

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im OT Luckowehna „Wohngebiet Gärten Luckowehna“

der Gemeinde Schönwölkau

Entwurf vom 18.02.2021

### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Flächengröße, gegenwärtige Nutzung, Aufstellungsverfahren</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Flächengröße	2
3.2	Gegenwärtige Nutzung, Einfügung in den OT Luckowehna, Archäologie	2
3.3	Aufstellungsverfahren	3
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
5.1	Planzeichnung	3
5.2	Textliche Festsetzungen	4
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
7.1	Immissionsschutz	5
7.2	Archäologischer Denkmalschutz	6
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
10.1	Umweltprüfung im beschleunigten Aufstellungsverfahren (§ 13b BauGB)	7
10.2	Abwägung mit Belangen von Natur u, Landschaft (§ 1 Abs. 7 BauGB)	7
10.3	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	8

## **1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung**

Derzeit als Gärten genutzte Flächen im Osten der Ortslage Luckowehna (Gemeinde Schönwölkau), die derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind, sollen künftig Wohnzwecken dienen. Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Gemeinde Schönwölkau beabsichtigt die Flächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sind, als allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit Wohnhäusern festzusetzen. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB soll die Grundstücke in den Innenbereich der Ortslage Luckowehna einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet Gärten Luckowehna“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt.

## **2 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

## **3 Lage, Aufstellungsverfahren**

### **3.1 Lage und Flächengröße**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Ortslage Luckowehna in der Gemeinde Schönwölkau, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 38/4, 38/6 bis 38/8, 38/12 und 38/13 der Flur 9, Gemarkung Brinnis, mit einer Gesamtgröße von 0,35 ha.

### **3.2 Gegenwärtige Nutzung, Einfügung in den OT Luckowehna, Archäologie**

Das geplante Wohngebiet wird derzeit als Gärten genutzt. Auf einigen Grundstücken existieren mehr oder weniger große Lauben zur Unterbringung von Gerätschaften etc. Auf den Grundstücken stocken Obstbäume unterschiedlichen Alters und Größe, Koniferen, Thuja und Ziersträucher; die verbleibenden freien Flächen sind überwiegend mit Rasen bedeckt.

Die westliche Stirnseite der geplanten Baugrundstücke grenzt unmittelbar an die Anliegerstraße an (Flurstück 14/1, Flur 8, Gemarkung Brinnis), welche auf einer Breite von ca. 5 m neu mit Betonpflaster sowie mit Abwasser- und Regenwasserkanalisation ausgebaut ist.

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich anschließend steht ein größeres Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt eines Elektro-Fachbetriebes (Flurstücke 38/2 und 38/3), unmittelbar nördlich anschließend auf den Flurstücken 38/9 und 38/10 befinden sich Wochenendhäuser. Die vorliegende Planung ermöglicht die Nutzung der Baulücke zwischen den genannten bebauten Grundstücken.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich auf Flurstück 37/2 befindet sich eine Rasenfläche mit Koniferen und Laubbäumen, parallel dazu am Rand des Ackers auf Flurstück 36/2 verläuft eine 20 kV-Mittelspannungsleitung.

Im Übrigen besteht der OT Luckowehna aus größeren (teils ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen, von denen eines als großer Reiterhof mit Pension und Gaststätte genutzt wird, Wohnhäusern, einem Haus der freiwilligen Feuerwehr und einem Spielplatz.

Das geplante Wohngebiet grenzt an den als Bodendenkmal geschützten mittelalterlichen Dorfkern Luckowehna an (archäologische Registrier-Nr. 22290-D-01).

Der OT Luckowehna befindet sich inmitten intensiv genutzter, sehr weiträumiger, ebener Ackerfläche. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“ an, das einige Gehölzbestände entlang von Gräben oder Wegen aufweist.

### 3.3 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 3.044 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnbaufläche im derzeitigen Außenbereich befindet sich im dörflichen Mischgebiet des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Luckowehna an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Schönwölkau kann gemäß Z 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) Wohngebiete im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt den eigenen Bedarf für Bauflächen der Gemeinde Schönwölkau in der näheren Zukunft dar. Das geplante Vorhabengebiet befindet sich vollständig innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und entspricht damit dem Ziel 2.2.1.6 LEP 2013.

Die unmittelbare städtebauliche Anbindung des Vorhabengebietes an den vorhandenen OT Luckowehna gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben.

Die Raumnutzungskarten des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen (2008) und seiner Gesamtfortschreibung gemäß aktuellem Bearbeitungsstand vom 13.03.2020 (Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPIG) verzeichnen keine Eintragungen für den Geltungsbereich.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau ist das geplante Wohngebiet als Dorfgebiet (MD) der Ortslage Luckowehna dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

## 5 Inhalte des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gärten Luckowehna“

### 5.1 Planzeichnung

#### Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gärten Luckowehna“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 3.493 m<sup>2</sup> werden festgesetzt: 3.044 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für Einfamilien- oder Doppelhäuser mit insgesamt 3 bis 5 Wohneinheiten und 449 m<sup>2</sup> als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

BauGB, die durch eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 überlagert ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt die gesamte Baufläche als Dorfgebiet (MD) dar und wird mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans be-  
richtigt.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche (2.345 m<sup>2</sup>). Sie befinden sich durchwegs in einer Entfernung von 3,0 m zur Baugebietsgrenze. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze und der Grenze des Allgemeinen Wohngebietes Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Die Breite des privaten Grünstreifens am westlichen Außenrand des Plangebietes beträgt 5,0 m zwischen Wohngebiet und Grenze des Geltungsbereichs. In diesem Grünstreifen sowie in den nicht überbaubaren Bereichen des Wohngebietes wird die ehemalige Gartennutzung fortgeführt.

#### Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- Fahrbahn der Erschließungsstraße (Bestand mit Beton-Verbund-Pflaster und Kanalisation)
- vorhandene Gebäude (Bestand)
- Flurstücksgrenzen, Flurstück-Nummern und Flurgrenze (Bestand)
- 20 kV-Freileitung (Bestand)

## 5.2 Textliche Festsetzungen

### Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.“*

Da der Bebauungsplan der bedarfsgerechten Erweiterung der Wohnbaufläche am Rand der Ortslage Luckowehna dient und eine erhebliche Zunahme des Kfz-Zielverkehrs vermieden werden soll, beschränkt die Textliche Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Vorhaben folgendermaßen: *„Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht-störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“*

*„Solaranlagen (thermisch, photovoltaisch oder kombiniert) sind auf und an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports zulässig“, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen, um die Energiewende zu unterstützen.*

### Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für PKW-Stellplätze

*„Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen auf dem Baugrundstück zu errichten.“* Aufgrund der brauchbaren öffentlichen Verkehrsanbindung nach Wölkau, Krostitz, Delitzsch und Eilenburg durch die Buslinie 213 (vgl. Kap. 6) erscheinen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen, d.h. pro Einfamilienhaus sind 2, pro Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 3 Stellplätze/Garagen zu errichten.

### Textliche Festsetzung Nr. 3:

**Maße der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO:

Zur Einfügung der Gebäude in die bauliche Umgebung und in die Randlage zur offenen Landschaft werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes bebaubar) mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

### Textliche Festsetzung Nr. 4:

**Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO:

*„Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser.“* Die offene Bauweise greift die Baustruktur der Ortslage Luckowehna auf. Einzel- und Doppelhäuser fügen sich in die vorhandene Bebauung der engeren Umgebung ein und entsprechen den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer. Einliegerwohnungen sind zulässig. Doppelhäuser können über eine Flurstücksgrenze errichtet werden.

Da sich spezielle Haus- oder Dachausrichtungen aus der Umgebung nicht ableiten lassen, wird auf deren Festsetzung verzichtet. Das Baugebiet kann somit auch individuell aufgelockert bebaut werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 5: Bauzeitenregelung

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Wird mittels aktuellem Brutvogelgutachten nachgewiesen, dass durch die Baumaßnahmen keine Brutvorkommen berührt werden, sind Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulässig.

### Textliche Festsetzung Nr. 6: Pflanzgebot

„In der Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mindestens ein Strauch/5m<sup>2</sup> in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten“. Das Pflanzgebot dient vorwiegend der Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die offene Feldflur, wofür eine lockere oder gruppenweise Strauchpflanzung ausreicht; eine vollständig blickdichte Hecke ist nicht erforderlich. Da der naturschutzrechtliche Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt gilt, können neben einheimischen Straucharten auch standortgerechte Ziersträucher gewählt werden.

## **6 Erschließung**

### Straßen

Das geplante Wohngebiet liegt mit allen Flurstücken der Gemeindestraße „Luckowehna“ an. Eine unklassifizierte asphaltierte Gemeindestraße bindet Luckowehna an die Bundesstraße B 2 nach Leipzig bzw. Bad Düben sowie an den Sitz der Gemeinde in Wölkau an. Die Kreisstraße K 7444 verbindet Luckowehna über die Ortslagen Krensitz bzw. Brinnis mit dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau in Krostitz bzw. des Landkreises Nordsachsen in Delitzsch.

### Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Versorgungsmedien wie Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Strom etc. befinden sich in der Anliegerstraße und bedienen die dort bereits vorhandenen Wohngebäude und Anwesen. Ihre Kapazität reicht für die zusätzlichen Vorhaben aus.

### Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In der Ortsmitte Luckowehna befindet sich zwei Haltestellen der Buslinie 213 Delitzsch – Krostitz, welche die Verbindung zum Mittelzentrum und der Kreisverwaltung in Delitzsch sowie zur S-Bahn-Haltestelle Delitzsch in Richtung Leipzig und zur Gemeindeverwaltung Krostitz an Werktagen mehrfach täglich anbietet und an Samstagen 3x täglich. An Werktagen bestehen von Luckowehna auch einzelne Fahrten der Linie 213 zur Grundschule und Gemeindeverwaltung Schönwölkau.

### Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung steht ein Löschwasserhydrant mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m<sup>3</sup>/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m in der Südwestecke des Flurstücks 36/2 zur Verfügung.

## **7 Hinweise**

### 7.1 Immissionsschutz (bezügl. Verkehrslärm vgl. Kap. 8)

- (a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.
- (b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
- (c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
  - matte Oberflächen der Module
  - veränderter Neigungswinkel der Module
  - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
  - Abschirmung der Module durch Wälle u. blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

## 7.2 Archäologischer Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu genügen.

## 8 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus.

Aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden großflächigen Äcker sowie durch den Reiterhof Luckowehna sind zeitweise landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen zu erwarten; sie sind als ortstypisch für den OT Luckowehna in seinem ländlichen Umfeld hinzunehmen.

## 9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	3.044	+ 3.044
2	Private Grünfläche (Garten) *	3.493	449	- 3.044
	Summe	3.493	3.493	± 0

\*) Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,4 + 50 % für Zuwegung etc. verbleiben mindestens 1.218 m<sup>2</sup> unbebaubare Wohngebietsfläche und insgesamt mindestens 1.667 m<sup>2</sup> Gartenfläche.

## 10 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

### 10.1 Umweltprüfung und Eingriffe in Natur und Landschaft im beschleunigten Verfahren

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB

Wie in Kap. 3.3 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13b BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 10.2 Abwägung des B-Plans mit Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

**Tiere/Pflanzen:** Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere vgl. Kap. 10.3 (Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

**Fläche/Biotope:** Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dar. Das geplante Wohngebiet befindet sich auf Gartenflächen (3.493 m<sup>2</sup>), die bis auf ein verwildertes Grundstück aktuell zur Naherholung und als Grabeland genutzt werden. Auf einigen Grundstücken existieren mehr oder weniger große Lauben zur Unterbringung von Gerätschaften etc. Auf den Grundstücken stocken Obstbäume unterschiedlichen Alters und Größe, Koniferen, Thuja und Ziersträucher; die verbleibenden freien Flächen sind überwiegend mit Rasen bedeckt.

Da sich die Gartenflächen an einer neu ausgebauten Anliegerstraße mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsmedien befinden, an bereits bebaute Innenbereichsflächen unmittelbar anschließen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, bieten sie sich daher zur Einbeziehung in den Innenbereich und Nachverdichtung in besonderem Maße an, womit sowohl den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1a Abs. 2 BauGB (flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden) entsprochen wird.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,4 + 50 % für Zuwegung etc. verbleiben mindestens 1.218 m<sup>2</sup> unbebaubare Wohngebietsfläche und zusammen mit dem festgesetzten Grünstreifen insgesamt mindestens 1.667 m<sup>2</sup> als Gartenfläche (entspricht 48 % des Geltungsbereiches).

**Boden:** Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,4 + 50 % für Zuwegung etc. verbleiben mindestens 1.218 m<sup>2</sup> unbebaubare Wohngebietsfläche und zusammen mit dem festgesetzten

Grünstreifen insgesamt mindestens 1.667 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden (entspricht 48 % des Geltungsgebietes). Dies entspricht einem optimalen Verhältnis zwischen Versiegelungs- und Freifläche in Allgemeinen Wohngebieten und damit einer flächensparenden Nutzung des Bodens. Durch die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Anliegerstraße entstehen keine weiteren diesbezüglichen Neuversiegelungen.

**Wasser:** Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Da unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen genutzt oder versickert werden kann, sind Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen und des Wasserkreislaufs minimiert.

**Luft und Klima** werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet keine besonderen klimatischen Funktionen erfüllt, mindestens 48 % des Planbereichs unversiegelt bleiben und die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert.

**Wirkungsgefüge:** Infolge der weitgehenden Minimierung der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind keine Störungen im Wirkungsgefüge derselben zu befürchten.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte, da solche die Planfläche nicht überlagern und die Vorhaben keine Fernwirkungen entfalten; sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im WA sind nur Wohnbauvorhaben gemäß § 4 BauNVO zulässig, so dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung entfaltet.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da Gärten um- und nachgenutzt werden, entstehen keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Die sachgerechte Müll- und Abwasser-Entsorgung sind durch die Kreiswerke Delitzsch bzw. den Abwasserzweckverband Unteres Leinetal gesichert.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar-Wärmekollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Blendwirkungen) möglich. Das Plangebiet weist kurze Wege zu Haltestellen des ÖPNV auf.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Landschaftsplanung/Ortsbild: Das WA fügt sich gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau in die gewachsene Ortslage Luckowehna ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. hinsichtlich der maximalen Geschossanzahl, der überbaubaren Grundfläche und dem Pflanzgebot für Sträucher am neuen Ortsrand an der Ostseite des Planbereichs gewährleisten die Einbindung der künftigen Gebäude in ihre Umgebung.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind bereits durch die Darstellung eines Dorfgebietes im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau berücksichtigt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Luftqualität wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen der Luftqualität nach dem Stand der Technik minimiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Da schädliche Auswirkungen der Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d vermieden werden, treten auch keine schädlichen Wechselwirkungen zwischen ihnen auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Nicht zutreffend, da die zulässigen Vorhaben gemäß § 4 BauNVO nicht für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

### **10.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG**

Die vorhandene Biotopausstattung der Gärten bietet geschützten Pflanzen- und Tierarten keine geeigneten Habitate.

Das potentielle Vorkommen von Vögeln beschränkt sich auf Arten des Siedlungsrandes wie Meisen, Sperlinge, Distel- und Grünfinken, Rotkehlchen, Zaunkönig, Elstern, Ringel- und Türkentauben. Da die Wohnbaufläche zu maximal 40 % bebaut werden darf und somit der restliche Flächenanteil zusammen mit den festgesetzten Grünflächen weiterhin als Gärten genutzt wird, sind weder Revierverluste noch Beeinträchtigungen von Zugvögeln oder Wintergästen zu befürchten.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 (Bauzeitenregelung) schließt direkte Beeinträchtigungen von Vögeln während der Brutzeit aus.

Eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.