten mit Anbindung an die Bundesstraße B 6 in Kühren

Das überregionale Bundesautobahnnetz ist über die A 14 mit der Anschlussstelle Nr. 32 (Mutzschen) zu erreichen.

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: Umgriff des Plangebietes

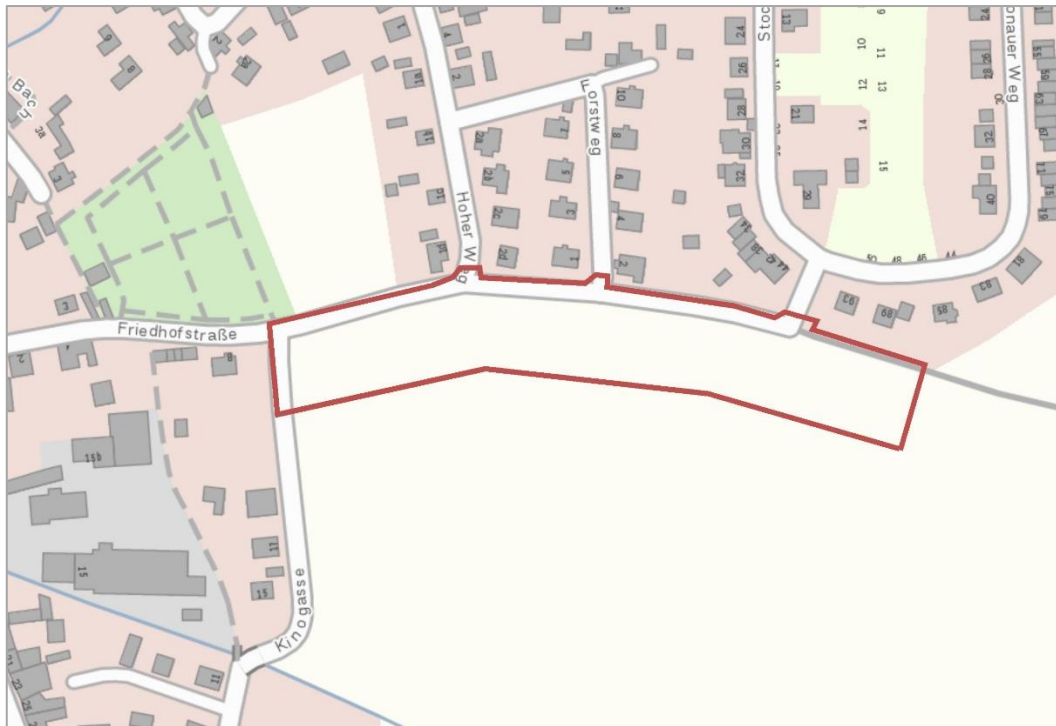
Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [03/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Schlossblick“ befindet sich östlich der Ortsmitte. Der Gesamtumgriff umfasst eine Fläche von ca. 16.900 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Osten: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Norden: durch die Friedhofsstraße und den Hohen Weg mit deren Siedlungsbereichen
- im Westen: durch die Kinogasse und deren Siedlungsbereich

Der Bebauungsplan schließt folgende Flurstücke ein:

	Gemarkung	Flurstück		Gemarkung	Flurstück
1	Wermisdorf	119/1 (teilweise)	6	Wermisdorf	649/18 (teilweise)
2	Wermisdorf	119/2 (teilweise)	7	Wermisdorf	686 (teilweise)
3	Wermisdorf	120 (teilweise)	8	Wermisdorf	687 (teilweise)
4	Wermisdorf	650 (teilweise)	9	Wermisdorf	688/1 (teilweise)
5	Wermisdorf	647/160 (teilw.)			

Abbildung 3: Kartenausschnitt Geltungsbereich

Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [03/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Gegenwärtig wird die zu überplanende Fläche landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Siedlungsstrukturell ergänzt die Plangebietsfläche die nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung mit geringer Bebauungsdichte. Im Geltungsbereich des B-Planes liegen Teilbereiche der Friedhofsstraße und des Hohen Weges, 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 „Hoher Weg“ dar und trägt zur Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches bei
- Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wernsdorf
- 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	16.510 m²	100,0 %
1	WOHNBAUFLÄCHEN	13.306 m²	80,6 %
1.1	davon überbaubare Flächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	4.657 m ²	28,2 %
1.2	davon nicht überbaubare Fläche	8.649 m ²	52,4 %
2	VERKEHRSFLÄCHEN	3.204 m²	19,4 %
3	GRÜNFLÄCHEN	0 m²	0,0 %

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

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach Ausweisung des geltenden Regionalplanes (RPIWS) in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst einem konkurrierenden Grundsatz der Raumordnung gegenüber.

In Vorbehaltsgebieten (als Grundsätze der Raumordnung) soll bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen (hier: Landwirtschaft) bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bei dem betroffenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche, welche sich südöstlich der Ortslage Wermsdorf zwischen dem Waldgebiet und der Staatsstraße S 38 (alter Verlauf) erstreckt. Die für den Geltungsbereich des B-Planes davon in Anspruch genommene Fläche beeinträchtigt auf Grund ihrer Kleinteiligkeit (ca. 1,6 ha von ca. 52,0 ha) das Vorbehaltsgebiet nicht erheblich und kann als untergeordnet eingestuft werden. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist im Bereich des künftigen Wohngebietes zwar ausgeschlossen, jedoch kann auf Grund der vorgenannten Größe davon ausgegangen werden, dass keine für die Landwirtschaft Existenz bedrohenden Maßnahme vorbereitet werden.

Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme des Landrastamtes Nordsachsen, Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft (vom 10.12.2019): Mit dem geringen Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche hat der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Agrarstruktur und eine Zustimmung kann aus Sicht der Untere Landwirtschaftsbehörde erfolgen.

Das Planziel der sinnvollen Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung lässt sich der Eigenentwicklung der Gemeinde Wermsdorf zuordnen.

Aufgrund der vorgenannten Argumente ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Sonstige Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Wernsdorf ist laut *LEP 2013*, Karte 1 dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist Wernsdorf selbst als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern beschrieben.

Im *Regionalplan Westsachsen 2008* wird Wernsdorf als Gemeinde im ländlichen Raum mit der besonderen Gemeindefunktion – Medizinische Versorgung – dargestellt. Die Ort Wernsdorf wird als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern eingestuft.

Auch der *Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Entwurf zur Gesamtfortschreibung* ist als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung als sonstiges Erfordernis zu berücksichtigen. Mügeln und Wernsdorf werden darin als grundzentraler Verbund ausgewiesen (Karte 1). Darüber hinaus wird Wernsdorf als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (Karte 2) dargestellt. Außerdem werden der Gemeinde Wernsdorf zwei besondere Gemeindefunktionen, Tourismus und Gesundheit, zugeordnet (Karte 1).

Demnach sieht sich der Bebauungsplan „Wohngebiet Schlossblick“ mit den folgenden Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung konfrontiert und setzt sich nachfolgend mit ihnen auseinander:

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.

Z 2.2.1.6 (LEP 2013): Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

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.

Z 4.4.1 (RP Westsachsen 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 Westsachsen 2008): Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.

Z 1.3.3 (Entwurf RP Leipzig-Westsachsen): In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

Z 2.2.1.1 (Entwurf RP Leipzig-Westsachsen): 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-Westsachsen): 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.

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.

Z 2.2.1.6 (Entwurf RP Leipzig-West Sachsen): Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen in der Gemeinde Wermisdorf 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.

Gemäß der Raumplanung ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Die Siedlungs- und Infrastruktur des Grundzentrums (in Planung im Verbund mit Mügeln) konzentriert sich auf einen der beiden Hauptorte des zentralörtlichen Verbundes. Durch die direkte Lage des Plangebiets in einem der beiden Hauptorte führt der Ausbau der Siedlungsstrukturen im Plangebiet zu dessen Stärkung und Weiterentwicklung. Somit wird die Vorgabe der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte erfüllt.

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 Wermisdorf 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 Wermisdorf.

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 gegenüberliegenden Wohnsiedlung am Hohen Weg. 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

Die Gemeinde Wermisdorf verfügt nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

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 Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wernsdorfer Forst“, soll aber im Zuge einer Änderung der Rechtsverordnung gem. § 20 SächsNatSchG ausgliedert werden.

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

Weitere Ausführungen enthält die Anlage 1 (Darlegung der Umweltbelange).

4.3.4 Denkmalschutz und Archäologie ausgliedern

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

In der vorliegenden Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 10.12.2019 wird durch das Umweltamt, SG Abfall und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass sich der westliche Teil des B-Plangebietes (Flurstück 688/1) im Bereich der im Sächsischen Altlastenkataster eingetragenen Altablagerung „Deponie Kinogasse / Am Friedhof“ (AKZ: 89100177) befindet.

Im Rahmen der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde durch die Firma Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik ein Baugrundgutachten (mit Datum vom 22.01.2020) erstellt. Diesem sind die für die Bauleitplanung relevanten Hinweise zu entnehmen:

Altlasten

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung und nach den Recherchen zum Standort wurde festgestellt, „dass sich die verfüllte ehemalige Sandgrube südlich und damit außerhalb des geplanten Wohngebietes befindet. Im Bereich des Wohngebietes handelt es sich sehr wahrscheinlich um die mit Aushubmassen verfüllte Zufahrt zur ehemaligen Sandgrube auf Flurstück 688/1.“

Versickerung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. „Für die Versickerung geeignet ist der Schmelzwassersand, der allerdings in unterschiedlichen Tiefen ansteht. Als Versickerungsanlagen sind bevorzugt Rigolen- und Rohrrigolen, untergeordnet Versickerungsschächte anzuwenden. Die Versickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen und zu errichten.“ Dabei ist der gemittelte Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 2 \cdot 10^{-5}$ m/s zu verwenden. „Wegen des festgestellten wechselhaften Aufbaus der Versickerungszone sollte als Grundlage für die Dimensionierung einer funktionstüchtigen Versickerungsanlage eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.“

5 INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das vorhandene kommunale Straßennetz, die Straße „Hoher Weg“ und die Friedhofstraße. Diese schließen über die Oschatzer Straße an die Staatsstraße S 38 an. Somit ist ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben.

Es ist geplant, die vorhandenen Verkehrsflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten auszubauen und dabei die Anschlussbereich der Kinogasse mit einzubeziehen.

Auf eine innere verkehrliche Erschließung kann verzichtet werden.

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 von Süd nach Nord schräg durch das Baugebiet. In einem Teilbereich tangiert auch die vorhandene Mittelspannungsleitung das geplante Baugebiet. Die Planung sieht vor, im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet, die Stromleitungen umzuverlegen, so dass sich diese künftig außerhalb des Baugebietes befinden werden.

Folgender Hinweis zu Schutzstreifen und Pflanzabständen werden in den Bebauungsplan übernommen:

Schutzstreifen Stromkabeltrassen: Zu den Stromleitungen sind bei Kabeltrassen 2,0 m, bei Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und bei Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,0 m erreichen.

5.2.2 Gasversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für die regionale Gasversorgung. Laut Bestandsplan sind Gasmitteldruckleitungen unter anderem in der Friedhofstraße und der Straße „Hoher Weg“. Eine gastechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes ist möglich.

5.2.3 Telekommunikation

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

5.2.4 Trinkwasserversorgung

Der Wasserverband Döbeln-Oschatz ist in der Gemeinde Wermsdorf Ansprechpartner für die Trinkwasserversorgung. Laut Bestandsplan befindet sich eine überörtliche Versorgungsleitung für Trinkwasser in der Friedhofstraße und der Straße „Hoher Weg“. Es ist geplant, diese im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das geplante Wohngebiet zu erneuern.

5.2.5 Abwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband „Oberes Döllnitztal“ ist in der Gemeinde Wernsdorf Ansprechpartner für die Abwasserentsorgung.

Laut Auskunft des AZV ist die Ableitung des Schmutzwassers über das vorhandene Kanalnetz möglich. Ein möglicher Anbindepunkt befindet sich in der Friedhofstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser ist standortgleich zu versickern. Laut Baugrundgutachten (siehe Anlage 3) ist eine Versickerung grundsätzlich möglich.

5.2.6 Abfallentsorgung

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

5.2.7 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 Oberflurhydranten

- im Forstweg am Haus Nr. 1 (Nr. 6845)
- in der Friedhofstraße/Ecke Kinogasse (Nr. 4847)

zur Verfügung. Das vorliegenden Messprotokoll (siehe Anlage 5) weist eine Entnahmemenge von 54 m³/h bzw. 74 m³/h aus.

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 Schlossblick“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Läden, welche der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfes dienen.

Weitere Nutzungen nach

- § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, 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.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 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 Einfamilienhäusern an.

Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind durch das Höchstmaß der Gebäudeoberkante (OK) auf 9,0 m über dem Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Straßenverkehrsfläche begrenzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient grundsätzlich der Regulierung der Höhenentwicklung. Die zukünftigen Planungen sollen sich einerseits an der Kubatur der gegenüberliegenden Bebauung orientieren. Andererseits wird auch eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden eingeräumt. So ist es möglich, Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach (Typ Stadtvilla) zu errichten.

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.

Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Baugrenzen fassen die gesamte Grundstücksbreite ein. Die so abgegrenzten Baufelder sind 18 m tief.

Begründung:

Die Baugrenzen/Baufelder berücksichtigen, dass auf den rückwertigen Teilen der Grundstücke möglichst große zusammenhängende Grünflächen als Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen.

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 6 m.

Nichtüberdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ein Zurücktreten von überdachten und nichtüberdachten Stellplätzen sowie von Garagen hinter die maßgebliche Rückseite der Hauptanlage ist nicht zulässig.

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 unzulässig.

Begründung:

Um ein geordnetes städtebauliches Bild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand stellt sicher, dass vor den Garagen / überdachten Stellplätzen ein weiterer Stellplatz geschaffen wird.

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

Die erschließenden Verkehrsflächen Friedhofstraße und Straße „Hoher Weg“ sowie die angrenzende Verkehrsfläche Kinogasse sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.1.5 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen sowie von teilversiegelten Flächen ist schadlos zu versickern.

Begründung:

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet verbleiben. Das Baugrundgutachten stellt für das Plangebiet fest, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Eine Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

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 Schlossblick“.

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 m² 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 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 begrünten 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>	Feldahorn	(mk)
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	(gk)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	(gk)
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	(mk - gk)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(mk - gk)
<i>Fagus sylvatica</i>	Gemeine Buche	(gk)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	(gk)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	(mk - gk)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	(mk)
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	(mk)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	(gk)
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	(gk)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	(gk)
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	(gk)

Abkürzungen: mk – mittelkronig, gk - großkronig

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

Apfelsorten:

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

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.

6.1.7 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 und Bepflanzung der Baugrundstücke müssen spätestens 24 Monate nach Bezug der Wohngebäude abgeschlossen sein.

6.1.8 Vorgaben Artenschutz

Die Vorgaben zum Artenschutz entsprechen denen der Anlage 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schlossblick“.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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 ackerbauliche Nutzung der Fläche aufgegeben wird und diese Fläche brach fällt.

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.

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

Wird die Fläche ackerbaulich genutzt, ist es auch möglich, unmittelbar nach Aberntung der Flächen mit dem Bau zu beginnen (auch wenn die Brutzeit dann noch nicht zu Ende ist).

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.

artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4):

Zum Schutz der Wechselkröte ist die Baustelle innerhalb der Laichzeit (welche von Anfang April bis Mitte Juni dauert) einmal wöchentlich dahingehend zu überwachen, dass sich möglichst keine temporären Gewässer bilden. Ist dies nicht zu vermeiden und es haben sich doch welche gebildet, sind diese –insofern sie noch nicht besiedelt sind- zu verfüllen oder zu entwässern. Sollte doch Laich oder Kaulquappen / adulte Tiere aufgefunden werden, sind diese zu bergen und in ungefährdete und geeignete Kleinstgewässer der Umgebung umzusetzen alternativ ist das Gewässer bis zur abgeschlossenen Umwandlung der Larven zu Kröten von dem Baugeschehen auszugrenzen. Das Abwandern von Jungtieren in die Baustelle ist zu verhindern (Amphibienzäune). Jungtiere sind abzusammeln und in ungefährdete Randbereiche zu verbringen.

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.

Die Vorgaben des Artenschutzes sind striktes Recht und bei Eintreten der aufgezeigten Ereignisse und zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unbedingt zu berücksichtigen.

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 Errichtung von Fahrzeugstellplätzen

Auf jedem Grundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Fahrzeugstellplätze oder Garagen zu errichten.

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.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

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

9 ANLAGEN

- Anlage 1** **Darlegung der Umweltbelange vom 17.07.2020**
- Anlage 2** **Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung sowie FFH- und SPA-Erheblichkeitsabschätzung vom 09.06.2020**
IB Hauffe GbR
Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4
04769 Mügeln / Neubaderitz
- Anlage 3** **Gutachten mit Baugrund- und Versickerungsuntersuchung und geotechnischer und hydrologischer Beratung vom 22.01.2020**
Reichert GmbH
Ingenieurbüro für Geotechnik
Salbitzer Straße 8
04758 Oschatz
- Anlage 4** **Nachweis des zusätzlichen Wohnraumbedarfes für die Gemeinde Wermsdorf bis 2030 vom 30.06.2020**
- Anlage 5** **Löschwassernachweis - Messprotokoll vom 02.03.2017**

Anlage 1

Darlegung der Umweltbelange vom 17.07.2020

Anlage 2

Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung sowie FFH- und SPA-Erheblichkeitsabschätzung

vom 09.06.2020

Anlage 3

Gutachten mit Baugrund- und Versickerungsuntersuchung und geotechnischer und hydrologischer Beratung vom 22.01.2020

Anlage 4

Nachweis des zusätzlichen Wohnraumbedarfes für die Gemeinde Wermsdorf bis 2030

vom 30.06.2020

Anlage 5

Löschwassernachweis – Messprotokoll vom 02.03.2017