

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Schönwölkau
Parkstraße 11
04509 Schönwölkau



Projekt:

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Am
Dornbusch“ der Gemeinde Schönwölkau,
OT Lindenhayn**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

März 2019

Auftragnehmer:

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

Bearbeiter:

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

Projekt-Nr.

18-019

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Begründung	5
3 Bearbeitungsverfahren	5
3.1 Plangrundlage	5
3.2 Planungsverfahren	6
4 Lage und Abgrenzung.....	6
5 Bestandsaufnahme.....	7
5.1 Beschreibung des Plangebietes.....	7
5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
5.4 Flächen und Objekte mit erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz ..	9
5.5 Beschreibung der Bodenverhältnisse	9
5.6 Altlasten	9
6 übergeordnete Planungen	9
6.1 Landes- und Regionalplanung	9
6.2 Flächennutzungsplanung	10
7 Planungsinhalte und Festsetzungen	11
7.1 Ergänzungsfläche	11
7.2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	12
7.3 Maß der baulichen Nutzung	12
7.4 Zahl der Vollgeschosse.....	12
7.5 Erhalt von Gehölzbeständen.....	12
7.6 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	12
8 Erschließung	13
8.1 Verkehrserschließung	13
8.2 Trinkwasserversorgung.....	13
8.3 Löschwasserversorgung	13
8.4 Abwasserentsorgung	13
8.5 Niederschlagswasser	13
8.6 Stromversorgung.....	14
8.7 Gasversorgung.....	14
8.8 Telekommunikation	14
8.9 Abfallentsorgung	14
9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	14
9.1 Schutzgüter im Bestand	15
9.2 Auswirkungen des Vorhabens	16
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
9.4 Kompensation des Eingriffs	17
10 Hinweise	20
11 Quellenverzeichnis	21

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	6
Tab. 2:	ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009)	19
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	19
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2018)	7
Abb. 2:	Naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018)	8
Abb. 3:	Auszug aus dem FNP der VG der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (aus RAPIS, 2018)	11

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flurstücke 66/42 und 66/44 der vorliegenden Ergänzungssatzung befinden sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Lindenhayn der Gemeinde Schönwölkau. Diese werden im (Nord-) Osten von der öffentlichen Ortsverbindungsstraße Lindenhayn - Wölkau „Am Dornbusch“ begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie ein Graben an, der entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66/44 verläuft und nach Norden verrohrt ist. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.317 m². Diese ist derzeit teilweise mit einem Gebäude bebaut und wird im Übrigen landwirtschaftlich genutzt. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Gebäude, die eine Fläche von ca. 342 m² einnehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau von 2006 ist der Großteil der Fläche als gemischte Bauflächen bzw. als Dorfgebiet dargestellt. Der westliche und südöstliche Teilbereich des Flurstückes 66/44 wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Innenbereich des Ortsteils Lindenhayn endet derzeit an der Straßenverkehrsfläche „Am Dornbusch“ nordöstlich des Plangebiets. Die Grenze des Innenbereichs ist auf der Planzeichnung dargestellt. Die gesamte Fläche der Flurstücke 66/42 und 66/44 sind demnach dem Außenbereich zuzuordnen.

Um auch diese Flächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend als Baufläche entwickeln zu können, soll das derzeit noch zum Außenbereich zählende Gebiet in den angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Lindenhayn einbezogen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Schönwölkau die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet beschlossen. Dies entspricht dem im Flächennutzungsplan bekundeten planerischen Willen der Gemeinde Schönwölkau.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prägung der Außenbereichsflächen entsteht durch die bereits vorhandene Bebauung im angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Lindenhayn. Insbesondere durch die im nördlichen Flurstück der Ergänzungssatzung (Nr. 66/42) und östlich benachbarte vorhandene Bebauung wird das Plangebiet städtebaulich charakterisiert. Die Bebauung in Lindenhayn nördlich und östlich des Plangebiets ist geprägt durch eine Mischung von meist mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, was dem Ortsbild einen dörflichen Charakter verleiht.

Die Entwicklung des Plangebiets stellt eine maßvolle Ergänzung des Ortsteils Lindenhayn dar. Ein Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz zur Sicherung der Erschließung ist bereits gegeben und wird voraussichtlich von der Straße „Am Dornbusch“ erfolgen.

Die Entwicklung des Plangebiets dient der maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Lindenhayn und damit

- der Schaffung von Bauflächen für die Eigenentwicklung des Ortsteils und
- der optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen

Gemäß § 34 Abs. 5 ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Für die Satzung bedarf es demnach keines Umweltberichtes. § 34 Abs. 5 BauGB verfügt jedoch, dass bei der Ergänzungssatzung der § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) anzuwenden sind.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauGB bedarf die Satzung keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Daher tritt die Satzung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2 Begründung

Der an das Plangebiet nordöstlich anschließende Innenbereich des Ortsteils Lindenhayn ist zum Großteil geprägt durch eine Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und insgesamt einem dörflichen Erscheinungsbild. Das Ortsbild weist eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und damit einen mittleren Versiegelungsgrad auf. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden zumeist als private Hausgärten genutzt. Der Ortskern ist zu einem erheblichen Teil durch ehemalige Bauerngehöfte geprägt. Das Gebiet der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich südlich des Ortskerns am Ortsausgang Richtung Wölkau.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnen geschaffen werden und der Siedlungskörper am südlichen Ortsrand maßvoll ergänzt werden. Das Satzungsgebiet wird durch die nordöstlich angrenzende Bebauung des Innenbereichs nach Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt. Das Plangebiet ist über die Straße „Am Dornbusch“ bereits an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Entwicklung zu Wohnbauflächen kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden, was im Einklang mit Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) steht, wonach die Abrundung und maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers in Ausnahmefällen möglich ist, wenn Baugebiete in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Die Satzung dient der Einbeziehung einer Fläche von 2.317 m² und der Schließung einer Baulücke im Ortsteil Lindenhayn und damit einer Harmonisierung des Ortsbildes. Der Standort dient der Eigenentwicklung des Ortsteils.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies betrifft nicht nur das Schließen von Baulücken zur Abrundung des Siedlungskörpers.

Da die Fläche durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, für die Einbeziehung des Plangebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden bzw. der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnen keine UVP-Pflicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, ist die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

3 Bearbeitungsverfahren

3.1 Plangrundlage

Die Satzung ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katastrauszug der Gemeinde Schönwölkau, OT Lindenhayn, Gemarkung Lindenhayn, Flur

2 (Stand März 2018, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Schönwölkau und ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs durch den Gemeinderat Schönwölkau ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
6. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
8. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB

4 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich im Ortsteil Lindenhayn der Gemeinde Schönwölkau, welche zum Landkreis Nordsachsen gehört. Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt am südlichen Ortsrand und umfasst eine Fläche von ca. 2.317 m².

Das Plangebiet enthält die Flurstücke Nr. 66/42 und 66/44 der Gemarkung Lindenhayn, Flur 2 der Gemeinde Schönwölkau.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umschließt die beiden Flurstücke 66/42 und 66/44 der Gemarkung Lindenhayn, Flur 2 der Gemeinde Schönwölkau. Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke bzw. Flurstücksbereiche und Nutzungen begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 66/43 und 91/2 (Straßenverkehrsfläche „Am Dornbusch“)
- im Osten: Flurstücke 66/43 und 66/45 (Straßenverkehrsfläche „Am Dornbusch“)
- im Süden: Flurstück 70 (landwirtschaftlich genutzte Fläche)
- im Westen: Flurstück 91/1 (Graben).



Abb. 1: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2018)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Lindenhayn und wird im nördlichen und östlichen Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie ein Graben an, der entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66/44 verläuft und nach Norden verrohrt ist. Des Weiteren schließt sich im Osten bzw. Nordosten der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich des Ortsteils mit Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an.

Der südliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 66/44) wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche und Grünland genutzt. Das nördliche Flurstück (66/42) der Ergänzungssatzung weist bereits Bestandsgebäude in Form einer Scheune und mehreren Nebengelassen, wie Unterstellschuppen für landwirtschaftliche Geräte, auf.

5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Lediglich in etwa 20 m Entfernung in südöstlicher Richtung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“, welches den Ortsteil Lindenhayn fast

vollständig umgibt, durch die geplante Nutzung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Strukturen des Schutzgebietes werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten. Des Weiteren befinden sich in ca. 220 m Entfernung das FFH-Gebiet „Leinegebiet“ sowie das Vogelschutzgebiet „Kämmereiforst und Leineau“.

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

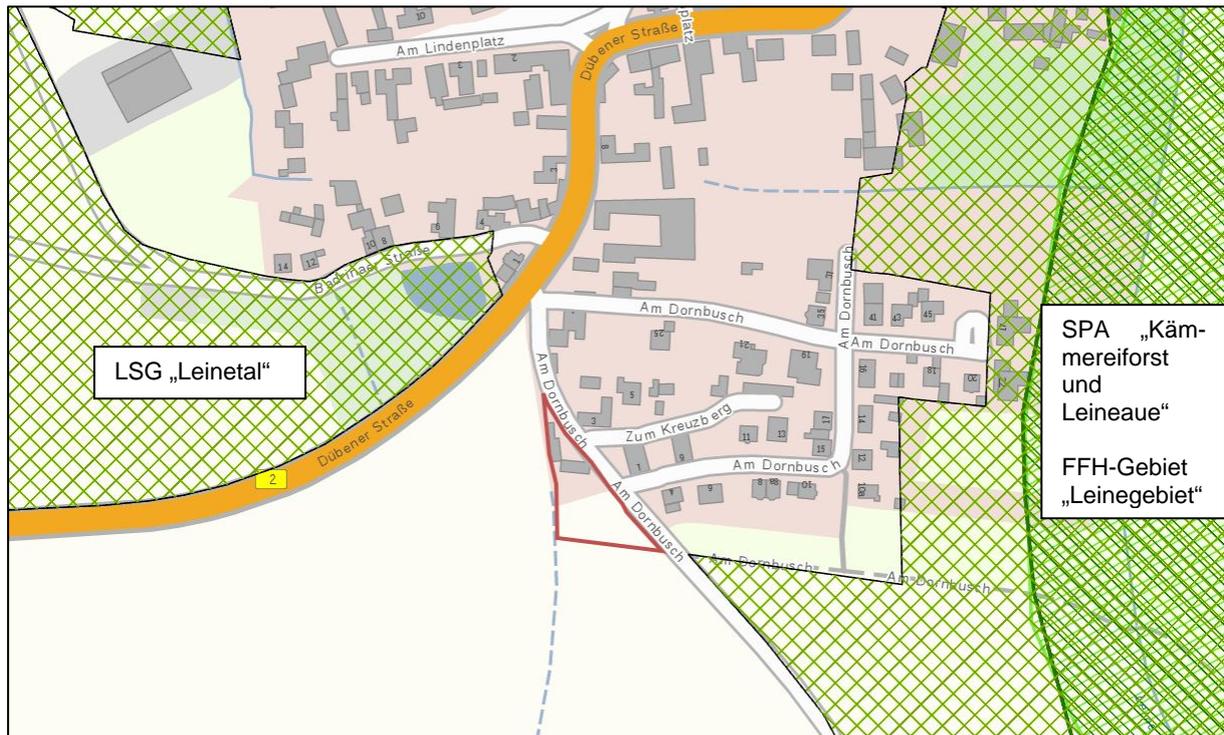


Abb. 2: Naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018)

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

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

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

verhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

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

5.4 Flächen und Objekte mit erhöhten Anforderungen an den Immissionschutz

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im ländlichen Raum, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund dieser Lage sind die damit einhergehenden Beeinträchtigungen hinzunehmen. Darüber hinaus führt das Vorhaben nicht zu einer Verringerung der Abstände zu Anlagen, welche schädliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

5.5 Beschreibung der Bodenverhältnisse

Die Böden im Plangebiet werden nach der Digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten klassifiziert. Auf der gesamten Plangebietsfläche besteht die Leitbodenart/Leitbodenform aus einem Lockersyrosem aus gekippten Kies führendem Sand (Lockermaterial).

5.6 Altlasten

Bei derzeitigem Planungsstand liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

6 übergeordnete Planungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Westsachsen (2008)
- Rohentwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (2017)

Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Lindenhayn, ein Ortsteil der Gemeinde Schönwölkau und dem Landkreis Nordsachsen zugehörig, liegt in der Planungsregion Westsachsen und entsprechend dem LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) und dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) sowie dem Entwurf des REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017) im ländlichen Raum.

Dieser ist, gemäß dem Grundsatz 1.2.2 des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSENS (2013), unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger und attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum langfristig weiterzuentwickeln und zu stärken. Mit der Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen Scheune und der Errichtung von Wohngebäuden und damit einer Stärkung des Ortes als attraktiver Lebensraum wird dem Grundsatz entsprochen.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung laut LEP 2013 in einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum (UZVR) mit der Kategorie „sonstige UZVR > 40 km³“ und dient damit der Freiraumentwicklung sowie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Gemäß G 4.1.1.1 des LEP 2013 sollen unzerschnittene verkehrsarme Räume in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. Durch die Umnutzung einer alten Scheune und die geringfügige Erweiterung des Ortsteils entlang einer vorhandenen Verkehrsfläche, wird einer möglichen weiteren Zerschneidung entgegengewirkt.

In den Regionalplänen sind zudem (Z 4.1.1.6) Gebiete mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes als „Sanierungsbedürftige Bereich der Landschaft“ festzulegen und Festlegungen zur Sanierung zu treffen. Gebiete, in denen auf Grund der besonderen Empfindlichkeit eines oder mehrerer Schutzgüter ein hohes Gefährdungsrisiko besteht, sind als „Bereich der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festzulegen und Festlegungen zu Art und Umfang der Nutzungen zu treffen. So wurde das Plangebiet im Regionalplan Westsachsen (2008) sowie im Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (2018) als Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft festgelegt. Laut Regionalplan Westsachsen (2008) handelt es sich um ein „Regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet“. Diese sind nach Z 4.3.1.1 des Regionalplanes Westsachsen (2008) (Z 4.1.2.1 des Entwurfs des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017) hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Im Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (2017) ist das Gebiet zudem als Bereich der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen „Gebiete mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes“ festgelegt. In diesen Gebieten ist gemäß Z 4.1.2.5 Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (2017) auf Bewirtschaftungsformen hinzuwirken, die der sehr hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z.B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) Rechnung tragen. Weiterhin sollen gemäß G 4.1.2.6 bei der Planung von Baugebieten die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden. Denn eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung und Regeneration der regionalen Grundwasservorräte und damit auch für deren Nutzungsfähigkeit ist die Neubildung des Grundwassers. Durch Festlegungen bezüglich der Versickerung und Entwässerung sollen im Rahmen kommunaler Bauleitplanung in Abhängigkeit von der anfallenden Niederschlagsmenge und den vorhandenen Untergrundverhältnissen, den technischen Möglichkeiten und den daraus resultierenden wirtschaftlich zumutbaren Lösungen für Versickerungsmaßnahme getroffen werden. Dem Grundsatz wird ebenso gefolgt, da festgelegt wird, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen ist.

6.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (wirksam seit 17.10.2006) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung zum Großteil als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 3). Im südöstlichen sowie im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Auf dieser befinden sich im Bereich des Flurstücks 66/42 Gebäudeteile des bestehenden Hofes sowie auf den Bereichen des Flurstücks 66/44 landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Die in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einzubeziehenden Flächen sind bereits heute teilweise den umliegenden Siedlungsbereichen zuzuordnen. Dies trifft auf das Flurstück 66/42 zu, während das Flurstück 66/44 derzeit dem Außenbereich, d.h. den landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen zuzuordnen ist. Da die im Plangebiet liegenden Flächen im FNP jedoch größtenteils als Siedlungsfläche dargestellt sind, dient die Ergänzungssatzung lediglich einer geringfügigen Erweiterung des Ortsteils Lindenhayn. Mit der Aufstellung der Satzung kann die Entwicklung der Grundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden und der im Flächennutzungsplan bereits bekundete planerische Willen umgesetzt werden.

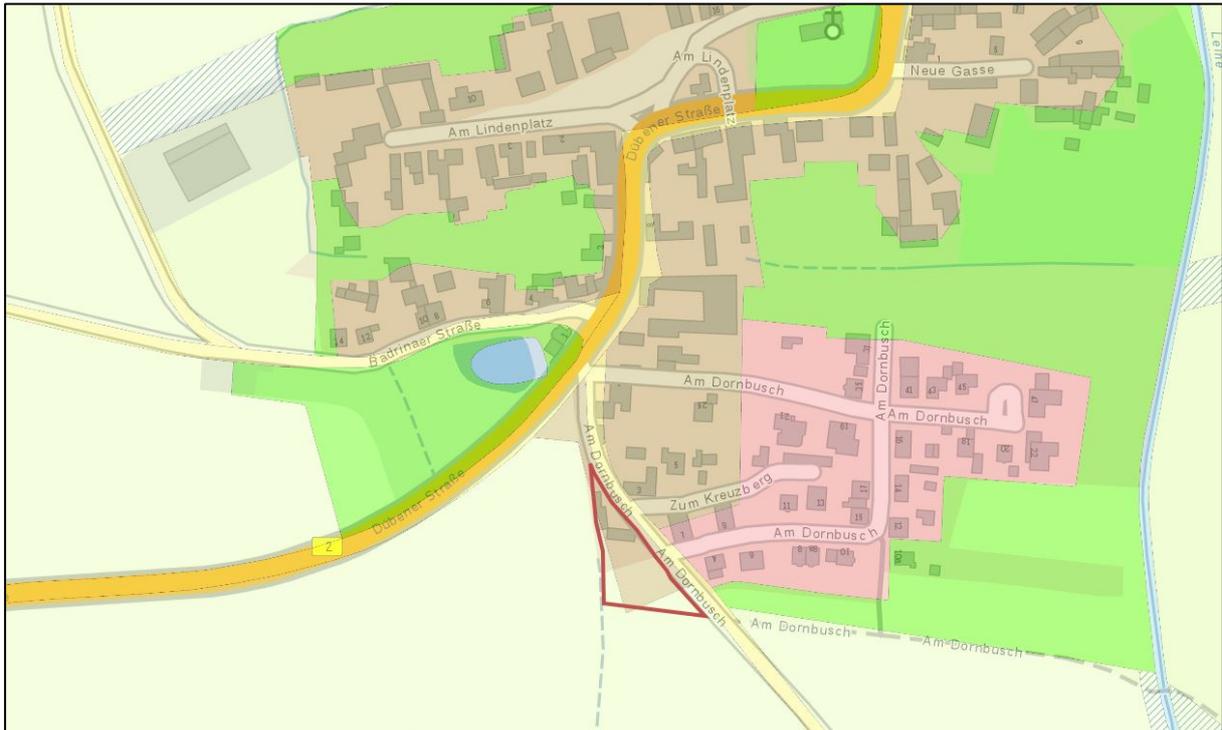


Abb. 3: Auszug aus dem FNP der VG der Gemeinden Krostitz und Schönwölkau (aus RAPIS, 2018)

7 Planungsinhalte und Festsetzungen

7.1 Ergänzungsfläche

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Ergänzungsfläche ist durch die angrenzende Bebauung eindeutig städtebaulich geprägt, was eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich rechtfertigt. Dadurch wird die Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden bzw. der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnen und damit eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers am südlichen Ortsrand von Lindenhayn geschaffen. Dies entspricht dem im Flächennutzungsplan bekundeten planerischen Willen der Gemeinde Schönwölkau.

7.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Um die Bebaubarkeit innerhalb der Ergänzungsfläche weiter zu regeln, wurden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung dient der Entwicklung der Grundstücke zu Wohnbauflächen. Zur Regelung der Überbaubarkeit der Ergänzungsflächen ist unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Boden) und im Hinblick auf § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriff/Ausgleich) sowie des § 1a Abs. 5 BauGB (den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragend) das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit jener für ein allgemeines Wohngebiet und nicht einer für ein, dem Flächennutzungsplan entsprechenden, Mischgebiet. Die Festsetzung der niedrigeren GRZ von 0,4 wurde aufgrund der Tatsache gewählt, dass die Errichtung einer Wohnbebauung ermöglicht werden soll, die sich an den umliegenden Siedlungsbereichen orientiert. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche der Baugrundstücke. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

7.4 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO werden Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind demnach maximal zwei Vollgeschosse. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die umliegende Bestandsbebauung einfügt und dem Ziel einer flächensparenden Bauweise entsprochen wird.

7.5 Erhalt von Gehölzbeständen

Zum Erhalt und Schutz der zwei auf dem Flurstück 66/44 befindlichen, dicht nebeneinander stehenden, Bäume, sind diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zum Erhalt festgesetzt, solange sie gesund sind und keine verkehrsrechtliche Gefahr darstellen. Bei Erkranken eines der Bäume oder wenn aus Sicherheitsgründen gerodet werden muss, ist Ersatz zu schaffen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzauswahl orientiert sich beim Ersatz an den bestehenden Gehölzen bzw. an den Gehölzarten der Tab. 3 und 4.

7.6 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Da im westlichen Bereich entlang des Geltungsbereichs des Ergänzungssatzung eine Mittelspannungsfreileitung der MITNETZ Strom von Nord nach Süd verläuft, ist gemäß Planeinschrieb eine Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen festgesetzt. Diese entspricht dem von der MITNETZ Strom geforderten Schutzstreifen von 15 m um Mittelspannungsfreileitungen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Dornbusch“ (Flurstück-Nr. 66/43, 66/45 und 657/84) von Osten her erschlossen, die in südlicher Richtung in die nach Wölkau führende „Mühlstraße“ übergeht und in nördlicher Richtung in die Bundesstraße 2 mündet. Über diese sind die Gemeinde Krostitz und das Oberzentrum Leipzig in südlicher Richtung und in nordöstlicher Richtung Bad Dübau zu erreichen.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA). Entsprechende Trinkwasserleitungen liegen im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Am Dornbusch“. Das Flurstück 66/42 verfügt zudem bereits über einen Trinkwasseranschluss durch den DERAWA. Um jedoch das Flurstück 66/44 trinkwassertechnisch zu erschließen, ist die Herstellung eines neuen Hausanschlusses notwendig.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Schönwölkau. Im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Dornbusch“ und „Zum Kreuzberg“ befindet sich ein Unterflurhydrant, der zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser dient. Dieser befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Somit liegen die Flurstücke innerhalb des erforderlichen 300 m Radius.

8.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband Unteres Leinetal (AZV Unteres Leinetal) als zuständiger Leitungsträger.

8.5 Niederschlagswasser

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

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, sollte die Möglichkeit der Brauchwassernutzung bzw. Versickerung oder Verdunstung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vorrangig geprüft werden. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

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

Alternativ sollte geprüft werden, ob das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den angrenzenden Bachlauf eingeleitet werden kann.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes der MITNETZ Strom GmbH. Im Bereich der Straße „Am Dornbusch“ sind jedoch Anlagen vorhanden über die ein Anschluss an das Plangebiet möglich ist.

Westlich, entlang des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung betreibt die MITNETZ Strom eine Mittelspannungsfreileitung. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Planteil übernommen und in einem Abstand von 15 m eine Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen in der Ergänzungssatzung festgesetzt.

8.7 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gasversorgungsanlagen. Sofern ein Anschluss an die Gasversorgung geplant ist, ist ein Antrag bei den zuständigen Gasversorgungsunternehmen zu stellen.

8.8 Telekommunikation

Derzeit besteht noch kein Anschluss des Plangebiets an das Telekommunikationsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen jedoch bereits im Bereich der Straße „Am Dornbusch“.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Kreiswerke Delitzsch GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

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

9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Eine Umweltprüfung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen, die Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind zu beachten sowie die

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung von Neubauvorhaben im Plangebiet zu beachten sind.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

9.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Substrattyp des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten. Die Leitbodenform zeichnet sich durch Lockersyrosem aus gekipptem Kies führenden Sand (Lockermaterial) aus. In der BODENÜBERSICHTSKARTE (BÜK 400) wird der Boden als Braunerde aus Geschiebedecksand eingeordnet und der Substrattyp des Leitbodens als periglazialer Sand aus Geschiebedecksand oder fluviatil umgelagerten Kolluvialsand (Treibsand) über periglazialerem Geschiebelehm oder Kiessand aus Schmelzwassersand oder Kiessand aus Auensand, z.T. auch über Auenlehm oder über Flussschotter angegeben.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich unweit des Plangebiets in nordwestlicher Richtung (ca. 65 m Entfernung) jedoch ein Oberflächengewässer. Zudem verläuft westlich angrenzend an den Geltungsbereich ein Graben.

Gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) besteht der Untergrund aus Lockergestein und die Durchlässigkeit des Bodens wird mit 10^{-5} bis 10^{-3} m/s angegeben. Gemäß der Richtlinie „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (ATV – DVWK) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa bei einem k_f -Wert von 10^{-5} bis 10^{-3} m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich wird damit grundsätzlich ermöglicht.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 400) wird die nutzbare Wasserkapazität mit „mittel“ angegeben. Die Wasserleitfähigkeit wird mit „mittel“ und z.T. auch „gering“ angegeben. Um standortkonkrete Aussagen für das Plangebiet treffen zu können wird empfohlen, eine hydrogeologische Untersuchung nach DIN 18 130 zum Nachweis der Durchlässigkeit des Untergrunds durchzuführen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) als ungünstig eingestuft. Demnach liegen trotz bindiger Ausbildung nur geringe Mächtigkeiten oder trotz großer Mächtigkeiten überwiegend hohe Wasserdurchlässigkeiten und ein geringes Stoffrückhaltevermögen vor, da die oberflächennahen Grundwasserleiter nicht wirksam durch bindige Deckschichten bedeckt werden. Das Risiko einer Grundwasserverschmutzung kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei einer Versickerung von Oberflächenwässern zu berücksichtigen.

Klima

Klimatisch wird das Planungsgebiet größtenteils von den das Dorf umgebenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen geprägt. Durch das direkte Angrenzen an den bebauten Siedlungsbereich und der vorhandenen Bebauung steht das Gebiet jedoch auch,

wenn auch geringfügig, unter dem Einfluss der von Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Hof. Die den Hof umgebenden Flächen (Flurstück 66/42, nördlicher Bereich des Flurstücks 66/44) werden als Grünfläche genutzt. Das Flurstück 66/44 wird größtenteils als landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche genutzt und dient lediglich an der nordöstlichen Grenze einem Baum als Standort. Die Lage am Siedlungsrand lässt grundsätzlich erwarten, dass angepasste Arten der Siedlungsbiotope und der Grünflächen das Gebiet zumindest als Nahrungshabitat nutzen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist geprägt durch den dörflichen Charakter der Siedlung mit alten landwirtschaftlichen Höfen und bestehenden Wohngebäuden. Das Dorf umgebend erstrecken sich Wiesen-, Weide- und Ackerflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen, die das vorzufindende Landschaftsbild bestimmen.

9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.317 m². Durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 als Höchstmaß können im Geltungsbereich der Satzung maximal bis zu 927 m² Boden versiegelt werden. Etwa 342 m² sind bereits durch bauliche Anlagen bebaut. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Neuversiegelung von insgesamt 585 m². Diese Überbauung bzw. Befestigungen sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

Boden

Auf den neu versiegelten Flächen von maximal 585 m² Gesamtgröße entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildung sowie die Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Daher werden diese Beeinträchtigungen als erheblich eingeschätzt.

Wasser

Durch die mögliche Überbauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser – sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen – auf dem Grundstück versickert oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Entsprechend besteht nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, die sich insgesamt nicht erheblich auswirkt.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung beschränkt sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche.

Durch das Anpflanzen von Gehölzen in den privaten Hausgärten wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Die geringfügige Erwärmung im Bereich der Versiegelungsflächen kann somit vollständig ausgeglichen werden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden daher als unerheblich eingeschätzt.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr durch die Entwicklung der Grundstücke für eine Einzelbebauung ist nicht zu erwarten.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Die mögliche Neuüberbauung von maximal 585 m² führt zum Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland, Garten- und Grabeland sowie einiger Bäume und damit zum Verlust von Lebensräumen. Der Verlust bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen. Durch die insgesamt Aufwertung des Flurstückes und dem Erhalt des Solitärbaumes und möglichen Neupflanzungen entstehen jedoch erneut Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Neubebauung vollständig ausgeglichen werden und als nicht erheblich bewertet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist zum Großteil geprägt durch eine typische dörfliche, teils hofartige Bebauung und wird durch die mögliche Neubebauung von maximal 585 m² kaum beeinträchtigt. Die Entwicklung der zwei Flurstücke fügt sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die bereits vorhandene Bebauung im Ortsteil Lindenhayn ein. Das Landschaftsbild/Ortsbild bleibt somit gewahrt.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Grundstücke sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

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

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

9.4 Kompensation des Eingriffs

Flächenentsiegelung

Die bebauten sowie durch Flächenbefestigungen versiegelten Flächen im Bestand, welche nicht mehr benötigt werden, sind vollständig zurückzubauen, um eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser durch Entsiegelung auszugleichen

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 66/42 und 66/44 auf einer Gesamtflächen von ca. 2.317 m². Auf dem Flurstück 66/44 befinden sich zwei eng nebeneinander

stehende Bäume, die wie ein Solitär wirken (02.02.430), die Baumkronen bedecken eine Fläche von ca. 35 m². Ansonsten wird das Flurstück im südlichen Bereich auf einer Größe von 893 m² als landwirtschaftliche Fläche in Form eines intensiv genutzten Ackers (10.01.200) sowie im nördlichen Bereich als Grünfläche genutzt (365 m²). Aufgrund des entlang der westlichen Flurstücksgrenze befindlichen Grabens wird zudem ein Teil der Fläche (167 m²) als Abstandsfläche (11.03.900) genutzt. Das Flurstück 66/42 weist bereits mehrere Bestandsgebäude auf, die eine Fläche von etwa 342 m² einnehmen. Auf den restlichen Flächen wird das Flurstück ebenfalls als Grünfläche (490 m²) genutzt.

Bei Ausnutzung der für das Satzungsgebiet festgesetzten GRZ von 0,4 kann maximal eine zusätzliche Fläche von 585 m² bebaut werden. Durch die damit verbundene Versiegelung kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope und demzufolge zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter. Durch die Entwicklung der Grundstücke zu einer, dem benachbarten Gebiet entsprechenden, Einzelhaussiedlung mit Garten (11.01.410), dem Erhalt des Solitärbaumes (02.02.430) auf dem Flurstück 66/44 und der Pflanzung einer Laubstrauchhecke bzw. von Bäumen auf 364 m² kommt es zu einer Aufwertung des Gebietes.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits sind je 20 m² Neuversiegelung 12,5 m² Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) oder ein standortgerechter heimischer Baum (Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sollten vorzugsweise innerhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Alternativ können die Ausgleichspflanzungen auch auf anderen Flächen erfolgen, solange sie rechtlich gesichert sind und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben umgesetzt werden.

Mit der Laubstrauchhecke wird der Übergang zur offenen Landschaft gestaltet und somit eine Eingrünung des Ortsrandes erzielt.

Tab. 2: ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009)

Code nach Biotypenliste	Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	WE _{Bestand}
11.01.410	Einzelanwesen	342	7	+2.394
02.02.430	Einzelbaum, Solitär	35	23	+805
-	Sonstige Grünfläche, Freifläche	880	10	+8.800
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	893	5	+4.465
11.03.900	Abstandsfläche, gestaltet	167	10	+1.670
Gesamt		2.317		+18.134
Code nach Biotypenliste	Planung	Fläche in m ²	Planungswert	WE _{Planung}
ohne	bauliche Anlagen max.	585	0	+/-0
11.03.700	Einzelhaussiedlung mit Gärten	1.333	8	+10.664
02.02.430	Einzelbaum, Solitär	35	23	+805
02.02.000	Laubstrauchhecke	364	21	7.644
Gesamt		2.317		+19.113
Differenz von WE_{Bestand} und WE_{Planung}				+1.733

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Für Neuanpflanzungen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewöhnliche Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Steileiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeglöckchen	<i>Physocarpus opulifolius</i>
Spätblühende Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden. Die §§ 9 und 10 des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. 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 Grundstückes erheblich beeinträchtigen würde.

10 Hinweise

Archäologie

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

Büro Knoblich

Zscheplin, den 14.03.2019

11 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

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

BNATSchG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

KRWG (2017): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

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

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

SÄCHSABG (2013): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist.

SÄCHSNATSchG (2015): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.

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

SÄCHSLPLG (2016): Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.

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

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

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

VwVSÄCHSBO (2017): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 20. April 2017 (SächsABl. S. 635) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2015 (SächsAbl.SDr. S. S 348).

WHG (2017): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2006): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde der Gemeinde Krostitz und der Gemeinde Schönwölkau vom 17.10.2006.

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

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

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 29.01.2018.

Literatur

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

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

RPV – LEIPZIG WESTSACHSEN (2017): Fachkonzept Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017.

Internetseiten

LFULG (2018): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 22.10.2018.

RAPIS (2018): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 22.10.2018.