

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Grimma
Markt 16/17**

04668 Grimma



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung Seelingstädter
Straße“ der Stadt Grimma**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung
der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ge-
mäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Begründung zur Satzungsfassung

Erstellt:

Juni 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
B. Sc. A. Müller

Projekt-Nr.

17-097

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 städtebauliches Konzept	5
3 Verfahren	6
3.1 Plangrundlage	6
3.2 Planungsverfahren	6
3.3 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum 1. Entwurf	7
3.4 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf	9
4 Lage, Abgrenzung	10
5 Bestandsaufnahme	11
5.1 Beschreibung des Plangebietes	11
5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
5.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	12
5.4 Immissionsschutz	12
6 übergeordnete Planungen	14
6.1 Landesplanung	14
6.2 Regionalplanung	14
6.3 Flächennutzungsplanung / Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
7 geplante bauliche Nutzung	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
7.4 Flächen für die Wasserwirtschaft	16
7.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	17
7.6 Dachgestaltung	17
7.7 Fassadengestaltung	18
7.8 Einfriedungen	18
7.9 Werbeanlagen	18
8 Erschließung	19
8.1 Verkehrserschließung	19
8.2 Trinkwasserversorgung	19
8.3 Löschwasserversorgung	19
8.4 Abwasserbeseitigung	20
8.5 Niederschlagswasser	20
8.6 Stromversorgung	22
8.7 Gasversorgung	22
8.8 Telekommunikation	22
8.9 Abfallentsorgung	22
9 Flächenbilanz	23
10 Grünordnung	23
10.1 Schutzgüter im Bestand	23
10.2 Auswirkungen des Vorhabens	24
10.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
10.4 weitere grünordnerische Festsetzungen	27
10.5 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	28
10.6 CEF-Maßnahmen	30

11	Hinweise	33
	Quellenverzeichnis.....	36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Wohnbebauung Seelingstädter Straße“ der Stadt Grimma als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB:	6
Tab. 2:	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)	13
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	23
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	28
Tab. 5:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2017).....	11
Abb. 2:	Verhältnis Lage Bebauungsplan, wo die Zauneidechsen abgesammelt werden (rot) zu Lage Ersatzhabitat (schwarz)	31
Abb. 3:	Abgrenzung der Fläche für die Herstellung eines Zauneidechsenhabitats	32

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Grimma im Stadtteil Hohnstädt südwestlich der Seelingstädter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 15.086 m². Im Nordosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohngrundstücke mit straßenbegleitender Bebauung und umliegenden privaten Gartenflächen. Dahinter liegt das Gewerbegebiet Grimma Nord I. Der im Zusammenhang bebaute Stadtteil Hohnstädt befindet sich östlich bis südöstlich des Plangebiets. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und nach Westen erstrecken sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche und Ackerflächen

Das Plangebiet selbst wird durch einen Wechsel unterschiedlicher Nutzungen bestimmt. Die einzelnen Flurstücke werden teilweise als Garten- und Grabeland, Wiesenflächen oder Ruderal- und Staudenfluren genutzt. Auf den als Gartenflächen genutzten Grundstücken befinden sich teilweise einige kleinere Gartenhäuschen. Die Flächen sind zum Teil mit Obstgehölzen und anderen Bäumen sowie Hecken und Sträuchern bewachsen. Im Vergleich zur Wiesenfläche nimmt der Gehölzbestand jedoch eine untergeordnete Rolle ein.

Im Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Errichtung straßenbegleitender Einfamilienhäuser geschaffen werden. Somit wird die Bebauung entlang der Seelingstädter Straße auf der südwestlichen Straßenseite fortgeführt und es wird in diesem Bereich ein Abschluss des Siedlungskörpers des Stadtteils Hohnstädt hin zu den im Westen beginnenden Offenlandbereichen geschaffen. Zudem dient die Planung der Stärkung des Stadtteils sowie der Kernstadt Grimma als Wohnstandort unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen. Die Planung dient damit auch der Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale, da so die Ausweisung neuer, noch unerschlossener Baugebiete an anderer Stelle im Stadtgebiet verhindert werden kann. Daher steht die Planung auch im Zeichen des Freiflächenschutzes im kommunalen Kontext.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Stadtteils Hohnstädt der Stadt Grimma unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Mit der Einführung des § 13b BauGB wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, bis zum 31. Dezember 2019 Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2019 erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Bei einer Fläche des Plangebiets von 15.086 m² entspricht dies einer überbaubaren Grundstücksfläche von 4.526 m². Damit ist die bebaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO geringer als 10.000 m², wodurch die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB gegeben sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit als Außenbereichsfläche zu bewerten, da sich südlich und westlich unbebaute Freiflächen befinden. Die gegenüberliegende Straßenseite ist vom Kreisverkehr im Südosten (Bundesstraße B 107) bis zur Kreuzung der See-

lingstädter Straße mit der Hengstbergstraße im Nordwesten auf ca. 500 m Länge mit Wohngebäuden bebaut. Diese Bebauung weist keine Siedlungslücken auf, weshalb sie seitens der Stadt Grimma als im Zusammenhang bebauter Ortsteil angesehen wird. Mit dem Bebauungsplan soll westlich der Seelingstädter Straße eine Wohnbebauung geschaffen werden, welche die bestehende Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite nach Art und Maß der baulichen Nutzung fortführt. Auf dem Flurstück 381 befindet sich bereits ein Wohngebäude und die wesentlichen Erschließungsanlagen liegen bereits im Bereich der Seelingstädter Straße an. Hier sind größtenteils lediglich zusätzliche Hausanschlüsse herzustellen. Neue Verkehrsflächen müssen nicht geschaffen werden.

Zudem wird mit der Planung die Bebauung nicht maßlos in die freie Landschaft hinein erweitert. Das gesamte Gebiet wird nach Süden durch die stark befahrene Bundesstraße B 107 und nach Westen durch die Kreisstraße K 8365 von den umliegenden Offenlandbereichen abgegrenzt. Die maßvolle Erweiterung der Bebauung über die Seelingstädter Straße hinweg findet somit ausschließlich in diesem bereits durch Siedlungstätigkeiten geprägtem Dreieck zwischen Seelingstädter Straße, B 107 und K 8365 statt. Dabei wird darauf geachtet, dass nach Südwesten ein geschlossener Ortsrand entsteht.

Da durch das Vorhaben die Zulässigkeit einer Wohnnutzung auf einer Fläche begründet wird, die sich, wie dargelegt, an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die wesentlichen Erschließungsanlagen bereits anliegen und keine maßlose Erweiterung in die freie Landschaft stattfindet, stellt es eine typische Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von an den Ortsteil angrenzenden Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB dar. Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB wie dargelegt erfüllt, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewendet werden. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB, wonach die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen, ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2 städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in straßenbegleitender Bebauung vorgesehen. Daher wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der Wohngrundstücke ist direkt von der Seelingstädter Straße aus möglich. Durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht überbaut werden dürfen. Zusammen mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abschluss des Siedlungskörpers hin zu den Offenlandbereichen im Westen erreicht. Die

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Dach- und Fassadengestaltung dienen dem Einfügen der künftigen Bebauung in das in der näheren Umgebung vorhandene Ortsbild.

Zusammengefasst sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Seelingstädter Straße“ die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Wohngebiets zum Bau von Einfamilienhäusern
- Bauliche Nachverdichtung am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hohnstädt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen
- Herstellung eines geschlossenen Ortsrandes unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur
- Ausnutzung der in der Seelingstädter Straße vorhandenen Erschließungsanlagen

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katastrauszug der Stadt Grimma, Gemarkung Hohnstädt (Stand August 2017, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Wohnbebauung Seelingstädter Straße“ der Stadt Grimma als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB:

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

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
9. Einreichen zur Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig	§ 10 Abs. 2 BauGB
9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten des Bebauungsplanes	§ 10 Abs. 3 BauGB

3.3 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum 1. Entwurf

Entsorgungslösung für das Niederschlagswasser

Aufgrund teilweise ungünstiger Bodenverhältnisse wird eine Versickerung auf allen Teilflächen des Plangebiets nicht mehr als Vorzugsvariante zur Entsorgung des Niederschlagswassers festgesetzt. Auf den Flurstücken 403, 405, 406 und 407 wurde stattdessen eine Entsorgung über Verdunstungsteiche mit minimaler Versickerung in den Untergrund konzipiert. Dafür wurde ergänzend zum hydrogeologischen Gutachten eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, welche dem Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt wird. Aus dieser Stellungnahme geht der Flächenbedarf für die Verdunstungsteiche auf Grundlage einer Musterberechnung hervor.

Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Verdunstungsteich“ festgesetzt, um die Errichtung solcher Teiche auf den betroffenen Grundstücken zu gewährleisten. Die Anforderungen an die Verdunstungsteiche wurden im Planteil B unter 4. festgesetzt. Die Begründung wurde um ein Kapitel 7.4 *Flächen für die Wasserwirtschaft* ergänzt. Außerdem wurden die Aussagen unter 8.5 *Niederschlagswasser* ergänzt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Bebauungsplan wurde um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) ergänzt, welcher den Unterlagen als Anlage 5 beigelegt wird. Auf Grundlage einer detaillierten Biotopkartierung trifft der AFB Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Schallschutz

In der Planzeichnung wurden die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche, welche sich aus der Geräuschprognose ergeben, ergänzt. Im Planteil B wurden unter 5.1 Festsetzungen getroffen, dass die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung, welche sich für die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017) ergeben, einzuhalten haben. Zudem wurde unter 5.2 festgesetzt, dass für Gebäude mit Aufenthaltsräumen schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Die Aussagen in der Begründung unter 5.4 *Immissionsschutz* wurden entsprechend ergänzt.

Grundflächenzahl

Im Gegensatz zum 1. Entwurf wurde im Planteil B unter 2.1 festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig ist. Damit wird die zulässige GRZ abschließend auf 0,3 festgesetzt, um die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu begrenzen. Die Aussagen in der Begründung unter 7.2 *Maß der baulichen Nutzung* wurden entsprechend korrigiert.

Baulinie/Baugrenze

Die Zulässigkeit des Vortretens von einzelnen Gebäudeteilen vor die Baulinie/Baugrenze im Planteil B unter 3.2 wurde dahingehend definiert, dass ein Vortreten bis zu einer Breite von maximal einem Drittel des Hauptgebäudes und einer Tiefe von max. 2 m möglich ist. Damit wurde einem Vorschlag des Landratsamts Landkreis Leipzig gefolgt. Die Änderung steht im Sinne der ausreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung. Die Aussagen in der Begründung unter 7.3 *überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise* wurden entsprechend ergänzt.

Dachgestaltung

Es wurde im Planteil B unter 7.1 die Festsetzung ergänzt, dass Flachdächer auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, um dementsprechende Abweichungs- bzw. Befreiungsanträge auszuschließen. Zudem wurde die zulässige Dachneigung für Walm- und Zeltdächer auf 28 – 45° angepasst, da die ursprünglich festgesetzte Dachneigung von mindestens 35° für diese Dachtypen als zu steil angesehen wurde. Die Aussagen in der Begründung unter 7.5 *Dachgestaltung* wurden entsprechend ergänzt.

Einfriedungen

Die zulässige Art und Höhe der möglichen Einfriedungen wurde im Planteil B unter 9. im Sinne der städtebaulichen Gestaltung definiert. Die Aussagen in der Begründung unter 7.7 *Einfriedungen* wurden entsprechend ergänzt.

Werbeanlagen

Es wurden Festsetzungen für Werbeanlagen ergänzt, da im allgemeinen Wohngebiet auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Festsetzungen dienen der Beschränkung der Werbung zur Wahrung des städtebaulichen Eindrucks eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets. Die Begründung wurde um ein Kapitel 7.8 *Werbeanlagen* ergänzt.

Löschwasserversorgung

Aufgrund ungünstiger Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wurde von einer Löschwasserversorgung durch einen Löschwasserbrunnen Abstand genommen. Stattdessen soll der Ausgleich der Fehlmenge vom mindestens 9 m³/h durch Löschwasserzisternen sichergestellt werden. In Kombination mit der an den Hydranten zur Verfügung stehenden Löschwassermenge kann somit der Grundschutz gewährleistet werden. Die Aussagen in der Begründung unter 8.3 *Löschwasserversorgung* wurden entsprechend korrigiert.

Freiflächenplan/Pflanzplan

Im Planteil B unter 6.4 wurde die Festsetzung ergänzt, dass in einem späteren Freistellungsverfahren nach § 62 SächsBO oder einem späteren Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder § 64 SächsBO mit dem Bauvorhaben ein Freiflächenplan/Pflanzplan als Bauvorlage vorzulegen ist. Somit wird die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sichergestellt. Die Aussagen in der Begründung unter 10.4 *grünordnerische Festsetzungen* wurden entsprechend ergänzt.

Flächenentsiegelung

Die Festsetzung, dass bebaute und künftig nicht mehr benötigte Flächen zu entsiegeln sind, wurde entfernt, da derzeit im Plangebiet ohnehin kaum überbaute Flächen vorhanden sind.

3.4 Wesentliche Änderungen aus der Beteiligung zum 2. Entwurf

Entsorgungslösung für das Niederschlagswasser

Die bereits im 2. Entwurf für die Flurstücke 403, 405, 406 und 407 vorgesehene Lösung zur Verbringung des Niederschlagswassers über Verdunstungsteiche wurde auf alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets erweitert. Eine Versickerung wird somit ausgeschlossen. Die Planzeichnung wurde dahingehend überarbeitet, dass auf jedem Grundstück eine Fläche für wasserwirtschaftliche Anlagen mit der Zweckbestimmung „Verdunstungsteich“ festgesetzt wird. Diese wurden in einem Abstand von jeweils 5 m zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Somit wird in der Planzeichnung verdeutlicht, dass auf jedem Grundstück ein Verdunstungsteich errichtet werden soll, und nicht etwa ein Verdunstungsteich für alle Grundstücke. Die textliche Festsetzung im Planteil B wurde entsprechend angepasst. Die Begründung wurde in den Kapiteln 7.4 *Flächen für die Wasserwirtschaft* und 8.5 *Niederschlagswasser* überarbeitet.

Um zu gewährleisten, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die wasserwirtschaftlichen Anlagen für die Umsetzung der konkreten Einzelvorhaben auch ausreichen, wurde zusätzlich eine Festsetzung ergänzt, wonach je Grundstück für Hauptgebäude eine maximale Dachgrundfläche von 150 m² zulässig ist. Somit wird sichergestellt, dass die für die Vorbemessung der Verdunstungsteiche (Anlage ...) verwendete Musterdachgrundfläche von 150 m² nicht überschritten wird.

Flächen für Aufschüttungen

Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung für eine Fläche für Aufschüttungen ergänzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 0,5 m anzulegen. Diese Maßnahme ergibt sich aufgrund des Nachtrags zur gutachterlichen Stellungnahme zur Entsorgung des Niederschlagswassers, welcher im Rahmen der Erarbeitung des 3. Entwurfs erstellt wurde und der Begründung als Anlage 4 beigelegt wird. Mit diesem Nachtrag wurde eine Überflutungsnachweis für ein Regenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 30 Jahren geführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einem solchen Starkregenereignis je Grundstück zusätzlich eine Wassermenge von ca. 4,6 m³ zurückzuhalten ist. Hierfür sind aufgrund der allgemeinen Geländeneigung in westliche Richtung an der Südwestseite und der westlichen Ecke der Grundstücke kleine Erdwälle zu errichten, welche das Abfließen des Niederschlagswassers in die benachbarten Grundstücke verhindern. Mit der o.g. Festsetzung wird der Empfehlung des Gutachters entsprochen. Die Begründung wurde entsprechend ebenfalls ergänzt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Da mit Umsetzung des Bebauungsplans die derzeit im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotop „Streuobstwiese“ und „Magere Frischwiese“ verloren gehen, wurde als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Entwicklung einer Streuobstwiese sowie einer mageren Frischwiese in mindestens gleicher Größe innerhalb einer Ökokontofläche im Ortsteil Kömmlitz der Stadt Rötha in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planzeichnung wird hierfür um einen Beiplan ergänzt, aus welchem die konkrete Lage der Ausgleichs- und Ersatzfläche im Ortsteil Kömmlitz hervorgeht. Die im 2. Entwurf des Bebauungsplans als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme getroffene Festsetzung zur Etablierung eines Kopfbaubestandes im Bereich des Schwemnteiches ist somit nicht mehr notwendig.

Zum Umsetzen der Zauneidechsen und zur Schaffung eines Ersatzhabitats wurde im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Konzept sieht die Schaffung eines Ersatzhabitats auf einer Ökokontofläche der Stadt Grimma vor, welche sich ca. 3 km südlich des Plangebiets auf der Fläche der ehemaligen Kaserne am Broner Ring befindet. Im Bebauungsplan wurden aufgrund dieses Maßnahmenkonzeptes Festsetzungen zur Herstellung des Ersatzhabitats getroffen.

Zudem wurde die Planzeichnung um einen Beiplan ergänzt, aus welchem die Lage der Ausgleichsfläche konkret hervorgeht. Die Maßnahmen zum Absammeln der Zauneidechsen im Plangebiet wurden noch einmal konkretisiert.

Zu möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Käfern (hier insbesondere der Eremit) wurde der Artenschutzfachbeitrag ergänzt. Es fand eine zusätzliche Prüfung auf diese Art statt, da dies im ursprünglichen Artenschutzfachbeitrag nicht in ausreichendem Maße erfolgt ist. Der Artenschutzfachbeitrag kommt nach der erneuten Prüfung zu dem Fazit, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume keine Habitatbäume des Eremiten sind und diese somit innerhalb des Plangebiets nicht vorkommen. Die Maßnahme aus dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan zum Umsetzen der vom Eingriff betroffenen Bruthabitate des Eremiten kann somit entfallen.

Schallschutz

Auf Grundlage der bestehenden Geräuschprognose (Anlage 1) wurden die Maßnahmen zum Schallschutz dahingehend ergänzt, dass eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile im Rahmen der Gebäudeplanung mit einer Grundrissorientierung zu kombinieren ist. Zudem wurde eine Festsetzung ergänzt, dass nachts die Lüftung durch Fenster in Spaltlüftung nur bei Außenschallpegeln bis 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume zu verwenden ist. Bei Außenschallpegeln nachts über 50 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierzu wird ebenfalls auf die ermittelten Lärmwerte in der Geräuschprognose verweisen.

4 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Wohnbebauung Seelingstädter Straße“ befindet sich im Stadtteil Hohnstädt der Stadt Grimma. Hohnstädt schließt direkt nördlich an die Innenstadt Grimmas an. Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils im Dreieck zwischen der Seelingstädter Straße, der Bundesstraße B 107 und der Kreisstraße K 8365 (Abb. 1).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 385, 386, 389, 390, 393, 395, 396, 397, 399, 401, 402, 403, 405, 406 und 407 der Gemarkung Hohnstädt, Stadt Grimma auf einer Fläche von 15.086 m².

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Nordosten: Flurstücke 240/6 (Seelingstädter Straße) und 404
- im Südosten: Flurstück 381 (Wohngrundstück)
- im Südwesten: Flurstücke 384/1, 387/1, 388/1, 391, 391/a, 392, 394, 398, 398/a, 398/b, 400/a, 400/b, 400/c, 400/d und 409/5 (Garten- und Ackerflächen, Ruderalfluren)
- im Nordwesten: Flurstücke 408/1 (Fläche für Ausgleichspflanzungen) und 408/2 (Straßenbegleitgrün)

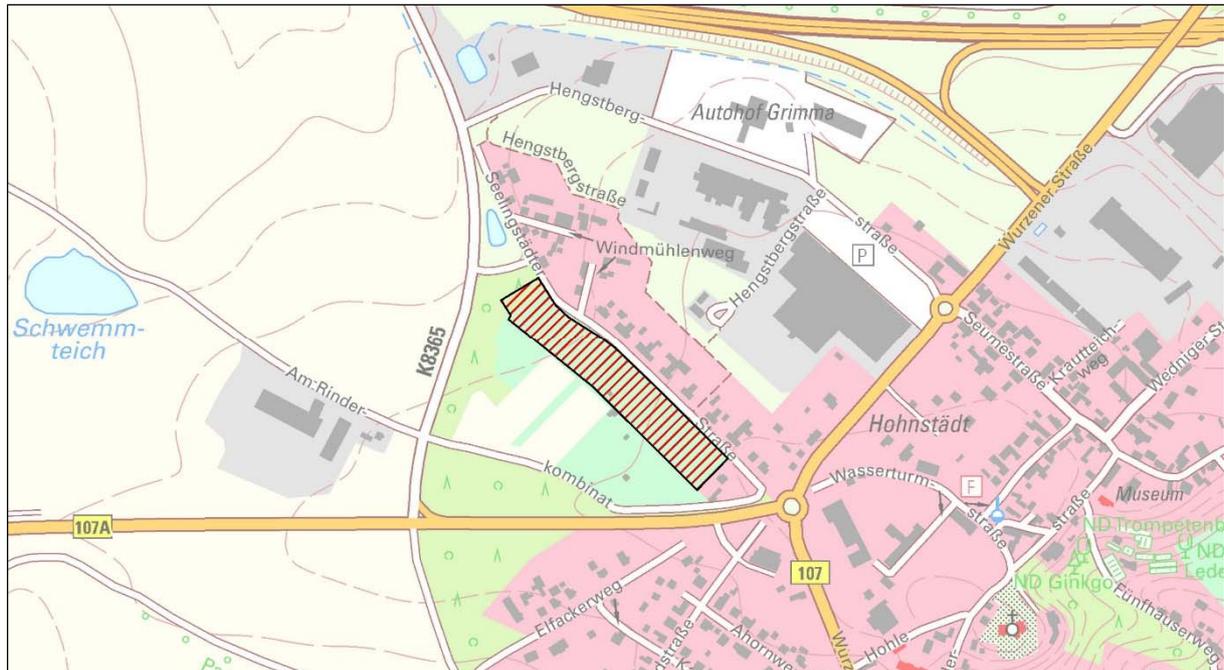


Abb. 1: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2017)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke 385, 389, 297, 399, 403 und 407 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden teilweise mehr oder weniger intensiv als Gartenflächen genutzt. Teilweise befinden sich auf diesen Flächen Obstgehölze sowie Gartenhäuser und PKW-Stellplätze. Zudem sind sie zum Teil eingezäunt bzw. mit Hecken eingefasst. Die übrigen Flurstücke stellen größtenteils Wiesenflächen mit wenigen Gehölzbeständen dar. Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch eine sehr heterogen geprägte anthropogene Nutzung aus.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Seelingstädter Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohngrundstücke mit straßenbegleitenden Einzel- und Doppelhäusern und privaten Gartenflächen. Hinter dieser Wohnbebauung befindet sich das Gewerbegebiet „Grimma Nord I“. Das Flurstück 381 direkt an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird bereits zu Wohnzwecken genutzt. Hier befindet sich ein Einfamilienhaus mit umliegenden Gartenflächen. Dahinter verläuft in ca. 70 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze die Bundesstraße B 107. Diese ist durch eine Lärmschutzwand vom Plangebiet abgegrenzt. Die Flächen südwestlich des Plangebiets sind, ähnlich wie das Plangebiet selbst, durch einen Wechsel aus anthropogen genutzten Garten- und Wiesenflächen geprägt. Auf den Flächen an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wurden Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für den Ausbau der Kreisstraße K 8365 umgesetzt. Diese verläuft westlich des Plangebiets. Der geringste Abstand zur Geltungsbereichsgrenze beträgt hier ca. 30 m.

5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

5.3 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. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Thümmnitzwald – Muldetal. Die Grenze des LSG verläuft in etwa entlang der Bundesstraße B 107. Die geringste Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans beträgt ca. 80 m. Strukturen des Schutzgebietes werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und aufgrund der Entfernung sind durch die Errichtung von Wohngebäuden keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des LSG zu erwarten.

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

Das Vorhaben führt jedoch zum Verlust zweier gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope. Dabei handelt es sich um Flächen, welche den Biotopen „Magere Frischwiese“ und „Streuobstwiese“ zuzuordnen sind. Diese werden mit dem Bebauungsplan als Flächen für Wohnbebauung überplant. Im Bebauungsplanverfahren ist somit eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG (für das Entfernen der Mageren Frischwiese) sowie eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG (für das Entfernen der Streuobstwiese) durch die Untere Naturschutzbehörde zu erteilen. Hierfür wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Antrag gestellt. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird auf einer Fläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Festsetzung zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit darunterliegender Magerer Frischwiese getroffen (siehe Kap 10.3 *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*).

5.4 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen am Standort wurde in Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Geräuschemissionsprognose erstellt (Anlage 1). Im Ergebnis der Prognose wurde für die Flurstücke 403, 405, 406 und 407 im nördlichen Teil des Plangebiets ein Außenlärmpegel von 66 – 70 dB(A) tags und für die übrigen Flurstücke ein Pegel von 60 – 65 dB(A) tags festgestellt. Nachts liegt der Außenlärmpegel auf den Flurstücken 402, 403, 405, 406 und 407 sowie auf den südwestlichen Flächen der Flurstücke 385 und 386 bei 61 – 65 dB(A) und im restlichen Planungsgebiet bei 56 – 60 dB(A). Als maßgebliche Lärmquelle wurde die Bundesautobahn A14 nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes definiert. Von den umliegenden Gewerbegebieten sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Im Beiblatt I der DIN-Norm 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung empfohlen. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Diese Orientierungswerte werden im

Plangebiet überschritten. Allerdings kann durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden entsprechend auf die Lärmbelastung reagiert werden. Daher sind in der weiterführenden Planung die Mindestanforderungen des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile soll bei der Gebäudeplanung mit einer Grundrissorientierung kombiniert werden.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) aufweisen müssen, die den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Geräuschprognose vom 12.01.2018 (Anlage 1 zur Begründung). Demnach umfasst der Lärmpegelbereich IV insbesondere die Flurstücke 403, 405, 406 und 407. Die übrigen Flächen sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind aus nachfolgender Tabelle der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017) ersichtlich. Da Fenster in Spaltlüftung nur ein Schalldämm-Maß von etwa 10 bis 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nachts nur bei Außenschallpegeln bis 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei Außenschallpegeln nachts über 50 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Tab. 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	²⁾

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist für die im Umfeld bereits bestehende Bebauung von keiner Verschlechterung der Immissionssituation durch nutzungsbedingte Geräuschemissionen oder zunehmenden Anwohnerverkehr auszugehen.

6 übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hohnstädt der Stadt Grimma, deren Zentrum etwa 2 km südlich des Plangebiets liegt. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Grimma als Mittelzentrum entlang einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Leipzig im Nordwesten und Dresden im Südosten dargestellt. Zudem wird sie dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Die Planung entspricht diesem Grundsatz, da durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen das Mittelzentrum Grimma als Zentraler Ort gestärkt wird. Dies trägt auch zur Festigung der Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes bei (Grundsatz 1.2.2).

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden (G 2.2.1.1). Außerdem soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Z 2.2.1.3). Die Planung dient der Ausnutzung eines vorhandenen Flächenpotenzials in Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Grimma. Die Erschließung des Plangebiets kann als gesichert angesehen werden, da bereits alle benötigten Versorgungsleitungen im Bereich der Seelingstädter Straße anliegen. Damit dient die Planung auch der Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, da durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb des Plangebiets die Neuinanspruchnahme noch unerschlossener Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet verhindert wird. Somit wird den genannten Grundsätzen des LEP 2013 entsprochen.

Zudem entspricht das Vorhaben Grundsatz G 2.2.2.2 des LEP 2013, wonach die Stadtentwicklung so erfolgen soll, dass u.a. das bestehende Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild sichergestellt. Die Bebauung soll sich insbesondere an den auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Wohngebäuden orientieren. Damit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

6.2 Regionalplanung

Die Stadt Grimma befindet sich als Mittelzentrum gemäß dem REGIONALPLAN WESTSACHEN 2008 an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Nordwesten und dem Mittelzentrum Döbeln im Südosten und ist, im Gegensatz zum LEP 2013, als ländlicher Raum dargestellt. Derzeit befindet sich der REGIONALPLAN WESTSACHSEN in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 mit Stand vom 14.12.2017 ist die Stadt Grimma gemäß der Raumkategorisierung im LEP 2013 als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt.

Mit Ziel 4.4.1 weist der REGIONALPLAN WESTSACHEN 2008 auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Die Planung dient der Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale in Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Grimma. Die Erschließung ist bereits im Bestand als gesichert anzusehen. Damit wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Neuinanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, welche noch

nicht vollständig erschlossen sind, verhindert. Somit wird dem Bodenschutz gemäß Ziel 4.4.1 Rechnung getragen.

Außerdem kommt die Stadt dem Ziel 5.1.2 des REGIONALPLANS WESTSACHEN 2008 nach, dass bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der angemessenen Durchgrünung des Wohngebiets.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Gesamtfortschreibung. Er wurde mit Datum vom 11.12.2020 als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Gemäß Grundsatz 1.1.10 des REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN 2020 soll im Raum Grimma/Wurzen unter anderem die Standortqualität für attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut werden. Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen auf den Grundstücken südwestlich der Seelingstädter Straße wird gemäß diesem Grundsatz die Standortqualität für Wohnraum im Stadtteil Nord Hohnstädt ausgebaut. Dies trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Grimma insgesamt bei. Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan auch mit dem fortgeschriebenen Regionalplan in Einklang steht.

6.3 Flächennutzungsplanung / Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Grimma sowie den Stadtteil Hohnstädt liegt derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Somit bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung gemäß § 10 BauGB durch das Landratsamt Landkreis Leipzig. Derzeit befindet sich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Grimma in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurfsstand vom August 2015 gehen jedoch keine Leitlinien zur Entwicklung des Plangebiets hervor.

Zur Siedlungsentwicklung der Kernstadt Grimma, zu welcher der Stadtteil Hohnstädt zu zählen ist, wird jedoch festgestellt, dass aufgrund zunehmender Nachfrage und des Mangels an baureifen Grundstücken die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich wird. Der Wohnraum- und Entwicklungsbedarf soll innerhalb der Kontur der Kernstadt Grimma gedeckt werden. Da die Planung die Ausweisung neuer Wohngrundstücke in Angrenzung an den zur Kernstadt Grimma gehörenden Stadtteil Hohnstädt vorsieht, wird dem im INSEK definierten Ziel der Stärkung des Kernstadtbereiches entsprochen.

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in straßenbegleitender Bebauung vorgesehen. Die vorhandenen Flurstücke stellen dabei die einzelnen Wohngrundstücke dar. Gemäß § 4 BauNVO wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da von diesen Nutzungen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgehen kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung, insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite, vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und ausreichenden Gartenflächen entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung.

7.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen bis zu einer Breite von max. einem Drittel des Hauptgebäudes und einer Tiefe von max. 2 m sowie die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

Die Baulinie verläuft zur Seelingstädter Straße in einem Abstand von 5 m. Damit wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung straßenbegleitend im einheitlichen Abstand zur Straßenverkehrsfläche entstehen kann. Damit orientiert sich die Festsetzung an der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung und stellt das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild sicher.

Die Baugrenzen beschränken die überbaubare Grundstücksfläche nach Nordwesten, Südwesten und Südosten. Die südwestliche Baugrenze definiert für die künftige Bebauung eine Bebauungstiefe von 22 m. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie auf dem südöstlich angrenzendem Flurstück 381. Es wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht überbaut werden, um einen geschlossenen Siedlungsrand schaffen zu können und die landschaftsgerechte Abgrenzung zu den sich anschließenden Offenlandbereichen zu gewährleisten. Zu den übrigen äußeren Flurstücksgrenzen im Nordwesten und Südosten wird durch die Baugrenzen ein Abstand von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sichergestellt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7.4 Flächen für die Wasserwirtschaft

Auf den rückwärtigen Grundstückflächen der einzelnen Flurstücke werden Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Verdunstungsteich“ festgesetzt. Dies ist notwendig, da gemäß den Erkenntnissen aus dem hydrogeologischen Gutachten (Anlage 2) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nur schwer bis gar nicht möglich ist. So ist eine Versickerung im südlichen Teil des Plangebiets zwar möglich, allerdings besteht aufgrund der vorhandenen Schichtenfolge und der Geländeneigung die Gefahr,

dass bei einer gezielten Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund die darunterliegenden Grundstücke vernässen. Im Nördlichen Teil des Plangebiets stehen dagegen gar keine versickerungsfähigen Bodenschichten an. Die Verbringung des Niederschlagswassers soll stattdessen über schilfbewachsene Verdunstungsteiche erfolgen, welche mit einer Tiefe von mindestens 40 cm anzulegen und durch geeignete Maßnahmen so gegenüber dem Untergrund abzudichten sind, dass es lediglich zu einer minimalen Versickerung kommt. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig. Daher wird mit der Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft die Nutzung ausschließlich zu diesem Zweck gesichert.

Zur Bestimmung der benötigten Teichfläche wurde unter Berücksichtigung der klimatischen und geologischen Gegebenheiten eine Musterdachfläche von 150 m² pro Grundstück veranschlagt (Anlage 3). Demnach ist unter diesen Bedingungen auf jedem Grundstück ein Verdunstungsteich mit einer Fläche von 55 m² erforderlich. Um sicherzustellen, dass im Rahmen der konkreten Einzelvorhaben nicht doch eine größere Fläche für den einzelnen Verdunstungsteich notwendig wird, weil die zur Berechnung herangezogene Musterdachgrundfläche von 150 m² überschritten wird, wird im Bebauungsplan mittels einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung bestimmt, dass je Grundstück für Hauptgebäude maximal eine Dachgrundfläche von 150 m² zulässig ist (siehe auch Kap. 7.6).

Die Flächenausweisung in der Planzeichnung orientiert sich an den erforderlichen 55 m² Teichfläche aus der Musterberechnung. Die Flächen sind aufgrund § 4 Abs. 2 BauTechPrüfVO zu den äußeren Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Aufgrund des gemäß Planzeichnung gegebenen Abstands zwischen den Flächen für die Wasserwirtschaft und der Baugrenze wird zudem ein Mindestabstand von 3 m zum Wohngebäude eingehalten, um ein Aufweichen des Bodens im Bereich der Gründung zu verhindern.

7.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der privaten Grünfläche entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Die Höhe der Aufschüttung soll mindestens 0,5 m betragen. Diese Forderung ergibt sich aus dem Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme zur Entsorgung des Niederschlagswassers (Anlage 4). Im Rahmen des Nachtrags wurde ein Überflutungsnachweis für ein Regenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 30 Jahren geführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass je Grundstück bei einem solchen Starkregenereignis zusätzlich zu den normalen Regenmengen ca. 4,6 m³ Niederschlagswasser rückzuhalten sind. Ein Abfließen in die benachbarten Grundstücke ist zu verhindern.

Als Möglichkeit der Rückhaltung wird in der gutachterlichen Stellungnahme die Errichtung kleiner Erdwälle an der Südwestseite und der westlichen Ecke der Grundstücke empfohlen. Daher wurde die Fläche für Aufschüttungen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da somit aufgrund der Geländeneigung in westliche Richtung ein Abfließen des Wassers in die benachbarten Grundstücke effektiv verhindert werden kann. Die Erdwälle sind entsprechend textlicher Festsetzung 6.3 zu bepflanzen.

7.6 Dachgestaltung

Für das allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen getroffen. Gemäß Planeinschrieb ist die Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern bei einer Dachneigung von 35 – 45° sowie von Walm- und Zeltdächern bei einer Dachneigung von 28 – 45° zulässig. Die unterschiedlichen Festsetzungen nach Dachtypen

begründen sich daraus, dass aus städtebaulichen Gründen eine Dachneigung von mindestens 35° für Walm- und Zeltdächer als zu steil angesehen wird. Flachdächer sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Festsetzungen dienen der Einbindung der künftig möglichen Bebauung in den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudebestand. Die Festsetzung der Dachneigung ist dabei nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen bindend.

Zur Vermeidung zu starker Sonnenreflektionen ist die Verwendung glänzender Bedachungsmaterialien (z.B. glasierte Dachziegel) unzulässig. Im Sinne der Einbindung in die nähere Umgebung sind zudem nur rote, braune und schwarze Dachdeckungen zulässig.

Um sicherzustellen, dass die in der Planzeichnung auf Grundlage der Berechnungen mit einer Musterdachgrundfläche von 150 m² festgesetzten Verdunstungsteiche im Rahmen der konkreten Bauvorhaben flächenmäßig ausreichend sind, wird die maximale Dachgrundfläche für Hauptgebäude je Grundstück per Festsetzung auf 150 m² beschränkt. Somit kann eine ordnungsgemäße Verbringung des Niederschlagswassers gesichert werden.

7.7 Fassadengestaltung

Zur Einbindung in die nähere Umgebung sind bei der Fassadengestaltung reinweiß, schwarz und sehr grelle Farben unzulässig.

7.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune, Hecken und Mauern zur Straßenseite mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Somit wird sichergestellt, dass entlang der Straße keine hohen Sichthindernisse als Grundstückseinfriedungen entstehen. Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer Höhe bis max. 2 m gemäß § 61 Abs. 1 Punkt 7a SächsBO zulässig. Die Sockelhöhe darf bei Zäunen max. 0,20 m betragen. Zudem ist bei der Errichtung von Einfriedungen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von mindestens 0,5 m als Abstand zur dortigen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Dies dient besseren Sichtverhältnissen bei der Ausfahrt aus den Grundstückszufahrten auf die Seelingstädter Straße.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass im Bereich der Grundstückszufahrten zur Seelingstädter Straße gemäß RAS 06 Sichtfelder in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden sollen. Diese dürfen demnach auch nicht durch Grundstückseinfriedungen verdeckt werden.

7.9 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Da jedoch das Bild eines überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets gewahrt bleiben soll, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur direkt an der Stätte der Leistung zulässig sind. Die zulässige Werbefläche wird auf maximal 1 m² beschränkt.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das Straßenverkehrsnetz erfolgt direkt über die entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Seelingstädter Straße. Das Flurstück 404 an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist öffentlich gewidmet und als Bestandteil der Seelingstädter Straße bereits asphaltiert. Eine Anbindung der Flurstücke 402, 403 und 405 an die Seelingstädter Straße über dieses Flurstück ist somit möglich.

Im Nordwesten schließt die Seelingstädter Straße an die Kreisstraße K 8365 an. Diese verläuft nach Norden in Richtung Seelingstädt (ca. 2,3 km) und nach Süden (ca. 300 m) besteht Anschluss an die Bundesstraße B 107. Über diese sind u.a. die Innenstadt Grimmas in ca. 2 km Entfernung vom Plangebiet und die Bundesautobahn A 14 ca. 700 m nordöstlich zu erreichen.

Außerdem befindet sich die Bushaltestelle Hohnstädt, Hengstberg in der Hengstbergstraße ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Hier besteht Anschluss an die Stadtbuslinie A der Regionalbus Leipzig GmbH im Stadtverkehr Grimma. Damit ist das Plangebiet ebenso an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

8.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Grimma-Geithain (VVGG) zuständig. Dieser bezieht das Wasser aus dem Leitungsnetz der Kommunalen Wasserwerke Grimma-Geithain GmbH (KWW). Im Bereich der Seelingstädter Straße verläuft eine Trinkwasserleitung bis in Höhe des Flurstücks 403. Dort schwenkt die Trinkwasserleitung nach Norden und verläuft weiter im Windmühlenweg. Mit Schreiben vom 17.11.2016 bestätigt der VVGG die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser als gesichert. Allerdings wird angemerkt, dass für die Versorgung der Flurstücke 405, 406 und 407 die Verlegung exteralanger Hausanschlüsse erforderlich ist. Gegebenenfalls ist eine Erschließungsmaßnahme zur Versorgungssicherung der genannten Flurstücke erforderlich. Die Kostenübernahme zur Errichtung der Versorgungsleitungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Grimma. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen.

Gemäß Auskunft der OEWA Wasser und Abwasser GmbH vom 17.11.2016 befinden sich in Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans drei Hydranten. Bei Ausflussmessungen konnte am Hydranten 765 (Seelingstädter Str. 3) eine Ausflussmenge von 14,0 m³/h festgestellt werden. Am Hydranten 814 (Seelingstädter Str. 17) wurde eine Ausflussmenge von 23,0 m³/h festgestellt und am Hydranten 1038 (Ecke Windmühlenweg/Seelingstädter Str.) 39,0 m³/h. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der gemäß DVGW W 405 zulässigen Radien von 300 m um die Hydranten 814 und 1038. Der entsprechende Radius um den Hydranten 765 schließt die Flurstücke 405, 406 und 407 nicht mit ein.

Gemäß Stellungnahme der OEWA dürfen die angegebenen Durchflussmengen nicht addiert werden, da die Hydranten in Reihe an der gleichen Versorgungsleitung liegen. Daher stehen maximal 39,0 m³/h am Plangebiet (durch den Hydranten 1038) zur Verfügung. Die Fehlmenge von 9,0 m³/h soll durch eine Löschwasserzisterne bereitgehalten werden. Diese kann auf dem

Flurstück 404 errichtet werden und dient somit auch der Versorgung der Bestandsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Flurstück ist öffentlich gewidmet und daher uneingeschränkt im Brandfall zugänglich. Bei der Errichtung von Zufahrten auf den Flurstücken 402, 403 und 405, Gemarkung Hohnstädt, ist je nach Einordnung der Zisterne im Flurstück 404 zu berücksichtigen, dass diese auch künftig uneingeschränkt zugänglich bleibt. Die künftige Lage der Zisterne innerhalb des Flurstücks ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Um die Löschwassermenge zum Grundschutz über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherstellen zu können, muss die Zisterne mindestens über eine Kapazität von 18 m³ verfügen. Durch die Kombination der Hydranten mit der neu zu errichtenden Löschwasserzisterne kann die Löschwasserversorgung für das Plangebiet als gesichert angesehen werden.

8.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch die OEWA Wasser und Abwasser GmbH im Auftrag des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain (VVG). Laut Auskunft des VVG vom 17.11.2017 kann die einwandfreie Beseitigung/Entsorgung des Abwassers als gesichert betrachtet werden. Im Bereich der Seelingstädter Straße liegt eine Schmutzwasserleitung an. Die Errichtung von Hausanschlüssen zur Abwasserentsorgung an dieser Schmutzwasserleitung ist möglich. Dabei ist pro Grundstück jeweils ein separater Hausanschluss zu errichten.

Es ist zu beachten, dass die Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung auf den Grundstücken im Trennsystem zu errichten ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserleitung ist nicht gestattet.

8.5 Niederschlagswasser

Nach Auskunft des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain (VVG) vom 17.11.2016 ist am Plangebiet keine Regenwasserleitung vorhanden. Daher ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zu verdunsten.

Das hydrogeologische Gutachten (Anlage 2) stellt für das Plangebiet leicht unterschiedliche Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser fest. Im südwestlichen bis mittleren Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Flurstücke 385 bis 402) liegen zwar versickerungsfähige Schichten an, jedoch nur mit einer relativ geringen Wasserdurchlässigkeit. Im nordwestlichen Teil (Flurstücke 403, 405, 406 und 407) sind die Versickerungsbedingungen ungünstiger, da nur Teile des Untergrundes aus sickerfähigen Sandböden bestehen.

Im Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund der ungünstigen Bedingungen für eine Versickerung die Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet heraus geprüft. Einzige Einleitmöglichkeit in der Umgebung wäre der Schwemnteichgraben, welcher ca. 400 m nordwestlich des Plangebiets als verrohrter Graben unter Ackerflächen hindurch verläuft. Hierzu müsste zunächst ein Regenwasserkanal vom Plangebiet unter der Kreisstraße K 8365 und den angrenzend Ackerflächen hindurch zum Schwemnteichgraben errichtet werden. Allerdings haben die Eigentümer der Ackerflächen bereits eine Verlegung eines Kanals unter ihren Flächen hindurch abgelehnt. Somit scheidet diese Form der Regenwasserverbringung bereits am fehlenden Einverständnis der Flächeneigentümer. Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist somit nicht möglich.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet soll stattdessen über Verdunstungsteiche erfolgen. Dies gilt auch für die Grundstücke, in denen eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Schichtenfolge zwar grundsätzlich möglich wäre. Allerdings ist aufgrund der Geländeneigung bei einer gezielten Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund auf diesen Grundstücken zu befürchten, dass die tieferliegenden Grundstücke vernässen. Für die Verdunstungsteiche erfolgte eine Vorbemessung hinsichtlich der benötigten Teichgröße (Anlage 3). Ausgehend von einer Muster-Dachgrundfläche von 150 m² ist demnach je Grundstück eine Teichfläche von 55 m² erforderlich. Die Teiche sind innerhalb der gemäß Planeinschrieb als wasserwirtschaftliche Anlage mit der Zweckbestimmung „Verdunstungsteich“ festgesetzten Flächen anzulegen (siehe dazu auch 7.4 *Flächen für die Wasserwirtschaft*). Die Tiefe soll mindestens 40 cm betragen. Die Teichfläche ist vollständig mit Schilf zu bepflanzen. Eine bauliche Nutzung der festgesetzten Flächen wird ausgeschlossen. Die Sohlflächen der Verdunstungsteiche sollten nicht abgedichtet werden, da durch das Vorhandensein des Geschiebelehms im Untergrund bzw. einer einzubauenden Lehmdichtung der direkte Zutritt des Niederschlagswassers zum Grundwasser gesperrt ist.

Zusätzlich zur Berechnung der Verdunstungsteiche wurde ein Überflutungsnachweis für ein Regenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 30 Jahren geführt (Anlage 4). Unter den in der Berechnung angesetzten Randbedingungen ist bei einem solchen Starkregenereignis auf jedem Grundstück zusätzlich zu den Verdunstungsteichen eine Wassermenge von ca. 4,6 m³ rückzuhalten und somit ein Abfließen in die benachbarten Grundstücke zu verhindern. Die Rückhaltung kann in Form der Herstellung kleiner Erdwälle vorgenommen werden, welche bei der allgemeinen Geländeneigung in westliche Richtung an der Südwestseite und der westlichen Ecke der Grundstücke angelegt werden, sodass ein Abfließen auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird. Hierzu sind im Bebauungsplan Flächen für Aufschüttungen mit einer Höhe von mind. 0,5 m festgesetzt (siehe Kap. 7.6).

Die Nutzung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser wurde in der Berechnung der Verdunstungsteiche nicht betrachtet. Eine solche Nutzung würde die Bilanz günstig beeinflussen, erfordert jedoch zusätzliche technische Anlagen (Zisterne, Hebeanlage). Eine Verminderung der Teichfläche durch die Brauchwassernutzung kann jedoch nicht erfolgen, da eine dauerhafte, regelmäßige Entnahme von Brauchwasser nicht garantiert werden kann. Wird Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehenden Schmutzwassermengen zu ermitteln. Durch diese Kombination aus Verdunstung und Brauchwassernutzung auf den privaten Grundstücken kann die dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers gesichert werden.

Um die Menge des zu verbringenden Niederschlagswassers zu verringern, werden weitere Maßnahmen zur Rückhaltung auf den Grundstücken selbst empfohlen. Hierzu zählen u.a. Gründächer, welche das Niederschlagswasser binden und verzögert wieder abgeben. Insbesondere für Nebenanlagen (z.B. Garagen) empfiehlt sich die Errichtung von Gründächern zur Reduzierung der Abflussmengen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers sind am Ende der Dachentwässerungsleitungen zur Absetzung von Schwebstoffen ein Absetz- und Kontrollschacht oder eine Zisterne zu errichten. Dieser Schacht bzw. diese Zisterne ist mit einem gelochten Deckel zu versehen, der als Notüberlauf bei Volleinstau der Rigole fungiert. Das austretende Wasser kann dann im Mutterboden versickern. Das Gelände um den Schacht bzw. die Zisterne ist so zu profilieren, dass das Wasser nicht zum Gebäude und nicht zu den Nachbargrundstücken abfließen kann.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Bereich der Seelingstädter Straße verläuft eine Niederspannungsfreileitung. Die Herstellung von Hausanschlüssen ausgehend von dieser Leitung ist möglich. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 395 und 396 verläuft eine Hausanschlussleitung in Kabellage zur Versorgung des südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Gartengrundstücks. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Lage dieses Kabels sowie die entsprechenden Schutzstreifen zu beachten.

8.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Im Bereich der Seelingstädter Straße befinden sich Anlagen des Gasverteilnetzes. Die Herstellung von Hausanschlüssen an dieser Leitung ist möglich. Die Erschließung ist somit gesichert.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen im Bereich der Seelingstädter Straße. Ausgehend von dieser können Hausanschlüsse hergestellt werden. Die Versorgung ist als gesichert anzusehen.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Westsachsen (ZAW). Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig (AWS) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

Die Entsorgung ist von der Seelingstädter Straße aus möglich. Hier findet bereits die Entsorgung für die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite statt. Am südöstlichen Ende der Seelingstädter Straße befindet sich ein Wendehammer zum Wenden des Müllfahrzeugs. Die Behälter können auf dem jeweiligen Grundstück vorgehalten werden und sollen am Tag der Abholung vor dem Grundstück bereitgestellt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Verkehr auf der Seelingstädter Straße nicht beeinträchtigt wird.

9 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
allgemeines Wohngebiet	14.127	93,6
bebaubare Grundstücksfläche	4.238	28,1
nicht bebaubare Grundstücksfläche	9.889	65,6
wasserwirtschaftliche Anlagen	959	6,4
Summe	15.086	100,0

10 Grünordnung

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung Seelingstädter Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

10.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Verbindung mit Baugrunduntersuchungen erstellt (Anlage 2). Demnach steht bis in eine Tiefe von 20 – 40 cm unter Geländeoberkante (GOK) Mutterboden an, welcher teilweise aufgefüllt bzw. lokal umgelagert wurde. Dieser ist bis 60 – 80 cm unter GOK von Löß unterlagert. Der Löß besteht aus feinsandigem, tonigen, teilweise kiesigem Schluff. Darunter stehen Geschiebelehm und Glazialsande (Geschiebesande) an, welche wechselnd aus stark sandigem, tonigem Schluff bzw. stark schluffigem, tonigem Fein- bis Mittelsand bestehen. Die Kornverteilung variiert zwischen stark schluffigem Fein- bis Mittelsand und stark kiesigem Fein- bis Grobsand.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der Schwemmteich ca. 420 m westlich des Geltungsbereichs. Die Mulde verläuft etwa 1,2 km im Südosten.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten (Anlage 2) wurde für die schluffigen bis stark schluffigen Geschiebesande im Plangebiet ein k_f -Wert von 1×10^{-5} bis 1×10^{-6} m/s ermittelt. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung

von Niederschlagswasser“ liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich etwa bei einem k_f -Wert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s. Die ermittelten Wasserdurchlässigkeiten liegen demnach an der unteren Grenze der zulässigen Werte. Die Geschiebesande eignen sich demnach für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Der anstehende Geschiebelehm und der Löss sind hingegen nicht für eine ausreichende Versickerung geeignet. Die nicht bis schwach schluffigen Geschiebesande eignen sich hingegen gut für eine Versickerung (k_f -Wert 5×10^{-4} bis 1×10^{-5}), wurden jedoch erst in größerer Tiefe (ab ca. 4,6 m) unter Gelände vorgefunden. Die Geschiebesande fungieren demnach als wassertragende Schichten.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes sind aufgrund der sehr tiefen Lage des geschlossenen Grundwasserleiters keine Einschränkungen vorhanden. Der mittlere höchste Grundwasserstand des oberen, regional ausgeprägten Grundwasserleiters kann gemäß hydrogeologischem Gutachten auf 41 bis 48 m unter der Geländeoberkante festgelegt werden. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine Mächtigkeit des Sickerraumes von mindestens 1 m erforderlich, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Der erforderliche Sickerraum ist demnach sicher gewährleistet.

Klima

Klimatisch ist das Plangebiet sowohl von den sich im Westen und Südwesten erstreckenden Offenlandbereichen, als auch von den sich nordöstlich bis südöstlich anschließenden Siedlungsbereichen des Stadtteils Nord Hohnstädt der Stadt Grimma geprägt. Somit steht das Gebiet auch unter dem Einfluss der von Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Die Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB, Anlage 5) untersucht und kartiert. Demnach ist das Plangebiet größtenteils geprägt durch mesophiles Grünland, Streuobstwiesen, Staudenfluren frischer Standorte und eine Magere Frischwiese. Weitere vorgefundene Biotoptypen im Untersuchungsraum sind eine Parkanlage, Garten- und Grabeland, Beetanlagen, sonstige Grünanlagen und Freiflächen, sonstige extensiv genutzte Weiden frischer Standorte, sonstiger wertvoller Gehölzbestand sowie unversiegelte Parkplätze. Der Biotoptypenbestand ist auch der Abb. 2 im AFB zu entnehmen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist geprägt durch die sich auf der gegenüberliegenden Seite der Seelingstädter Straße befindenden Wohngrundstücke mit privat genutzten Hausgärten. Weiter nordöstlich schließt sich das Gewerbegebiet Grimma Nord I an. An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze setzen sich die ähnlich wie im Plangebiet selbst anthropogen genutzten Offenlandbereiche mit einem Wechsel aus Ruderal- und Staudenfluren, Ackerflächen und Gartenbereichen fort. Entlang der Bundesstraße B 107 und der Kreisstraße K 8365 befinden sich auch Aufforstungsflächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Die beiden genannten Straßen schließen den näheren Landschaftsbereich um das Plangebiet nach Westen und Süden ab.

10.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 15.086 m², welche vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Es findet somit eine Umnutzung zu einer Einzelhaussiedlung mit Gärten statt. Gemäß Planeinschrieb wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Demzufolge können bis zu 4.526 m² Boden versiegelt werden. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargestellt.

Boden

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktionen für bodenbewohnende Arten gehen verloren.

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. Dies dient der Verminderung der Bodenversiegelung.

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 zum Großteil innerhalb des Plangebiets versickert bzw. verdunstet 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.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Die Umnutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Im AFB werden hierfür Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, CES-Maßnahmen sowie FCS-Maßnahmen vorgeschlagen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden (siehe 10.5 *Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen*, 10.6 *CEF-Maßnahmen* und 6.3 *FCS-Maßnahmen*).

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung geringfügig beeinträchtigt. Allerdings findet die Entwicklung in einem Gebiet statt, welches aufgrund der Lage im Dreieck zwischen dem Gewerbegebiet Grimma-Nord I, der B 107 und der K 8365 bereits stark von Siedlungstätigkeit geprägt ist. Durch die beabsichtigte „Widerspiegelung“ der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird der westliche Siedlungsrand des Stadtteils Hohnstädt gegenüber den sich anschließenden Offenlandbereichen abgerundet. Somit entsteht eine klar gegliederter Ortsbildrand, was sich wiederum positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Somit ist davon auszugehen, dass die geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds aufgrund der Neubebauung als nicht gravierend einzuschätzen ist. Zudem dienen die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 11.4) der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets. Dem aus der zusätzlichen Neuversiegelung resultierenden Umweltisiko stehen somit neue Pflanzmaßnahmen gegenüber.

10.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Da die Bestimmungen des § 13a BauGB auch für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten, ist auch für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung vorgeschrieben.

Allerdings werden mit der Planung zwei gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope „Magere Frischwiese“ und „Streuobstwiese“ in Anspruch genommen. Der Biotoptyp „Streuobstwiese“ mit einem Alter von über 25 Jahren gilt als nicht ausgleichbar, weshalb in diesem Fall eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren beantragt wurde. Hierfür wurde eine Ersatzmaßnahme zur Entwicklung einer neuen Streuobstwiese innerhalb einer Ökokontofläche im Ortsteil Kömmlitz der Stadt Rötha ca. 18 km westlich der Stadt Grimma aufgenommen. Für die Inanspruchnahme der Mageren Frischwiese wurde ein Ausnahmeantrag für gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt. Hierfür wurde eine Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer neuen Mageren Frischwiese ebenfalls innerhalb der o.g. Ökokontofläche aufgenommen.

Maßnahme E1 – Entwicklung einer Streuobstwiese

Innerhalb der Ökokontofläche in Kömmlitz ist auf mindestens 2.361 m² eine Streuobstwiese aus einheimischen Obstgehölzarten entsprechend den Empfehlungen aus LBV (2019B) und RAS-LP 2 (1993) mit einem Anteil von 60-80 % Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen-, Kirsch- und Wildobstsorten anzulegen. Die Obstgehölze sind entsprechend ihrer artspezifischen Ansprüche (z. B. Pflanzabstand zueinander, Bodenansprüche, Standortbedingungen) auszuwählen und zu pflanzen. Eine Verwendung alter Obstsorten wird empfohlen. Diese sind robuster und weniger empfindlich gegenüber Klimaveränderungen.

Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xy, mDb, StU 14-16 cm sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 15 m auf der Fläche verteilt anzulegen. Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Der Pfahl sollte knapp unterhalb des Kronenansatzes enden und auf der Seite der vorherrschenden Windrichtung (hier West) eingesetzt werden. Die Grubenabmessung sollte doppelt so groß sein wie der Wurzelballen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über dem Boden liegen. Zum Schutz vor Wühlmäusen kann ein Wühlmauskorb angebracht werden.

Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Streuobstwiese vorzusehen. Erziehungs- und Verjüngungsschnitt bei Obstgehölzen sind regelmäßig und dauerhaft durchzuführen.

Maßnahme A1 – Entwicklung einer Mageren Frischwiese

Auf der Ökokontofläche ist zudem auf mindestens 1.353 m² ein separater Bereich als Magere Frischwiese zu entwickeln. Zu empfehlen ist eine 50/50 Blümmischung aus der Grundmischung (Frischwiese für Standorte ohne extreme Ausprägung) sowie aus der Mischung Magerrasen sauer (Magerwiese für trockene Magerstandorte, Boden-pH mäßig bis stark sauer) des UG 20 -Sächsisches Löß- und Hügellandes (Regiosaatgut) z. B. von SaatenZeller (2020).

Um eine dauerhafte magere Wiesenfläche zu entwickeln, muss der vorhandene Stickstoff in den ersten Jahren vorrangig „abgeschöpft“ werden. Dazu ist in den ersten 5 Jahren die Fläche 2 x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist nach 3-5 Tagen zu entfernen. In diesen ersten 5 Jahren

ist die 1. Mahd je nach Wachstum der Gräser zwischen Ende April und Anfang Mai durchzuführen (der höchste Stickstoffgehalt ist in den Ähren enthalten). Die 2. Mahd hat nach dem 15. September zu erfolgen, auch hier ist das Mahdgut nach 3-5 Tagen zu entfernen. Nach Ablauf der ersten 5 Jahre ist eine einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 30. Juni) durchzuführen, das Mahdgut ist nach 3-5 Tagen zu entfernen. Eine Düngung der Fläche (auch das Ausbringen von Gülle/Jauche) ist nicht zulässig.

10.4 weitere grünordnerische Festsetzungen

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aus städtebaulichen Gründen zusätzlich die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

G 1 – Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 1.567 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv, oB, StU 8-10 cm und der Sträucher 2xv, oB, 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen dienen der landschaftsgerechten Abgrenzung der Wohngrundstücke zu den südwestlich gelegenen Offenlandbereichen. Die Neuanpflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen.

G 2 – Gestaltung nicht überbauter Flächen

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten sind. Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

G 3 – Freiflächenplan/Pflanzplan

Es wird festgesetzt, dass in einem späteren Freistellungsverfahren nach § 62 SächsBO (bei Einhaltung aller Festsetzung des Bebauungsplans) oder in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder § 64 SächsBO (wenn die Festsetzungen nicht vollständig eingehalten werden) mit dem Bauvorhaben ein Freiflächenplan / Pflanzplan als Bauvorlage vorzulegen ist. Dies dient dazu, die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen verbessern das Bodengefüge. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Gehölzen dient der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets.

Bei der Artenauswahl sollte die Empfehlung des UMWELTAMTES LANDKREIS LEIPZIG (2009) für Arten heimischer standortgerechter Gehölze beachtet werden:

Tab. 4: 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. 5: 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>
Schneublättrige Blasenspiere	<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. Es sind eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von zwei Jahren durchzuführen.

§§ 9 und 10 SÄCHSISCHES 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 Nachbargrundstück 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.

Beim Entfernen von Bäumen sind die Bestimmungen der SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES AUF DEM GEBIET DER STADT GRIMMA vom 26.10.1995 entsprechend zu berücksichtigen.

10.5 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen, welche bewirken sollen, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen. Zusätzlich zu den Maßnahmen des AFB wird die Maßnahme V 5 zum Schutz des Bodens in den Bebauungsplan aufgenommen.

V_{AFB}1 – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln sind die Bauarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten gemäß BNatSchG (zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar) zu beginnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem geeigneten Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf den Vorhabensflächen durchzuführen.

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

V_{AFB}2 – Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ist im Falle eines Baubeginns zwischen März und August eine Kontrolle auf potenzielle Reproduktionshabitate (v. a. Gehölze, aber auch Grünlandflächen, etc.) von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Baufeld durchzuführen, mit dem Ziel die Nutzung der Habitate als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen. Insbesondere sind Vögel (vorhandene Brutstätten im Baufeld) und Fledermäuse (potenzielle Quartiere im Baufeld und Gebäude vor Abbruch) zu prüfen.

Hierzu sind die Gehölze durch eine nachweislich fachlich geeignete Person auf Vorkommen von Brutvögeln mit entsprechend anerkannter Untersuchungsmethodik zu untersuchen.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist die ordnungsgemäße Durchführung an die zuständige Naturschutzbehörde zu protokollieren und die Baustelle im Falle fehlender Nachweise von genutzten Fortpflanzungsstätten freizugeben.

Sollten im Baubereich während der Baumaßnahmen genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entscheiden.

Zum Schutz der Arten im erweiterten Betrachtungsraum sind während der gesamten Bauphase vorwiegend alle Beeinträchtigungen in Form von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen zu minimieren.

V_{AFB}3 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind.

Die Beeinträchtigung des Umfeldes durch Feinstäube während Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Dies kann durch das Binden der Stäube mit Hilfe von Wasser erfolgen (Besprengung).

V_{AFB}4 – Umsetzen der Zauneidechse

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Rahmen der Erschließung des Gebietes sind die sich innerhalb des Plangebietes befindenden Zauneidechsen abzusammeln und in ein geeignetes Ersatzhabitat (vgl. A_{CEF}2) zu verbringen. Ein frühestmöglicher Abfang ist ab März/April mit Beginn der Aktivitätsperiode möglich. Der Abfang ist anschließend fortlaufend bei geeigneten Witterungsverhältnissen fortzuführen, bis die gesamte Population umgesiedelt ist, was bis Ende Mai des gleichen Jahres möglich erscheint. Ein Baubeginn ist dann frühestens ab Juni möglich. Zum Abfangen ist das gesamte Gelände mit einem Reptilienschutzzaun zu umstellen und die eingeschlossenen Tiere einzusammeln (Handfang, Fangeimer). Diese Arbeiten sind

von erfahrenen Personen auszuführen und bis zum weitestgehenden Leerfangen (mind. 5 Tage ohne weitere Fänge / bei optimaler Witterung) durchzuführen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bautätigkeit funktionstüchtig zu erhalten, um ein Rückwandern der Tiere zu verhindern.

Die Freigabe der jeweiligen Bauflächen erfolgt erst nach Abnahme durch die ökologische Baubegleitung und ist der uNB (mit Einreichung der Dokumentation) zeitnah schriftlich anzuzeigen.

V 5 – Bodenschutz

Die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens sind 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.

10.6 CEF-Maßnahmen

Da das Vorhaben trotz Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Lebensstätten der im Gebiet vorkommenden Arten eingreift, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. CEF-Maßnahmen dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffene (Teil-)Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter vorgezogener kompensatorischer Maßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.

A_{CEF1} – Anbringen von Nistkästen

Zur Wahrung der Lebensraumkontinuität für die Brutvögel sind vor Beginn der Hauptbrutzeit (bis zum 28. Februar) folgende Nisthilfen an den verbleibenden Gehölzen im räumlichen Kontakt zum Untersuchungsraum anzubringen:

- 2 Nistkasten als Nischenbrüterhöhlen
- 5 Nistkasten für Kleinmeisen (3x Ø 26mm / 2x Ø 32 mm)
- 3 Nistkasten für Star (Ø 45 mm)
- 3 Kästen für Wendehals / Gartenrotschwanz (Einflug oval: 30 x 55 mm)

A_{CEF2} – Ersatzhabitat für die Zauneidechse

Vor Beginn des Abfangens der Zauneidechsen (vgl. V_{AFB4}) ist ein Ersatzhabitat auf einer Ökokohtfläche der Stadt Grimma herzustellen. Die Ökokohtfläche befindet sich ca. 3 km südwestlich des Plangebiets innerhalb der entsiegelten und inzwischen begrünten Flächen einer ehemaligen Kaserne. Die Lage im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Abbildung 2 dargestellt.

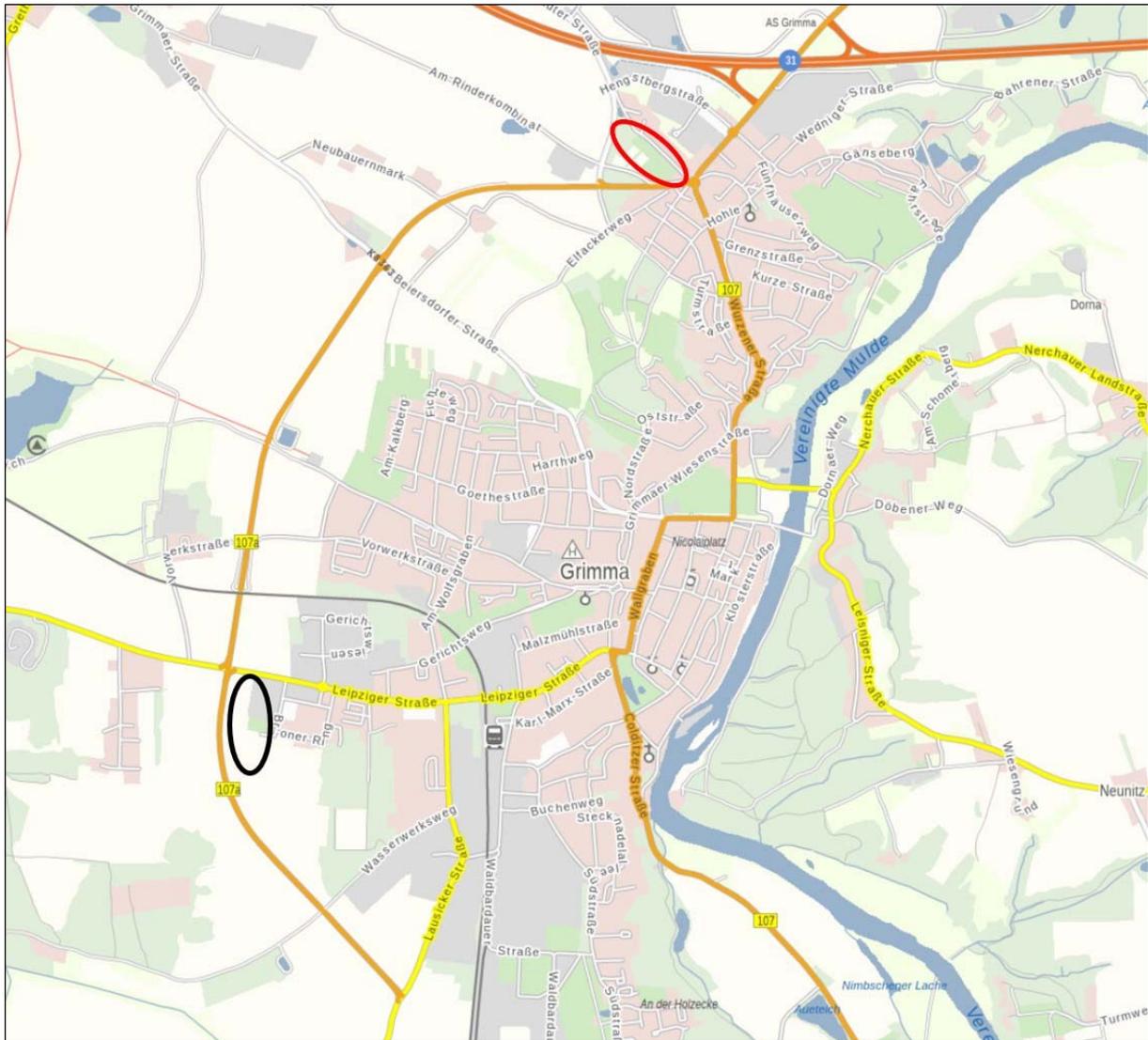


Abb. 2: Verhältnis Lage Bebauungsplan, wo die Zauneidechsen abgesammelt werden (rot) zu Lage Ersatzhabitat (schwarz)

Innerhalb der Ökokontofläche wurde ein Teilbereich von ca. 1,5 ha definiert, welcher als besonders geeignet für die Herstellung des Ersatzhabitats für die Zauneidechse erscheint. Sie umfasst Teilbereiche der Flurstücke 1584/3, 1584/4, 1586/5, 1586/6, 1587/4 und 1587/5 der Gemarkung Grimma. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.



Abb. 3: Abgrenzung der Fläche für die Herstellung eines Zauneidechsenhabitats

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags, welcher zum Bebauungsplan erstellt wurde (Anlage 5), wurde ein Maßnahmenkonzept zur Umsiedlung der Zauneidechsen und zur Herstellung des Ersatzhabitats erstellt. Die Maßnahmen, welche in diesem Konzept definiert sind, sind innerhalb der in Abb. 3 dargestellten Fläche umzusetzen. Zusammengefasst handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Befreiung von Teilbereichen der Süd- und Westböschung des angrenzenden Tennisplatzes vom Zwergmispelbewuchs auf ca. 35 % der Böschungfläche (Abplaggen)
- Anlage von 5 Sandhügeln á 6 m²
- Anlage von 2 Steinriegeln á 7 m²
- Anlage von 2 Winterquartieren á 24 m²
- Anlage von 2 Holzhaufen á 12,25 m²

11 Hinweise

Artenschutz

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ($V_{AFB1} - V_{AFB4}$, V_{CEF1} und V_{CEF2}) ist in den jeweiligen Baugenehmigungen festzusetzen.

Denkmalschutz

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Sollte ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 12 SächsDSchG genehmigungspflichtig sein, ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig einzuholen.

Baugrunduntersuchung

Im Rahmen sich anschließender Planungsphasen sind ergänzend zum vorliegenden hydrogeologischen Gutachten zusätzliche standortkonkrete und auf die konkrete Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach EC 7 bzw. DIN 4020 hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden und der allgemeinen Gründungsverhältnisse für die zu errichtenden Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Der dafür nach DIN EN 1997 und DIN 4020 anzufertigende geotechnische Bericht sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen. Erkundungsbohrungen sind vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst der Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Bohrergebnisse sind nach Bohrende an das LfULG zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz).

Sofern weitere Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten“ - „interaktive Karten“ - „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden.

vorsorgender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem

kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Sichtfelder

An den Grundstückszufahrten sollen zur Seelingstädter Straße Sichtfelder in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Löschwasserversorgung

Bei der Errichtung von Zufahrten auf den Flurstücken 402, 403 und 405, Gemarkung Hohnstädt, ist zu berücksichtigen, dass die innerhalb des öffentlich gewidmeten Flurstücks 404 zu errichtende Löschwasserzisterne auch künftig uneingeschränkt zugänglich bleibt. Die künftige Anordnung der Zisterne ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Abwasserbeseitigung

Es ist zu beachten, dass die Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung auf den Grundstücken im Trennsystem zu errichten ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserleitung ist nicht gestattet. Für die Entsorgung des Abwassers ist pro Grundstück ein separater Hausanschluss zu errichten.

Stromversorgung

Vor Beginn der Bauarbeiten hat das bauausführende Unternehmen den aktuellen Anlagenbestand bei der MITNETZ Strom einzuholen. Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen notwendig werden, sind im Rahmen der Erschließungsplanung Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der MITNETZ Strom zu führen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die MITNETZ Strom zu übergeben.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ist durch den Erschließungsträger ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der MITNETZ Strom zu stellen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Bei der Verlegung von Trassen im öffentlichen Verkehrsraum sind diese in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten.

Gasversorgung

Bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage an die GDMcom erfolgen.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH unter fmb-stellungnahmen-pti13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Unabhängig von der veranlassten Erschließung ist für die Errichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag notwendig.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 21.06.2021

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

BauTechPrüfVO (2014): Verordnung über bautechnische Prüfungen von wasserwirtschaftlichen Anlagen vom 17. Januar 1995 (SächsGVBl. S. 91), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 12. Juni 2014 (SächsGVBl. S. 363) geändert worden ist.

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 (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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.

RASt 06 (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“, Köln.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) 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.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsLPIG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

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 (2020): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2019): 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 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 399).

WHG (2020): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

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 (2020): Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 SächsLPIG, Stand: 13.03.2020.

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

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.

Internetseiten

LFULG (2017): 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 Aufruf am 22.03.2018.

RAPIS (2017): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 22.03.2018.

ANLAGE 1

Geräuschprognose,
Lücking & Härtel GmbH
vom 12.01.2018

ANLAGE 2

Hydrogeologisches Gutachten,
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
vom 02.03.2018

ANLAGE 3

Gutachterliche Stellungnahme zum Hydrogeologischen Gutachten,
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
vom 14.12.2018

ANLAGE 4

Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme - Überflutungsnachweis,
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
vom 30.01.2020

ANLAGE 5

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Büro Knoblich Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
vom 19.10.2020