



# Gemeinde Schönwölkau

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Klein- tierpraxis im Nebengelass“

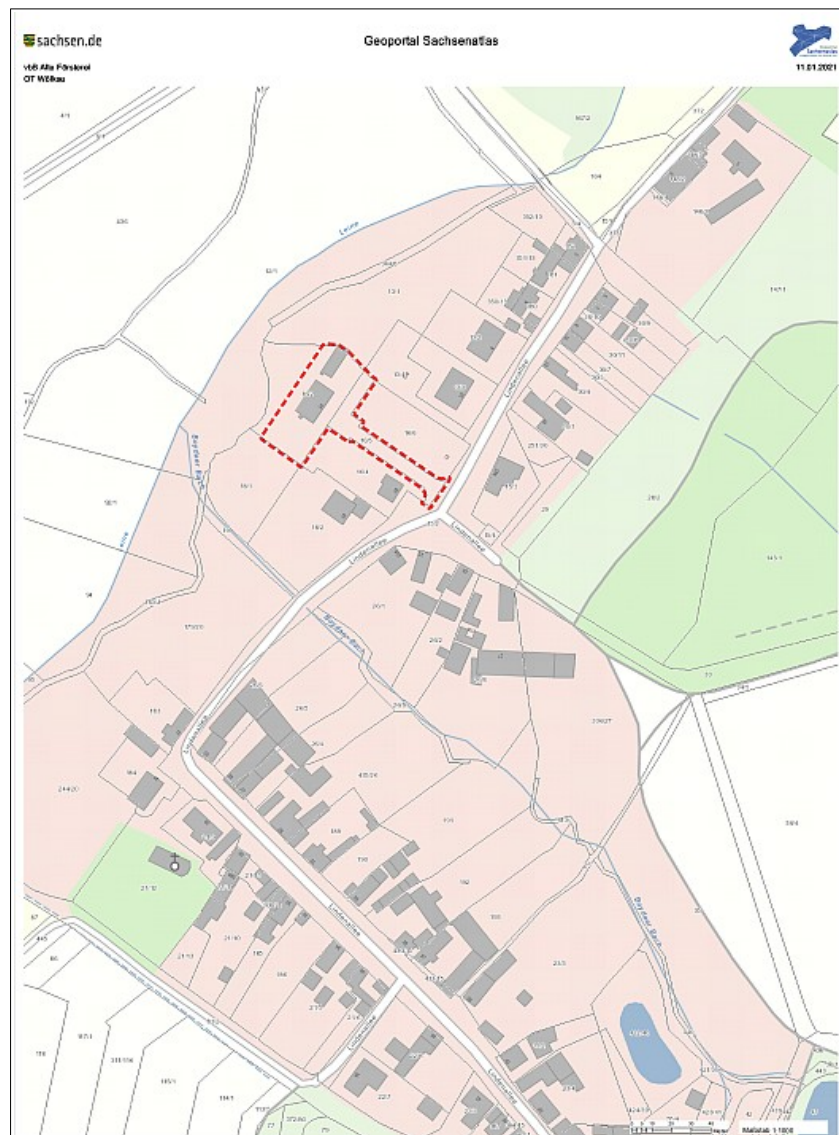
Ortsteil: Wölkau

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungs-  
plangebietes



Plangebiet



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH  
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig  
Telefon: 0341 4290301; 0341 4243240  
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

08.07.2021

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Angaben zur Lage u. Größe des Plangebietes sowie zu bislang vorgenommenen planerischen Aktivitäten für seine städtebauliche Entwicklung.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	6
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
5.1.	Topografie.....	7
5.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	7
5.3.	Eigentumsverhältnisse.....	7
5.4.	Soziale Infrastruktur.....	7
5.5.	Technische Infrastruktur.....	8
5.5.1.	Verkehrsinfrastruktur.....	8
5.5.1.1.	Straßenverkehr.....	8
5.5.1.2.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
5.5.2.	Stadttechnische Infrastruktur.....	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	9
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1.1.	Ziele der Raumordnung.....	9
6.1.1.1.	Landesentwicklungsplan.....	9
6.1.1.2.	Regionalplan.....	9
6.1.2.	Flächennutzungsplan.....	10
6.1.3.	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	10
7.	Umweltbelange.....	10
7.1.	Vorbemerkungen.....	10
7.2.	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes.....	11
7.3.	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	11
7.3.1.	Fachliche Grundlagen.....	11
7.3.1.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	12
7.3.1.2.	Sonstige fachliche Grundlagen.....	12
7.3.1.2.1.	Grünordnungsplan.....	12
7.3.1.2.2.	Eingriffsregelung.....	12
7.3.2.	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	13
7.4.	Beschreibung u. Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	15
7.4.1.	Luft und Klima.....	15
7.4.1.1.	Luft.....	15
7.4.1.2.	Klima.....	16
7.4.2.	Pflanzen.....	17
7.4.3.	Tiere.....	18
7.4.4.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
7.4.5.	Boden/Altlasten.....	21
7.4.6.	Wasser.....	22
7.4.7.	Biologische Vielfalt.....	23
7.4.8.	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen.....	24
7.5.	Umweltbezogene Maßnahmen.....	24
7.6.	Zusammenfassung.....	24
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	25
9.	Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan.....	25
9.1.	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	25
9.2.	Erschließungskonzept.....	26
9.3.	Grünordnerisches Konzept.....	26
10.	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	26
10.1.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	26
10.2.	Gliederung des Geltungsbereiches.....	27
10.3.	Festsetzungen.....	27
10.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	27
10.3.2.	Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen.....	27
10.3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	28
10.3.3.1.	Grundflächenzahl GRZ.....	28

10.3.3.2.	Zahl der Vollgeschosse.....	28
10.3.3.3.	Höhen der baulichen Anlagen.....	28
10.3.4.	Bauweise.....	28
10.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	28
10.3.6.	Stellung der baulichen Anlagen.....	29
10.3.7.	Stellplätze.....	29
10.4.	Verkehrsfläche.....	29
10.4.1.	Private Straßenverkehrsfläche.....	29
10.4.1.1.	Straßenbegrenzungslinie.....	30
10.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	30
10.5.1.	Regenwasserbewirtschaftung.....	30
10.5.2.	Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen.....	31
10.5.3.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	31
10.5.4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen.....	32
10.5.5.	Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für Gehölzpflanzen.....	33
10.5.6.	Pflanzempfehlungen.....	33
10.6.	Örtliche Bauvorschriften.....	33
10.6.1.	Mülltonnenstellplätze.....	33
10.6.2.	Dachaufbauten und –überstände.....	33
10.6.3.	Dachformen.....	34
10.6.4.	Dachneigung.....	34
11.	Sonstiges.....	34
12.	Hinweise.....	34
12.1.	Feuerungsanlagen.....	34
12.2.	Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen.....	34
12.3.	Grundwasserschutz.....	35
12.4.	Baugrunduntersuchungen.....	35
12.5.	Private Anwohnerstraße.....	35
12.6.	Belange des archäologischen Denkmalschutzes.....	35
12.7.	Erdwärmesondenanlagen.....	35
12.8.	Verfügbare Geodaten.....	35
12.9.	Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang.....	36
12.10.	Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht.....	36
12.11.	Natürliche Radioaktivität.....	36
12.12.	Anforderungen zum Radonschutz.....	36
12.13.	Hinweise zum Radonschutz.....	36
13.1.	Flächenbilanz des Plangebietes.....	37
14.	Anhang.....	38
14.1.	Anhang 1: Fotos zum Zustand des Schäferereigebäudes.....	38
14.2.	Anhang 2: Bestandssituation des Plangebietes am 10.05.2021.....	39
14.3.	Anhang 3: Pflanzempfehlungen.....	40

## **1. Angaben zur Lage u. Größe des Plangebietes sowie zu bislang vorgenommenen planerischen Aktivitäten für seine städtebauliche Entwicklung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Wölkau der Gemeinde Schönwölkau an der Lindenallee und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 16/2 mit dem seit mehreren Jahren unbewohnten Wohnhaus und einem Stallgebäude einer früher betriebenen Schäferei sowie das Flurstück 16/5, in dem die Zufahrt zum Wohn- und Stallgebäude verläuft. Beide Flurstücke sind Bestandteil der Gemarkung Wölkau. Das Anwesen wird von den Einwohnern in Wölkau „Alte Schäferei“ genannt.

In der Nachbarschaft befinden sich entlang der Lindenallee Neubauten (Ein- und Mehrfamilienhäuser) neben historischen Dorfbereichen. Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass Teilbereiche der erwähnten Liegenschaften in den Natura 2000-Gebieten „Leinegebiet“ (FFH-Gebiet<sup>1</sup>, DE 4440-302) und „Agrarraum Kämmereiforst und Leineau“ (Vogelschutzgebiet, DE 4440-451) liegen. Die räumliche Lage des ca. 0,2 ha großen Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

Der Gemeinderat der damals noch eigenständigen Gemeinde Wölkau hatte bereits in seiner Sitzung am 21.12.1994 ohne Gegenstimmen beschlossen, für den Standort „Schäferei“ einen vorgezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, im Plangebiet die Errichtung von Wohnbebauung zu ermöglichen. Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich besteht aus Flächen der jetzigen Flurstücke 13/1 bis 13/4, 16/2, 16/4 bis 16/6 sowie 18/2.

Er ist damit ca. 300 m<sup>2</sup> größer als der jetzt beabsichtigte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“, der auch nur das Flurstück 16/5 (Zugang zum Anwesen der früheren Schäferei) und eine Teilfläche des Flurstückes 16/2 mit den beiden noch vorhandenen Bestandsgebäuden (Wohnhaus und Stallgebäude) umfasst.

Der auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 des zum Zeitpunkt des Planverfahrens geltenden Maßnahmegesetzes zum BauGB<sup>2</sup> für das Gebiet der Schäferei aufgestellte vorzeitige Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 24.01.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Das grundsätzliche Planungsziel des Bauleitplanes Nr. 3 bestand in der Absicht, den historischen Standort der „Schäferei“ zu erhalten und dort gleichzeitig notwendigen Wohnraum anzubieten.

Unter besonderer Berücksichtigung des damals bestehenden Denkmalschutzes für beide Bestandsgebäude war die Bebauung des Plangebietes mit Eigentums-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Sozialwohnungen vorgesehen.

Nach dem Satzungsbeschluss ist die Satzung zum Bebauungsplan zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Leipzig eingereicht worden. Dieses teilte daraufhin mit, dass mit der Satzung ein Erschließungsvertrag beschlossen und zur Genehmigung eingereicht werden muss. Zum Vertrag konnten sich der Vorhabenträger und die Gemeinde nicht einigen, so dass die Gemeinde noch im Jahr 1996 den Antrag auf Genehmigung beim Regierungspräsidium zurückzog.

Danach gab es mehrere Beratungen, bis entlang der Lindenallee eine Bebauung auf der Grundlage der §§ 33 und 34 BauGB erfolgte. Damit ist ein Teil der Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 realisiert worden. Im Gemeindegebiet besteht dennoch die Aufgabe, Wohnraum zu schaffen, um die diesbezügliche Nachfrage zu befriedigen.

Für die Aufstellung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“, dessen Geltungsbereich sich mit dem des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 überschneidet, ist die beschlossene Satzung vom 24.01.1996 für den nicht wirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 3 durch einen Beschluss des Gemeinderates Schönwölkau aufzuheben.

---

1 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet.

2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG)

## 2. Planungsanlass und -erfordernis

**Anlass** für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ ist die gegenüber Gemeinde Schönwölkau geäußerte Absicht eines Vorhabenträgers, am Standort Lindenallee 14 das nicht mehr unter Denkmalschutz<sup>3</sup> stehende, aber baufällige und deshalb teilweise schon eingestürzte frühere Wohnhaus der Schäferei<sup>4</sup> auf dessen Grundfläche durch ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungseinheiten (WE) zu ersetzen.

Eine vom Vorhabenträger veranlasste Untersuchung<sup>5</sup> im Mai 2021 zum möglichen, bzw. wenigstens teilweisen Erhalt des stark durch tierische Holzschädlinge und Witterungseinflüsse geschädigten Dachstuhles des ehemaligen Wohnhauses unter dem Aspekt denkmalpflegerischer Richtlinien stufte den gegenwärtigen Zustand des Dachstuhles, aber auch des gesamten Gebäudes als nicht mehr sanierungswürdig ein.

Darüber hinaus kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass insbesondere aus Sicherheitsgründen dringender Handlungsbedarf besteht, die gesamte Dachkonstruktion ersatzlos abzubauen, da selbst bei sorgfältiger Sicherung durch den Eigentümer die Gefahr besteht, dass Kinder oder andere Personen das Objekt unbefugt betreten und bei seinem plötzlichen, nicht auszuschließenden Zusammenbruch schwer verletzt werden. Die bestehende Dachkonstruktion lehnt förmlich nur noch an zwei Schornsteinen.

Das Gebäude wurde bereits mit zwei Gutachten im Mai 1998 zum statischen und holzschutztechnischen Zustand untersucht. Bereits damals konnte als Schlussfolgerung seine Sanierung nicht mehr empfohlen werden.

Am Neubau des Mehrfamilienhauses als Ersatz für das gemäß den Resultaten der vorliegenden Gutachten nicht mehr zu rettende Wohnhaus der früheren Schäferei ist an der westlichen Neubauseite ein weiteres Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Bau des Mehrfamilienwohnhauses vorgesehen. Es handelt sich um ein durch einen Verbindungsgang an das Mehrfamilienhaus angebautes eingeschossiges Nebengelass mit einer 100 m<sup>2</sup> umfassenden Grundfläche.

In diesem ist ein Büro und eine therapeutische Kleintierpraxis geplant. Für die Praxis soll zudem das nordöstlich vom Schäfereigebäude vorhandene und denkmalgeschützte, aber ebenfalls mit erheblichen Bauschäden gezeichnete Stallgebäude als notwendige bauliche Anlage für die Unterbringung der therapeutisch zu behandelnden Kleintiere erhalten werden und wird damit ebenfalls Gegenstand des Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dieser geplanten Bebauung verschiebt sich der Ortsrand nicht und der räumliche Zusammenhang zu der umliegenden Bebauung bleibt bestehen. Die Bauflächen liegen außerhalb der Natura 2000-Gebiete. Gehölzrodungen sind innerhalb der Natura 2000-Gebiete im sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindenden nordöstlich rückwärtigen Teil des Flurstücks 16/2 der Gemarkung Wölkau nicht vorgesehen.

Das **Planungserfordernis** begründet sich vor allem mit entgegenstehenden öffentlichen Belangen hinsichtlich der in direkter Umgebung gelegenen Natura 2000-Gebieten „Leinegebiet“ (FFH-Gebiet) und „Agrarraum Kämmereiforst und Leineau“ (Vogelschutzgebiet). Diese erfordern eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zum angestrebten Vorhaben unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und hierbei besonders die Verträglichkeit zu den in der Nähe angrenzenden Natura 2000-Gebieten.

Das ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB nicht zu leisten. Die berührten Belange sind umfassend und abschließend zu ermitteln und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen. Eine derartige Abwägungsentscheidung kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden. Damit werden auch die planungsrechtlichen Vor-

3 Protokoll vom 17.06.2021 zum Termin am 16.06.2021 16 Uhr in Schönwölkau Lindenallee 14 mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Bauordnungs- und Planungsamt des Landratsamtes Nordsachsen. Danach überschreitet die Erhaltung des Haupthauses den Rahmen des Zumutbaren und wird daher von den Denkmalbehörden nicht gefordert. Wenn aber noch vor dem Baugenehmigungsverfahren für das neue Mehrfamilienwohnhaus ein Abbruch des Altbaus erfolgen soll, ist dafür aber noch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

4 Siehe hierzu Fotodokumentation im Anhang 1 dieser Begründung.

5 Verfasser: Dipl. Ing. (FH) G. Gliffe, Holzschutzgutachter. Albrecht-Dürer-Weg 26 in 04328 Leipzig.

aussetzungen für eine städtebaulich geordnete Wiederbelebung des Standortes der „Alten Schäferei“ im Ortsteil Wölkau geschaffen.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, am Standort Lindenallee 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei WE und eines ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche umfassenden Nebengebäudes für ein Büro sowie eine therapeutische Kleintierpraxis einschließlich der Weiternutzung des vorhandenen Stallgebäudes zu schaffen. Die Planung erfolgt mit dem Zweck, am Standort wieder das Wohnen und zusätzlich neben einer gewerblichen Büronutzung die therapeutische Behandlung für erkrankte Kleintiere anzubieten.

Die zu erarbeitende planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der beabsichtigten Nutzungen hat darüber hinaus

- die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abzugrenzen.
- Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.
- die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung planungsrechtlich zu sichern.
- die schützenswerten Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren Fachgutachten zu den angrenzenden Natura 2000-Gebieten<sup>6</sup> und zur artenschutzrechtlichen Begutachtung<sup>7</sup> der beiden schadhafte Bestandsgebäude erstellt.

### 4. Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte sind zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchzuführen:

Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB.8	12.08.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Schönwölkau Nr. 08/2021 vom 27.08.2021.	06.09.2021 bis 08.10.2021
Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über dessen öffentliche Auslegung (Anschreiben vom 30.08.2021)	06.09.2021 bis 10.10.2021
Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen.	__._.202__

Die Resultate der Beteiligung der von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Vorliegen im Kap. 8. dargelegt. Nachstehende Besonderheit der Durchführung des Verfahrens ist zu nennen:

#### • Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich beim Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude und Büro sowie therapeutischer Kleintierpraxis“ um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung für die Nutzbarmachung des brachliegenden Grundstückes einer ehemaligen Schäferei.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird mit der maximal möglichen Grundfläche von ca. 655 m<sup>2</sup> des vorgesehenen Vorhabens nicht erreicht.

6 FFH-/SPA-Vorprüfungen für die Natura 2000-Gebiete SPA „Agrarraum Kämmereiforst und Leineau“ (DE4440-451) und FFH-Gebiet „Leinegebiet“ (DE4440-302), Oktober 2020. Bearbeiter: Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Büro Erkner, Heinrich-Heine-Straße 13 in 15537 Erkner.

7 Protokoll der artenschutzrechtlichen Begehung zweier auf dem Gelände des Standortes Lindenstraße 14 im Ortsteil Wölkau der Gemeinde Schönwölkau befindlicher Altgebäude, 22.10.2020. Bearbeiter: Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Büro Erkner, Heinrich-Heine-Straße 13 in 15537 Erkner.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b<sup>8</sup> und j BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **5.1. Topografie**

Das Plangebiet weist eine relativ ebene Topografie auf, so dass es durch keine Besonderheiten gekennzeichnet ist. Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen 102 m bis 104 m DHHN2016<sup>9</sup>.

### **5.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Auf dem Gelände befinden sich

- das ruinöse Wohnhaus der ehemaligen Schäferei, dass wie bereits erwähnt einem Ersatzneubau mit drei Wohnungen weichen soll, und
- neben dem Wohnhaus an dessen nordöstlicher Seite der einstige unter Denkmalschutz stehende Schafstall. Er ist noch nicht eingestürzt, weist ein einigermaßen intaktes Dach auf und soll zur Wahrung des Denkmalschutzes sowie für die Unterbringung der in der geplanten therapeutische Kleintierpraxis zu behandelnden Tiere saniert werden. An der südwestlichen Stallseite befindet sich die ehemalige Trockentoilette sowie ein schuppenähnliches Bauwerk mit ca. 1,4 m Höhe. Die Grube der Toilette wurde bereits verfüllt

Das gesamte Grundstück ist seit mehreren Jahren unbewohnt. Nahezu an die Bestandsgebäude anschließend befinden sich das LSG „Leinetal“, das SPA „Kämmereiforst und Leineau“ sowie das FFH-Gebiet „Leinegebiet“. Die Leine verläuft dabei nur ca. 27 m bis 30 m nordwestlich der Gebäude. Die beiden Gebäude der früheren Schäferei werden insbesondere in Richtung Westen und Norden, von Gehölzbeständen umsäumt, die bis an den Bach heranreichen. An dessen gegenüberliegenden Ufer beginnen weitläufige Ackerfluren.

Mit ihrer gegenwärtig etwa 297 m<sup>2</sup> umfassenden Grundfläche beansprucht die vorhandene Bebauung ca. 24 % des Flächenanteils des Flurstücks 16/2 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die verkehrliche Erschließung dieser Liegenschaft erfolgt über die gegenwärtig geschotterte<sup>10</sup> Grundstückszufahrt (Flurstück 16/5) von der Lindenallee aus.

### **5.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 16/2 und 16/5 in der Flur 1 der Gemarkung Wölkau, innerhalb deren Flächen der Geltungsbereich des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

### **5.4. Soziale Infrastruktur**

Eine Grundschule mit Hort existiert in Wölkau, die den Namen des Dichters der Aufklärung Christian Fürchtegott Gellert (1715-1769) trägt, der sich häufig als Gast auf Schloss Wölkau aufhielt. Ihr Standort ist in der Parkstraße 11. Zu Fuß sind von der Lindenallee 14 bis dahin ca. 1.200 m zurückzulegen. Die nächste mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Oberschule befindet sich in der Gemeinde Krostitz.

Staatliche Gymnasien können in der Großen Kreisstadt Delitzsch und in Taucha besucht werden. Ein weiteres Gymnasium befindet sich in Bad Dübau. Die evangelische Kirche ist der Träger dieser Bildungseinrichtung. Alle drei Standorte sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) von Wölkau

---

8 Die vorgenommenen FFH-/SPA-Vorprüfungen für die Natura 2000-Gebiete SPA „Agrarraum Kämmereiforst und Leineau“ und FFH-Gebiet führten zusammengefasst zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben, weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten, auszuschließen sind und tiefergehende FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchungen daher nicht notwendig sind. Bearbeiter: Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Büro Erkner, Heinrich-Heine-Straße 13 in 15537 Erkner.

9 Deutschen Haupthöhennetz 2016.

10 Die Zufahrt war durch eine Pflasterung befestigt und ist vor dem letzten Verkauf der Flurstücke 16/2 und 16/5 im Zuge des Abbruchs der Wirtschaftsgebäude der alten Schäferei entsiegelt worden.

erreichbar. Eine Kindertagesstätte in der Parkstraße 18 bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten an. Weitere Kindertagesstätten gibt es auch in den Ortsteilen Badrina und Brinnis sowie Hohenroda.

Die Sporthalle der Grundschule steht im Ortsteil Großwölkau, ca. 1.000 m von der Schule entfernt.

## **5.5. Technische Infrastruktur**

### **5.5.1. Verkehrsinfrastruktur**

#### **5.5.1.1. Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Lindenallee mit nördlichem Anschluss an die Mühlstraße, die die Straße Am Mühlenteich kreuzt, die als Kreisstraße K 7445 gewidmet die Verbindung zur ca. 1,7 km westlich gelegenen Bundesstraße 2 herstellt.

#### **5.5.1.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Ortsteil Wölkau durch die Buslinien 213 (Omnibusverkehr Leupold, Krostitz) und 221 (Fa. Geißler Reisen, Eilenburg; nur einzelne Fahrten) an den ÖPNV angebunden<sup>11</sup>. Die von der geplanten Wohnbebauung nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 213) befindet sich in Wölkau „Am Kirchplatz“ und ist ca. 820 m entfernt.

### **5.5.2. Stadttechnische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist seit über 100 Jahren bebaut und mit allen Medien (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) entlang der Lindenallee erschlossen. Somit wird zur Ver- und Entsorgung der neuen geplanten Bebauung auf die bestehenden Netzstrukturen des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen.

#### *Energieversorgung*

Das Plangebiet kann ausreichend elektroenergetisch versorgt werden<sup>12</sup>. In der Lindenallee befindet sich der Stromanschluss der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Abhängig vom künftigen Bedarf können Netzerweiterung notwendig werden.

#### *Trinkwasserversorgung*

Das Grundstück ist trinkwasserseitig voll erschlossen<sup>13</sup>. Der vorhandene Anschluss ist nach Erfordernis und Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen anzupassen<sup>14</sup>. Für das Löschwasser sind 24 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz aus dem Trinkwassernetz ohne Lieferverpflichtung mit Haftungsausschluss für die DERAUA verfügbar<sup>15</sup>.

#### *Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung*

Das Grundstück ist abwasserseitig hinsichtlich des häuslichen Schmutzwassers über die Nutzung des öffentlichen Kanalsystems ebenfalls voll erschlossen<sup>16</sup>. Ergänzend weist das Versorgungsunternehmen zur Entsorgung des Regenwassers darauf hin, dass es auf dem Grundstück verbleiben muss<sup>17</sup>. Sollte dazu seine Rückhaltung erforderlich sein, ist eine entsprechende technische Anlage auf dem Grundstück einzuordnen.

Hierzu ist es zunächst zweckmäßig, die zu entsorgende Niederschlagswassermenge zu reduzieren, indem das Niederschlagswasser zur zeitversetzten Verwendung auf vielfältige Weise zwischenzeitlich grundstücksbezogen zurückgehalten wird. Dabei sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben z.B. in Form von Zister-

---

11 Die meisten Fahrten der Linie 213 sowie die Fahrten der Linie 221 werden nur an Schultagen angeboten. An Ferientagen sowie samstags besteht in Wölkau ein deutlich reduziertes und an Sonn- und Feiertagen kein ÖPNV-Angebot (Stellungnahme vom 04.11.2019 des Mitteldeutsches Verkehrsverbund GmbH).

12 Gemäß Stellungnahme vom 17.07.2020 der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

13 Gemäß Erschließungsnachweis vom 14.07.2020 der DERAUA, Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung, Bitterfelder Str. 80, 04509 Delitzsch.

14 Ebenda.

15 Ebenda

16 Gemäß Bescheinigung vom 03.08.2020 des AZV Unteres Leinetal

17 Ebenda.



nen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder anderen Anlagen der Regenrückhaltung einzuplanen<sup>18</sup>.

Die Vorratshaltung mit anschließender Nutzung des Niederschlagswassers ist insbesondere für die Versorgung der begrünten Flächen im Grundstück sehr geeignet, fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen und leistet zugleich einen wirksamen Beitrag zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser sowie dem Schutzgut Boden auf dem Baugrundstück.

Bei ggf. notwendigen Veränderungen an vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die damit verbundenen Kosten in der Regel durch den Verursacher zu tragen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen zur Gewährleistung der medienseitigen Erschließung zwischen dem Vorhabenträger der Wohnbebauung und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen Erschließungsverträge abgeschlossen werden.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1. Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1. Ziele der Raumordnung**

##### **6.1.1.1. Landesentwicklungsplan**

Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes spricht insbesondere der Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013)<sup>19</sup>, wonach die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist, u.a. durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Nachnutzung, Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Hierzu ergänzt das Ziel Z 2.2.1.4. des LEP 2013, dass neue Baugebiete außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig sind und zwar nur dann, wenn dafür innerhalb dieser Ortsteile nicht hinreichend geeignete Flächen verfügbar sind, was für den Standort Lindenallee 14 nicht zutrifft. Darüber hinaus wird zum Thema Stadtumbau folgendes Ziel formuliert, das auch für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude und Büro sowie therapeutischer Kleintierpraxis im Nebengelass“ von Bedeutung ist:

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

##### **6.1.1.2. Regionalplan**

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig - Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Diesbezügliche Aussagen für das Baugebiet selbst sind dabei nicht enthalten. Dennoch gibt der Regionalplan mit seinem verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig – Westsachsen auch für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude und Büro sowie therapeutischer Kleintierpraxis im Nebengelass“ zu beachtende Zielstellungen vor.

So ist nach Regionalplan 2008 hinzuwirken, dass bei einer Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte und eine angemessene Durchgrünung und zukunftsfähige wirksame Einbindung in die Landschaft realisiert wird (Ziel 5.1.2). Die-

<sup>18</sup> Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Für die Nutzung im Haushalt (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) ist die Installation eines Brauchwasserzählers erforderlich.

<sup>19</sup> Verbindlich seit 31.08.2013.

se Ziele erfüllt die Planung für die Bebauung Lindenallee 14 durch entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie für die Eingrünung und hier insbesondere zum Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur innerhalb des Baugebietes.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist weiterhin festgelegt, dass die Inanspruchnahme unverbaubarer Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll (Ziel Z 5.1.1). Dieser Bindung entspricht die vorliegende Planung durch die Errichtung des neuen Mehrfamilienhauses genau auf der Grundfläche des ehemaligen Schäfereigebäudes und die Weiternutzung des bestehenden Stallgebäudes nach dessen denkmalgerechter Sanierung für die Unterbringung zu behandelnder Tiere.

### **6.1.2. Flächennutzungsplan**

Das Vorhaben wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau entwickelt. Dessen seit 28.05.2021 wirksame Fassung stellt das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dar.

### **6.1.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Entwicklung nach § 34 BauGB des beabsichtigten Mehrfamilienhauses mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass als städtebaulich verträgliches Ensemble am Standort ist für diese Aufgabe schon wegen der Beachtung bestehender Schutzansprüche der angrenzenden und bereits erwähnten Schutzgebiete LSG „Leinetal“, SPA-Gebiet „Kämmereiforst und Leineau“ sowie FFH-Gebiet „Leinegebiet“ eine für diese Aufgabe nicht hinreichend geeignete planungsrechtliche Grundlage.

Deshalb ist zur Klärung die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens die Aufstellung eines zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zweckmäßig. In diesem sind dann auch ggf. Maßnahmen festzusetzen, mit denen durch das Vorhaben eventuell verursachte erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete vermieden oder wenigstens gemindert werden können. Hier ist zunächst vorrangig zu prüfen, ob das Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass auf Grund der vorgesehenen Art der Bebauung mit dem damit verbundenen Maß der Bebauung sowie dessen Standortlage erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete auszulösen vermag (Möglichkeitsmaßstab).

Diese Vorprüfung führt letztlich zur Feststellung, dass solche Beeinträchtigungen entweder offensichtlich auszuschließen sind (und eine weitere FFH-/SPA<sup>20</sup>-Untersuchung entfällt damit) oder dass eine vollständige FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen ist<sup>21</sup>. Im Rahmen des Planverfahrens ist daher eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zum angestrebten Vorhaben u.a. unter Berücksichtigung der

- nachbarlichen Belange,
- Sicherung angemessener Wohnraumangebote,
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes und hierbei auch die Verträglichkeit zu den in der Nähe angrenzenden bzw. befindlichen Schutzgebieten sowie die
- Nachweisführung zur städtebaulichen Verträglichkeit

herbeizuführen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1. Vorbemerkungen**

Für das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienwohnhaus mit therapeutischer Kleintierpraxis und Stallgebäude“ zu überplanende Areal wurden FFH-/SPA-Vorprüfungen für die angrenzenden Natura 2000-Gebiete SPA „Agrarraum Kämmereiforst und Lei-

<sup>20</sup> SPA special protected area (EU-Vogelschutzgebiet).

<sup>21</sup> Die bereits vorgenommenen FFH-/SPA-Vorprüfungen für die Natura 2000-Gebiete SPA „Agrarraum Kämmereiforst und Leineau“ und FFH-Gebiet führten zusammengefasst zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben, weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten, auszuschließen sind und tiefergehende FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchungen daher nicht notwendig sind. Bearbeiter: Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Büro Erkner, Heinrich-Heine-Straße 13 in 15537 Erkner.

neue“ (DE4440-451) sowie FFH-Gebiet „Leinegebiet“ (DE4440-302) erarbeitet<sup>22</sup>. Die Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete ergab, dass diese durch das Vorhaben aufgrund seines Umfangs und seiner Lage, auch unter der Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen am Standort, nicht schwerwiegend beeinträchtigt werden<sup>23</sup>.

Die Vorprüfungen führen zusammengefasst zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen der betrachteten Natura 2000-Gebiete durch das Vorhaben, weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten, auszuschließen sind und tiefergehende FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchungen daher nicht notwendig sind. Das Vorhaben ist somit aus fachgutachterlicher Sicht zulässig.

Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB sind deshalb nicht zu befürchten. Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten<sup>24</sup> werden durch das Baugebiet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ebenfalls nicht betroffen. Durch das Plangebiet werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 16 bis 19 und 21 SächsNatSchG beeinträchtigt.

Die „Leine“ als Fließgewässer I. Ordnung tangiert das Flurstück 16/2 im äußersten Nordwesten. Ihr Überschwemmungsgebiet dringt ca. 22 m tief in dieses ein. Das vorgesehene Mehrfamilienhaus ist aber von der Grenze der Überschwemmung noch weitere 13 m entfernt, so dass für die vorgesehene Bebauung noch keine Gefahr besteht. Folglich kann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ wie vorgesehen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

## **7.2. Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden festgesetzt:

- Versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und Entlastung von Abwassersystemen sowie besserer Wasser- und Luftversorgung der Wurzeln angrenzend gepflanzter Gehölze.
- Begrünung von ca. 41,4 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und hochstämmigen Laub- und/oder Obstbäumen sowie durch Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
  - zur Unterstützung bestehender Durchgrünung im Wohngebiet.
  - zum Erhalt des örtlichen Mikroklimas.
  - zur Entwicklung von Großgrünstrukturen.
  - als qualitativ höherwertigen Ausgleich für zu fallende Bestandsgehölze.
  - zur Entwicklung neuer Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt.
  - zum Abbau örtlicher lufthygienischer Belastungen und somit dort zur besseren Luftqualität.
  - zur verzögerten Ableitung anfallenden Niederschlagswassers.

## **7.3. Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

### **7.3.1. Fachliche Grundlagen**

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 BNatSchG aufgestellt. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen bei der Abwägung der öffentlichen und

---

22 FFH-/SPA-Vorprüfungen für die Natura 2000-Gebiete SPA „Agrarraum Kämmereiforst u. Leineau“ (DE4440-451) u. FFH-Gebiet „Leinegebiet“ (DE4440-302) des Standortes „Alte Schäferei“, Okt. 2020. Bearbeiter: Büro Knoblich; Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner.

23 Gemäß FFH-/SPA-Vorprüfungen für die Natura 2000-Gebiete SPA „Agrarraum Kämmereiforst u. Leineau“ (DE4440-451) u. FFH-Gebiet „Leinegebiet“ (DE4440-302) des Standortes „Alte Schäferei“, Okt. 2020. Bearbeiter: Büro Knoblich; Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner.

24 Siehe hierzu §§ 39 und 44 BNatSchG i.V.m. § 24 SächsNatSchG.

privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig berücksichtigt werden. Zusätzliche Gutachten waren wie bereits erwähnt zur

- Untersuchung der Einwirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete durch zugehörige FFH-/SPA-Vorprüfungen<sup>25</sup> und
- Klärung des potentiellen Vorhandenseins geschützter Tiere oder ihrer Nist- und Ruhestätten zum Ausschluss von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens durch eine artenschutzrechtlichen Begehung der beiden auf dem Gelände des Standortes Lindenallee 14 befindlichen Altgebäude. Dabei bildete die Erfassung gebäudebewohnender Fledermaus- und wildlebender Vogelarten bzw. deren geschützter Lebensstätten (Nist- und Brutstätten sowie Überwinterungs- bzw. Ruhestätten) den Schwerpunkt der Begutachtung<sup>26</sup>.

### **7.3.1.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG**

Das Flurstück 16/2 liegt anteilig in den Natura 2000-Gebieten Vogelschutzgebiet/SPA „Agrarraum Kämmereiforst und Leineau“ (DE4440-451) sowie FFH-Gebiet „Leinegebiet“ (DE4440-302). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aber so gewählt, dass diese naturschutzfachliche Schutzgebiete gemäß § 22 SächsNatSchG nicht berührt werden. Durch den beabsichtigten vorhabenbezogenen Bauleitplan werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach den §§ 14 bis 19 SächsNatSchG beeinträchtigt.

Ebenso befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 21 SächsNatSchG im Plangebiet. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind somit nicht zu befürchten.

### **7.3.1.2. Sonstige fachliche Grundlagen**

#### **7.3.1.2.1. Grünordnungsplan**

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) ist abgesehen worden, weil die grünordnerischen Belange unmittelbar als Festsetzungen aus der dazu vorzunehmenden Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet abgeleitet werden können, für die ca. ebenerdige 800 m<sup>2</sup> (ca. 41.4 % des Geltungsbereiches) in acht unterschiedlich großen Teilflächen zur Verfügung stehen.

#### **7.3.1.2.2. Eingriffsregelung**

Das anstehende Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Obwohl dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann, wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB insbesondere zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der unmittelbar benachbarten Natura 2000-Gebiete und der Beachtung der Umweltbelange einschließlich des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) berücksichtigt.

Dazu ist nachfolgend die Eingriff-/Ausgleichsbilanz erstellt worden. Diese auf der Grundlage der „Handlungsempfehlung vorgenommene Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, Stand 2003<sup>27</sup> und der als kartografische Grundlage dienende Bestand<sup>28</sup> des Zustandes des Plangebietes am 10.05.2021 sowie der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dort vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung zeigt das folgende Resultat.

---

25 Bearbeiter: Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Büro Erkner, Heinrich-Heine-Straße 13 in 15537 Erkner.

26 Ebenda.

27 Fassung: SMUL, Mai 2009.

28 Siehe hierzu Anhang 2.

<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude und Büro sowie therapeutischer Kleintierpraxis im Nebengelass“, Ortsteil Wölkau, Gemeinde Schönwölkau</b>				
<b>Bestandserfassung</b>				
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Planungswert</b>	<b>Wertpunkte</b>
Baumgruppen, weitständig (CIR-Schlüssel: 64)	382	23		8.786
Einzelanwesen (CIR-Schlüssel: 91 300)	297	8		2.376
sonstige Aufschüttung (CIR-Schlüssel: 96 340)	1.252	2		2.504
<b>Gesamt:</b>	<b>1.931</b>			<b>13.666</b>
<b>Planung</b>				
Baumgruppen, weitständig (Bestand - CIR-Schlüssel: 64)	159	23		3.657
Einzelanwesen (Bestand – Stallgebäude - CIR-Schlüssel: 91 300)	91	8		728
Einzelanwesen (neu - CIR-Schlüssel: 91 300)	342		7	2.394
Planstraße	477		3	1.431
Terrasse (wasserdurchlässige Befestigung)	60		3	180
Verkehrsbegleitgrün mit Gehölzbestand (CIR-Schlüssel: 95 500)	334		8	2.672
Abstandsflächen, gestaltet (CIR-Schlüssel: 94 700)	367		8	2.936
Acht Stellplätze, unversiegelt (CIR-Schlüssel: 96 230)	101		3	303
<b>Gesamt</b>	<b>1.931</b>			<b>14.301</b>
<b>Differenz:</b>				<b>+ 635</b>

### Verbal-argumentative Bewertung

Die Eingriffsbilanzierung ergibt eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet. Der Eingriff kann damit zu ca. 105 % durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Grünordnung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert werden.

#### 7.3.2. Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist zur Ermittlung der durch das Vorhaben nicht auszuschließenden Umweltauswirkungen eine überschlägige Umweltprüfung durchgeführt worden, die sich gemäß § 1 Abs. 5 BauGB an den Zielen des Umweltschutzes orientierte. Nach diesen sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch als Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen außerdem dazu beitragen

- eine menschenwürdige Umwelt zu sichern,
- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- den allgemeinen Klimaschutz zu fördern,
- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur überschlägigen Umweltprüfung wurde deshalb wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung auf der Grundlage der Einschätzung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist.
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.
- e) Ergänzung der ermittelten Umweltbelange, soweit als Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der vorhabenbezogene Bebauungsplan möglicherweise Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** sind als Ergebnis dessen wie folgt festgelegt worden:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Klima/Luft	Beeinträchtigung durch Nutzungsintensivierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung Jahresbericht 2017 zur Luftqualität in Sachsen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt u. Geologie (neuere Messergebnisse liegen noch nicht vor).</li> </ul>
2. Pflanzen	Verlust bzw. Beeinträchtigung von Vegetationsbeständen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung <ul style="list-style-type: none"> <li>ökologischer Bestand.</li> <li>Vorprüfung FFH-Gebiet „Leinegebiet“, Büro Knoblich, Erkner.</li> </ul> </li> </ul>
3. Tiere	Verluste v. Lebensräumen, Beeinträchtigung und Zerstörung von vorhandenen Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in den Gehölzstrukturen, Umnutzung nicht bebauter Flächen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelle Vogelbeobachtungen.</li> <li>Erhebung zum Vorkommen geschützter Tierarten in der alten Gebäudesubstanz sowie Nist-, Brut-, Wohn- u. Zufluchtsstätten im unmittelbaren Umfeld (Auswertung Protokoll der artenschutzrechtliche Begehung am 22.10.2020 zur artenschutzrechtlichen Begutachtung der Bestandsgebäude. Büro Knoblich, Erkner).</li> </ul>
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Ggf. mit der Durchführung der Planung gefährdeter Erhalt möglicher archäologischer Denkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis im Teil B des B-Planes, dass durch Erschließungs-, Ausschachtungs-, Planier- u. sonstigen Erdarbeiten freigelegte archäologische u. bauarchäologische Funde nicht ausgeschlossen sind. In solchen Fällen ist die untere Denkmal-schutzbehörde zu informieren. Fundstellen sind gemäß § 20 SächsDSchG vor Zerstörungen zu schützen.</li> </ul>
5. Boden / Altlasten	Verluste von Böden und ihren Funktionen durch Neuversiegelungen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung digitale Bodenkarte M 1:50.000 (BK50).</li> </ul>
6. Wasser	Verluste von Flächen für die Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich der Neuversiegelungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung digitale Bodenkarte M 1:50.000 (BK50).</li> </ul>
7. Biologische Vielfalt	Verluste/Beeinträchtigung von Lebensräumen, Umnutzung der bislang nicht bebauten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung <ul style="list-style-type: none"> <li>ökologischer Bestand.</li> <li>SPA-Vorprüfung „Agrarraum Kämme-reiforst und Leineau“, Büro Knoblich, Erkner.</li> </ul> </li> </ul>
8. Wechselwirkungen	Beeinträchtigung von Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung bestehender Daten.</li> </ul>

Die Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte. **Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen** waren erforderlich zu:

Belang / Teilaspekt	Einschätzung
9. Menschen	Nicht erheblich: Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für den Tages- u. Nachtzeitraum ist nicht zu befürchten. Schallschutzmaßnahmen sind somit entbehrlich.
10. Landschaft	Nicht erheblich. Die Durchführung der Planung berührt das Ortsbild ohne es wesentlich zu verändern.
11. Erholungspotential	Nicht erheblich, da mit der Bebauung kein Erholungspotential verbunden ist.

## 7.4. Beschreibung u. Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.3.2) werden nachfolgend ausschließlich die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

### 7.4.1. Luft und Klima

#### 7.4.1.1. Luft

Für den Ortsteil Wölkau des Gemeindegebietes Schönwölkau erbrachten Messungen<sup>29</sup> hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubniederschläge für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienwohnhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutischer Kleintierpraxis im Nebengelass“ die nachfolgenden Ergebnisse:

Komponente <sup>30</sup>	Maßeinheit	Jahresmittel	Grenzwerte	
			Arithmetischer Jahresmittelwert	h-Wert [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]
NO <sub>2</sub>	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	<15	40 (39. BImSchV)	1 h: 200 <sup>31</sup>
Ozon	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 - 55	40 (39. BImSchV)	8 h: 120 (39. BImSchV)
PM <sub>10</sub> <sup>32</sup>	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	$\leq 16$	40 (39. BImSchV)	24 h: 50 <sup>33</sup>

Die daraus ableitbare Bewertung der Luftqualität erfolgt durch den Vergleich der in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte. Danach wurde der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid 2017 eingehalten. Eine Gefährdung der Gesundheit kann nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden. Die Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid ist mit  $<15 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ermittelt worden und lag deutlich unter dem Grenzwert.

Hohe Ozon-Konzentrationen entstehen bei länger anhaltenden Hochdruckwetterlagen mit Temperaturen über  $30^\circ\text{C}$  und intensiver Sonneneinstrahlung durch chemische Reaktionen aus den Vorläufersubstanzen Stickstoffdioxid und flüchtigen Kohlenwasserstoffverbindungen. Dabei ist die Ozonbelastung in ländlichen Gebieten und im Mittelgebirge aufgrund der geringen Abbaurate des Ozons durch andere Schadstoffe und der Höhenlage am stärksten.

Das wird auch der Grund sein, warum der gemessene Jahresmittelwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bis  $55 \mu\text{g}/\text{m}^3$  in Wölkau über den in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwertwert für den arithmetischen Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Ozon liegt, obwohl es im Sommer 2017 keine längeren Hochdruckwetterlagen gab. Dafür wurde an keinem Tag im Jahr 2017 der Schwellenwert von  $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Stundenmittelwert) zur Information der Bevölkerung über kurzfristige akute Ozonbelastungen überschritten.

Für Feinstaub existieren verschiedene Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit:

- Der PM<sub>10</sub>-Jahresgrenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Kennzeichen einer Dauerbelastung wird in Sachsen flächendeckend sicher eingehalten.
- Der ab 2015 geltende PM<sub>2.5</sub>-Jahresgrenzwert von  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird ebenfalls an allen Stationen weit unterschritten.
- Kurzzeitbelastungen werden durch den PM<sub>10</sub>-Tagesgrenzwert ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei 35 zulässigen Überschreitungen im Jahr) bewertet. Das dritte Mal in Folge seit Beginn der Messungen wurde 2017 der Tagesgrenzwert an allen Stationen in Sachsen eingehalten.

Die Auswertung der Messungen ergibt nur für den erhöhten Ozon-Jahresmittelwert eine relativ geringe Überschreitung des Jahresmittel-Grenzwertes und damit eine mäßige Belastung für das

29 Luftqualität in Sachsen. Jahresbericht 2017 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Neuere Messergebnisse liegen noch nicht vor.

30 Ebenda.

31 Acht zulässige Überschreitungen im Kalenderjahr.

32 PM<sub>10</sub> sind Feinstaub-Emissionen mit Staubpartikelkonzentration im Korngrößenbereich  $< 10 \mu\text{m}$ . Als Hauptverursacher von Feinstäuben gelten der Verkehr und das Gewerbe. Der Abrieb von Fahrbahn, Reifen und Bremsen und das Aufwirbeln von abgelagertem Staub im Straßen-, Luft- und landwirtschaftlichen Verkehr tragen zur Emission bei.

33 Fünfunddreißig zulässige Überschreitungen im Kalenderjahr.

Plangebiet des vorgesehenen Vorhabens. Damit kann es als weitgehend unbelastet eingestuft und seine lufthygienische Situation für einen Wohnstandort als brauchbar angesehen werden. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist demzufolge nicht von erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die künftigen Bewohner auszugehen.

Zu beachten ist hierbei, dass Ozon-Werte jährlich sehr schwanken und von Witterungsbedingungen stark beeinflusst werden, so dass es insbesondere in ländlichen Gebieten zu höheren Ozonbelastungen kommen kann, weil dort fehlende andere Schadstoffe nicht zum Abbau der Ozonrate beitragen können. In gewissem Grade wirkt hier entlastend, dass der festgestellte allmähliche Rückgang der Überschreitungshäufigkeit der Schwelle von  $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Stundenmittelwert) zur Information der Öffentlichkeit über kurzfristige akute Ozonbelastungen auch ein Indiz ist für die Abnahme der die Entstehung von Ozon befördernden Vorläufersubstanzen Stickstoffdioxid und flüchtige Kohlenwasserstoffverbindungen in der Luft.

D.h., die Luft ist hinsichtlich dieser Schadstoffe in den letzten zehn Jahren sauberer geworden, was auch dem Vorhaben im Ortsteil Wölkau zugutekommt.

Bei Durchführung der Planung im Baugebiet, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit Nebengelass und einem Stallgebäude ist ein zu vernachlässigender Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Pkw und Heizungsabluft zu erwarten. Die durch die Messungen ermittelte Immissionsbelastung luftverunreinigender gasförmiger Komponenten und Stäube würde sich dadurch nicht messbar verschlechtern.

Dennoch führt Versiegelung von Flächen grundsätzlich zu Luftveränderungen, die zum Beispiel eine stärkere Erwärmung und geringere Feuchtigkeit bewirken können. Jedoch wird durch die geplante Bebauung aufgrund ihrer für die Luftbeeinflussung zu geringen Fläche keine spürbare Verschlechterung der innerörtlichen Frischluftentstehung eintreten. Im Hinblick auf die Luft ist damit festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitgehend umgesetzt werden.

Die zur Versiegelung führenden Baumaßnahmen bewirken hinsichtlich der Auswirkungen auf die Luft keine Beeinträchtigungen. Zudem werden mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden und das Wasser auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft reduziert. Bezüglich der Luft gibt es also kaum Auswirkungen durch das Vorhaben.

Emissionen treten hauptsächlich nur durch Abgase von mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizungsanlagen auf. Wenn in diesen gemäß den einschlägigen Bestimmungen ausschließlich emissionsarmen Brennstoffen eingesetzt werden, hält sich die Umweltbelastung in den gesetzlichen Grenzen. Da es aber insbesondere durch mögliche Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen kann, wurde der Hinweis in den Teil B: Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes aufgenommen, dass insbesondere die im § 19 der 1. BImSchV<sup>34</sup> vorgegebenen Ableitbedingungen für Rauchgas einzuhalten sind.

#### **7.4.1.2. Klima**

Das Bebauungsgebiet ist wie die gesamte Ortslage Wölkau durch ein Siedlungsklima geprägt, das geringfügig höhere Temperaturen als im Umland und eine ausreichende nächtliche Abkühlung mit relativ gutem Luftaustausch aufweist. Bioklimatisch kann das Gebiet als günstig bezeichnet werden. Insoweit ist im Hinblick auf den Klimaschutz festzustellen, dass die diesbezüglichen Umweltschutzziele innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ ohne Einschränkungen umsetzbar sind, wobei aber die zu geringe Fläche des Areals keine spürbare Klimamverbesserung bewirken kann.

Auch wenn das Plangebiet zu ca. 59 % mit unterschiedlichem Grad versiegelt werden kann, sind erhebliche klimatische Belastungen wegen des zu kleinen und deshalb für klimatische Einflüsse unmaßgeblichen Standortes nicht zu befürchten. Der ggf. lokale Temperaturanstieg durch Versie-

---

<sup>34</sup> Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)



gelung und Vegetationsverlust sowie Heizungsabluft wird nur sehr geringfügig erwartet. Damit bleibt das günstige Bioklima erhalten.

Dabei sorgen auch die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden sowie das Wasser für ein angenehmes Kleinklima, was die klimatische Ausgleichsfunktion bislang unversiegelter Gehölzstrukturen ersetzt. Überdies haben die durchzuführenden Neuanpflanzungen einen wesentlichen Anteil an der Minderung des Eingriffes in den Naturbestandteil Klima.

Insoweit ist im Hinblick auf den Klimaschutz festzustellen, dass die Umweltschutzziele für das Klima auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ umgesetzt werden. Die zur Versiegelung führenden Baumaßnahmen bewirken aufgrund ihrer für eine Klimabeeinflussung zu geringen Fläche keine spürbare Klimaverschlechterung.

Damit sind durch das Vorhaben auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Pflanzen, den Boden, das Wasser und die Luft, die insbesondere in Festsetzungen zur

- Entwicklung der klimatischen und lufthygienisch relevanten Großgrünanpflanzungen im Baugebiet,
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise

bestehen, reduzieren sich auch die kleinklimatischen Auswirkungen infolge der eintretenden verminderten Versiegelung. Hierbei ist im Interesse des Klimaschutzes die Realisierung alternativer Energieerzeugungsanlagen zu bevorzugen. Die zeichnerisch festgesetzte Ausrichtung der Hauptbaukörper ermöglicht mit den dadurch entstehenden südöstlichen und südwestlichen Dachflächenanteilen eine effektive Anwendung klimaschutzgerechter solarer Energieerzeugungsanlagen durch die dadurch gegebene Nutzung der morgendlichen, nachmittäglichen sowie abendlichen Sonneneinstrahlung und daraus resultierender höherer täglicher Strom- und/oder Wärmeausbeute.

Der Installation einer Foto-Voltaik- und/oder Kollektoranlage auf dem Dach des neuen Mehrfamilienwohnhauses würde aber die untere Denkmalschutzbehörde die Genehmigung versagen<sup>35</sup>, weil das Stallgebäude als Denkmal erhalten wird und deshalb einen Umgebungsschutz gebietet. Mit dem Neubau des Wohnhauses in der vorhandenen Kubatur würde auch der ortsgeschichtlichen Bedeutung des Standortes Rechnung getragen.

Den aus dem Denkmalschutz für das ehemalige Schäferwohnhaus abgeleiteten gestalterischen Anforderungen für den öffentlich einsehbaren Bereich des Ersatzbaus für das ehemalige Wohnhaus der früheren Schäferei genügen offenbar diese regenerativen Energie- und Warmwassererzeugungsanlagen nicht. Im Hinblick auf die weltweit registrierten und die weitere Existenz von Menschen, Tieren sowie Pflanzen bedrohenden Klimaveränderungen ist das Versagen der Genehmigung für diese Anlagen kaum vermittelbar.

#### **7.4.2. Pflanzen**

Westlich des verfallenen Schäferwohnhauses sind im Plangebiet einheimische Laubbaumgruppen vorhanden, in denen Eichen und Hainbuchen sowie Erlen und Eschen dominieren. FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen wurden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den schon erwähnten FFH-/SPA-Vorprüfungen<sup>36</sup> nicht gefunden.

Der Standort ist durch die ehemals existierende Nutzung als Schäferei anthropogen vorbelastet. Die Böden und Bodenfunktionen sind aufgrund dessen teilweise beeinträchtigt, was die Entwicklung besonders schutzwürdige Bereiche bislang behindert hat. Für den Geltungsbereich des vor-

35 Gemäß Protokoll vom 17.06.2021 zum Termin am 16.06.2021, 16 Uhr in Schönwölkau, Lindenallee 14 mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Bauordnungs- und Planungsamt des Landratsamtes Nordsachsen.

36 Bearbeiter: Büro Knoblich ,15537 Erkner, H.-Heine-Str. 13

habenbezogenen Bebauungsplanes ist trotz anthropogener Vorprägung insbesondere der Erhalt bestehender natürlicher Lebensgrundlagen für Pflanzen<sup>37</sup> anwendbar.

Deshalb sollen vorhandene und nicht zur Bebauung vorgesehene vegetationsfreie bzw. vegetationsarme Flächen durch die Grünordnung mit für den Siedlungsraum typischen Gehölzen ergänzt werden. Diese können die durch die neue Versiegelung entstehenden Wert- und Funktionsverluste natürlich erst nach einer längeren Wachstumsphase ausgleichen. Damit verdoppeln sich die Vegetationsflächen.

Diese verbesserte Situation gegenüber der heutigen erhöht den Gehölzbestand und trägt damit zur Kompensierung der Beeinträchtigung des jetzigen Artenspektrums bei. Für den Umweltbestandteil Pflanzen entstehen damit neue Grünstrukturen. Es kann somit festgestellt werden, dass zwar mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes infolge des dadurch eintretenden dauerhaften Verlustes an Biotopfunktionen auf den künftig versiegelten Flächen den dort wachsenden Pflanzenarten kein Lebensraum mehr zur Verfügung steht, aber dennoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften zu erwarten sind.

Der Grund dafür ist, dass sich durch die genannten Pflanzmaßnahmen neue heimische und standortgerechte Floren entwickeln können. Die damit erfolgende Eingrünung des Baugebietes gewährleistet zugleich eine landschaftsgerechte Ergänzung des Ortsbildes. Vor allem deshalb, aber auch wegen der vielfältigen positiven Umweltwirkungen wurde eine relativ hohe Mindestforderung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgestellt.

Außerdem ist durch die Pflanzflächen als wesentlicher ökologischer Effekt der Erhalt der Böden mit ihren Biotopfunktionen verbunden.

#### 7.4.3. Tiere

Es erfolgte ausschließlich eine Betrachtung der Avifauna, weil im Hinblick auf die derzeitige Nutzung bzw. Biototypenausstattung des Plangebietes kein Vorkommen beispielsweise von Amphibien oder besonders schützenswerten Insekten erkundet wurde<sup>38</sup>. Die im Rahmen der für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendigen Ortsbegehungen wurden deshalb auch genutzt um insbesondere die örtliche Vogelwelt zu beobachten.

Aufgrund der Lage des Eingriffsbereiches außerhalb der SPA-Grenzen sind keine anlagebedingten, dauerhaften Veränderungen oder Verluste von Habitatflächen der Avifauna zu erwarten. Die Gehölzstrukturen auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 16/2 bleiben erhalten. Mit den schon erwähnten FFH-/SPA-Vorprüfungen<sup>39</sup> erfolgte die artbezogene Prüfung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele bzw. maßgeblichen Bestandteile des SPA für die in der Grundsatzverordnung des SPA aufgeführten geschützten Vogelarten.

Danach sind die nachfolgenden Vogelarten im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung möglich bzw. nicht auszuschließen:

Art	Einschätzung der Betroffenheit/ Erheblichkeit
<b>Baumfalke</b> ( <i>Falco subbuteo</i> )	Horstbäume wurden im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens nicht nachgewiesen. Die angrenzende Leineae stellt ein potenzielles Jagdgebiet dar.
<b>Graumammer</b> ( <i>Miliaria calandra</i> )	Potenzielle Biotopstrukturen für die Art sind in der Leineae und auf den umgebenden Flächen von Wölkau durchaus vorhanden. Die genaue Lage der Brutstätten ist den Autoren der Vorprüfung nicht bekannt. Ein Brutvorkommen direkt auf dem zu bebauenden Grundstück ist aufgrund der Biotopausstattung und der Vorbelastungen durch angrenzende Nutzungen nicht zu erwarten.
<b>Grauspecht</b> ( <i>Picus canus</i> )	Potenzielle Biotopstrukturen für die Art sind in der Leineae und auf den umgebenden Flächen von Wölkau vorhanden. Die genaue Lage der Brutnachweise ist den Autoren der Vorprüfung nicht bekannt.
<b>Kiebitz</b> ( <i>Vanellus vanellus</i> )	Potenzielle Brutflächen sind im näheren Umfeld des Bauvorhabens nicht bekannt. Vorkommen von Durchzüglern auf Nahrungssuche und ggf. zur Rast ist im Gebiet um Wölkau po-

37 § 1 SächsNatSchG.

38 Gemäß Protokoll der artenschutzrechtliche Begehung am 22.10.2020 zur artenschutzrechtlichen Begutachtung der Bestandsgebäude. Büro Knoblich, Erkner.

39 Bearbeiter: Büro Knoblich, 15537 Erkner, H.-Heine-Str. 13

Art	Einschätzung der Betroffenheit/ Erheblichkeit
	tenziell möglich.
<b>Mittelspecht</b> ( <i>Dendrocopos medius</i> )	Höhlenbäume sind auf dem Grundstück 16/2 derzeit nicht bekannt. Waldgebiete mit geeigneten Habitatstrukturen, Nist- und Ruhestätten sowie hohem Nahrungsangebot finden sich erst in mehreren hundert Meter Entfernung nördlich und südlich der Lindenallee. Es ist zu erwarten, dass einzelne Tiere das nähere Umfeld des Vorhabens nur sporadisch auf der Nahrungssuche oder Wanderung streifen.
<b>Neuntöter</b> ( <i>Lanius collurio</i> )	Die Habitatstrukturen in der Leineae nahe dem Baustandort sind sicherlich nicht optimal, ein Vorkommen ist aber potenziell möglich, auch im Hinblick, dass die Art als vergleichsweise störungsunempfindlich gilt.
<b>Rohrweihe</b> ( <i>Circus aeruginosus</i> )	Ein Brutvorkommen ist in Vorhabennähe aufgrund fehlender dichter, flächiger Röhrichtbestände sowie aufgrund der relativ hohen Fluchtdistanz der Art unwahrscheinlich. Es ist weiterhin anzunehmen, dass der Siedlungskörper auch bei der Jagd/Wanderung mit einem Mindestabstand umflogen oder überflogen wird. Eine relevante Mehrbelastung durch das Mehrfamilienhaus mit max. 3 WE am Siedlungsrand ist für die Art nicht zu erwarten.
<b>Rotmilan</b> ( <i>Milvus milvus</i> )	Die Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens sind potenziell für eine Besiedlung geeignet. Die Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und den Verkehr sind jedoch maßgeblich zu berücksichtigen. Das geplante Mehrfamilienhaus soll im räumlichen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung errichtet werden, wodurch es nicht zur wesentlichen Siedlungserweiterung in größerem Umfang kommt und der Ortsrand lediglich eine geringfügige westliche Erweiterung erfährt.
<b>Schwarzmilan</b> ( <i>Milvus migrans</i> )	Auch die Besiedlung durch den Schwarzmilan ist am Siedlungsrand von Schönwölkau unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der damit einhergehenden Einschränkungen der Habitatqualität möglich. Störungen können durch Lärmemissionen oder optische Reize entstehen. Bei der Unterschreitung der Fluchtdistanz kann es potenziell zur Meidung seiner Brut- und Nahrungshabitate kommen.
<b>Schwarzspecht</b> ( <i>Dryocopus martius</i> )	Der Schwarzspecht als typischer Waldbewohner findet in den Waldbeständen in der weiteren Umgebung des Vorhabens weitaus günstigere Habitate als in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Dort mangelt es insbesondere zur Anlage der Bruthöhlen und Nahrungssuche am nötigen Alt- und Totholz sowie am Arthropodenvorkommen. Bau- und betriebsbedingte Vorhabenswirkungen, die zu Beeinträchtigungen für die Population führen, sind nicht zu erwarten.
<b>Weißstorch</b> ( <i>Ciconia ciconia</i> )	Weißstorchhorste sind in Wölkau derzeit nicht bekannt. Bevorzugte Jagd- und Rasthabitate mit hoher qualitativer Ausstattung wie Feuchtwiesen oder extensives Grünland sind im engeren Umfeld vom Bauvorhaben nicht zu finden. Eine intensive, regelmäßige Nutzung der umgebenden Flächen ist deshalb nicht zu erwarten.
<b>Wendehals</b> ( <i>Jynx torquilla</i> )	Die Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens stellen potenzielle Habitate für den Wendehals dar, wobei die Feuchtbereiche in der Aue nicht bevorzugt besiedelt werden.

Ansonsten dominieren in der näheren Umgebung des Plangebietes und in ihm selbst „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) und wurden dort auch beobachtet, also Amseln, Blau- und Kohlmeisen, Elstern, Feld- und Haussperlinge, der Garten- und Hausrotschwanz, Grünfinken, Rabenkrähen, Rauchschnalben, Ringeltauben und Stare.

Im gesamten Außenbereich der beiden Bestandsgebäude einschließlich deren Anbauten (Nebeneingang, Trockentoilette, Schuppen) sowie in den Innenräumen wurden keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tiere, insbesondere gebäudebewohnender Fledermäuse und Brutvögel oder deren geschützter Lebens-/Ruhestätten gefunden. Auch indirekte Nutzungsspuren wie Urin, Kot oder Altnester gab es nicht<sup>40</sup>.

Zudem sind teilweise indirekte Ausschlusskriterien für ein Vorkommen relevanter Tierarten in den beiden Bauwerken vorhanden. Das sind zum Beispiel der starke Spinnwebenbesatz im Bereich der Dachüberstände sowie nahezu an allen Rissen, Nischen und Hohlräumen und in den Innenbereichen der Gebäude<sup>41</sup>. Aber auch im Gehölzbestand des Plangebietes konnten Niststätten von Brutvögeln bzw. Brutvorkommen nicht ausgemacht werden.

---

40 Ebenda

41 Ebenda.

Am Vorhabenort mangelt es insbesondere am nötigen Alt- und Totholz (zur Anlage von Bruthöhlen und Nahrungssuche) sowie am Arthropodenvorkommen<sup>42</sup>. Die Tier- und Vogelwelt findet in den unmittelbar an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Gehölzbeständen und Waldgebieten günstigeren Lebensraum mit geeigneten Habitatstrukturen und hohem Nahrungsangebot als innerhalb des Vorhabenstandortes.

Unter den im Plangebiet beobachteten Vögeln sind der Gartenrotschwanz und die Rauchschnalbe in der Roten Liste Sachsen als „gefährdet“ sowie der Haussperling auf der Vorwarnliste eingestuft. Die Vogelarten Feldsperling, Haussperling und Rauchschnalbe befinden sich zudem in der Vorwarnliste Deutschlands. Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich das Arteninventar überwiegend aus siedlungstoleranten Arten zusammensetzt.

Obwohl bezüglich des Artenschutzes keine lokalen Populationen sogenannter „planungsrelevanter“ Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet festgestellt worden sind, ist zur Sicherung der Belange des Artenschutzes eine Umweltbaubegleitung zur ökologischen Begleitung und zur Überwachung aller mit den Rückbau- und Erschließungsarbeiten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen zu bestellen, um sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Arteninventar soweit wie möglich vermieden bzw. gemindert werden.

Die Umweltbaubegleitung hat neben der naturschutzfachlichen Beratung und Betreuung der Baumaßnahmen insbesondere die Aufgabe vor Beginn von Abrissarbeiten die Baubereiche intensiv nach vorhandenen Tieren abzusuchen.

Mit der Entwicklung der vorgesehenen Bebauung erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf ursprünglich unversiegelten, aber künftig versiegelten Flächen des Plangebietes, die den dort lebenden Tieren als Lebensraum dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Allerdings wird bei Durchführung der Planung deren Artenspektrum sich nicht verschieben. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation im Baubereich ist dadurch nicht zu erwarten, da Lebensraum für die Fauna mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe durch eingriffsnahes Anpflanzen von Laubgehölzen mittelfristig gesichert werden kann.

Durch die mit dem Beziehen der drei Wohnungen und die Betreibung des Büros sowie der therapeutischen Kleintierpraxis eintretende Nutzung werden aber die Biotope im Vergleich zur jetzigen Brachensituation stärker gestört. Hierbei sind vor allem Lärmimmissionen von Bedeutung. Das oben aufgeführte Vogelvorkommen ist aber dahingehend zu bewerten, dass aufgrund der relativ geringen Schallimmissionsbelastung durch die neue Bebauung die meisten Vogelarten, wenn nicht sogar alle vor Ort bleiben werden.

Mit der Umsetzung der Baumaßnahme werden deshalb keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Tierbestandes erwartet. Zur Unterstützung dieser Einschätzung sieht der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur pflanzlichen Gestaltung für jede der in seinem Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen konkret zugeordnete grünordnerische Maßnahmen vor. Die eingriffsnah gepflanzten Laubbäume und Strauchgehölze können Verluste und verlorene Funktionen nach einer einzuräumenden Entwicklungszeit übernehmen und stehen z.B. als Anstich bzw. Brutrevier für die Vögel zur Verfügung.

Die sich dadurch entwickelnden internen Habitate ermöglichen die faunistische Besiedlung - auch in Form der Rückkehr - und sichern damit Lebensräume für die Fauna. Schlussfolgernd kann also festgestellt werden, dass trotz der mit der geplanten Umsetzung des Bauvorhabens fortgeführten anthropogenen Prägung des Standortes natürliche Lebensgrundlagen für Tiere gegeben sind.

#### **7.4.4. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen sowie auch alle sonstigen Wirtschaftsgüter. Das Hauptaugenmerk des Schutzzieles besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile. Historisch gesehen

---

<sup>42</sup> Zu den Arthropoden zählen Spinnentiere, Krebstiere, Tausendfüßler sowie die Insekten, deren größte Gruppe die Käfer sind. Mit etwa einer Million beschriebenen und neun Millionen geschätzten Arten sind die Arthropoden der bei weitem erfolgreichste Tierstamm.

gehört der Standort zu einem traditionellen, stadtnahen Agrarlandschaftsraum, der durch Dorflagen, landwirtschaftliche Nutzung sowie Wegeverbindungen geprägt ist.

Im Plangebiet befindet sich mit dem ruinösen Bestandsgebäude des früheren Schafstalles eine bauliche Anlage, die Bestandteil der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Nordsachsen ist. Bauliche Veränderungen an diesem Denkmal bzw. die Einbeziehung dieses Denkmals im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind bereits mit den zuständigen Fachbehörden auf der Grundlage des SächsDSchG abgestimmt worden<sup>43</sup>.

Während für das zum Teil eingestürzte ehemalige Wohnhaus der Schäferei der Fortbestand seines Denkmalschutzes von den Denkmalschutzbehörden nicht mehr gefordert wird<sup>44</sup>, soll der Denkmalschutz für das Stallgebäude durch seine denkmalgerechte Sanierung zur Nutzung als Unterkunft für die in der therapeutischen Praxis zu behandelnden Kleintiere erhalten bleiben. Weitere Merkmale erhaltenswerter Kultur- bzw. Sachgüter mit historisch/kultureller Bedeutung sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung derartiger Schutzgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch die vorgesehene neue Bebauung und Nutzung am Standort nicht. Es ist nicht zu erwarten, dass der historische Siedlungskern von Wölkau mit seinen Kultur- und sonstigen Sachgütern, wie z.B. das Schloss, durch die Realisierung der Planung für die Neubesiedlung des Standortes der früheren Schäferei Schaden nimmt.

Vorhandene Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft werden aber durch die Bebauungsabsicht auch nicht aufgewertet. Dennoch sind die Schutzziele für diese Umweltbestandteile gewahrt, weil sie nicht negativ beeinträchtigt werden bzw. derartige Schutzgüter nicht vorhanden sind. Allerdings sind durch die künftigen Erschließungs-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten eventuell freigelegte archäologische und bauarchäologische Funde nicht ausgeschlossen.

In solchen Fällen ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nordsachsen zu informieren. Fundstellen sind inzwischen gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz vor weiteren Zerstörungen zu schützen.

#### **7.4.5. Boden/Altlasten**

In der digitalen Bodenkarte des Freistaates Sachsen<sup>45</sup> ist die Leitbodenform im Plangebiet als Lockersyrosem aus gekipptem kiesführenden Sand (Lockermaterial) ausgewiesen. Lockersyroseme finden sich an Erosionsstandorten oder etwa in Bereichen, in denen zuvor Erdarbeiten stattgefunden haben, im Zuge derer der zuvor am Standort entwickelte Boden abgetragen oder mit mineralischem Material überschüttet wurde.

Deshalb sind sie u.a. an Altstandorten, von denen der Bereich an der Lindenallee in Wölkau einer ist, mit zum Teil erheblichen Versiegelungsgrad und örtlich hohen stofflichen Belastungen verbreitet. Diese häufig sehr tiefgründige Bodenform mit ggf. auf engstem Raum stark wechselnden Eigenschaften ist nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Der Durchlässigkeitswert liegt in der Regel bei  $1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-7}$  m/s.

Verursacht wird das unter Lockersyroseme anzutreffende Untergrundgestein. Hier werden Löß und Sandlöß, eiszeitliche Sande und Kiese sowie nacheiszeitliche Sedimente vorgefunden. Es muss aber auch mit an der Geländeoberfläche anstehendem, wenige Meter mächtigem Geschiebemergel gerechnet werden. Dieser weist nur eine sehr begrenzte Versickerungsfähigkeit auf, weshalb auch eine Prüfung alternativer Entsorgungsmöglichkeiten anfallenden Regenwassers im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen muss.

Zur Planung, Herstellung und Betreibung der Entsorgungsanlagen für die erforderliche Regenwasserversickerung ist das DWA Arbeitsblatt A 138<sup>46</sup> zu Grunde zu legen.

---

43 Protokoll vom 17.06.2021 zum Termin am 16.06.2021 16 Uhr in Schönwölkau Lindenallee 14 mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Bauordnungs- und Planungsamt des Landratsamtes Nordsachsen.

44 Ebenda.

45 Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

46 Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef, 2005.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter und besitzt dadurch eine sehr geringe natürliche Reliefenergie. Wegen der vorgesehenen Neubebauung in Verbindung mit der früher bereits vorgenommenen anthropogenen Veränderungen ist der Boden nicht mehr besonders wertvoll. Gegenüber

- Veränderungen des Grundwasserhaushaltes,
- Mechanischen Belastungen/Verdichtungen,
- Erosion, und
- Schadstoffeintrag,

zeigt sich der Boden im gesamten Plangebiet als gering empfindlich. Der Standort ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder Abfall), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sind diese nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu dokumentieren und unverzüglich der nach § 13 Abs. SächsABG zuständigen Behörde gemäß § 10 Abs. 2 Sächs-ABG mitzuteilen.

Insgesamt sind Anteile des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Naturhaushaltsfunktionen beeinträchtigt. Jedoch ist im Hinblick auf den Bodenschutz festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb dieses Gebietes umgesetzt werden können, weil durch die vorgenommene Reduzierung der Geltungsbereichsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die unversiegelten und mit Gehölzgruppen waldartig bewachsenen nordwestlichen und nordöstlichen Teilflächen des Flurstückes 16/2 nicht zum Baugebiet gehören und damit die für den Naturhaushalt wichtigen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch das Bauvorhaben überplanten Flächenanteile sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	
	Bestand	Planung
<b>Versiegelte und teilversiegelte Flächen</b>	<b>1.549</b>	<b>1.131</b>
• Bauland	297	654
• Versiegelte und befestigte bzw. teilversiegelte Flächen	1.252	477
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>382</b>	<b>800</b>
• Grünflächen mit Gehölzen	382	800
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>1.931</b>	<b>1.931</b>

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden im Baugebiet ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesbezüglich festgesetzt,

- dass Zufahrtswege, Zufahrten<sup>47</sup> und Terrassen sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind. Mit dieser Maßnahme sollen die natürlichen Versickerungsvorgänge nicht beeinträchtigt und das abzuleitende Niederschlagswasser minimiert werden.
- dass die nicht bebauten Flächen mit Pflanzungen naturnah mit Gehölzen zu gestalten sind. Diese Maßnahme verbessert insbesondere die Bodenfunktionen an den Pflanzorten.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist die Begrenzung der Bodenversiegelung der Grundstücke auf das individuell notwendige Maß eine weitere Möglichkeit zur Erhaltung und Verbesserung des Bodenwertes.

#### 7.4.6. Wasser

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. In ihm existieren auch keine Oberflächengewässer. Mit einem mittleren Abstand von ca. 18 m bis 20 m von der nördlichen Geltungsbereichs-

47 Die Zufahrt innerhalb des Flurstückes 16/5 ist bereits vor dem letzten Verkauf der Flurstücke 16/2 und 16/5 im Zuge des Abbruches der Wirtschaftsgebäude der alten Schäferei entsiegelt worden.

grenze fließt die Leine als Gewässer I. Ordnung. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist wegen der geologischen Verhältnisse eingeschränkt.

Für die erforderliche Versickerung des Regenwassers als dessen Hauptentsorgung von den versiegelten Bauflächen ist deshalb ein diesbezügliches Baugrundgutachten erforderlich, wobei diese in der belebten oberen Bodenzone möglich sein wird. Bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind eintretende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser weitgehend auszuschließen, weil wegen des versickerungerschwerten Baugrundes keine signifikante Reduktion der Versickerung entsteht.

Damit ist auch kein relevanter Schad- und Nährstoffeintrag in das Grundwasser aus dem Baugebiet zu erwarten. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist die Verdunstung als wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes eingeschränkt. Durch die Neuanlage von Vegetationsflächen wird das jedoch zum Teil ausgeglichen. Die Minimierung der Eingriffsfolgen für das Wasser wird im Prinzip auch durch die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen für den Schutz des Naturbestandteils Boden bewirkt.

Hier sind insbesondere die Festsetzungen von Bedeutung, dass

- das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und weitestgehend für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. zu versickern ist.
- Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die umweltrelevanten Ziele hinsichtlich des Grundwassers eingehalten werden können.

#### 7.4.7. Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt drückt den Wert der vorhandenen Biotoptypen eines Gebietes aus. Der Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist einerseits durch eine an der westlichen Grenze des Flurstückes 16/2 gelegene Fläche mit einem ausgeprägten Bestand von Strauch- und Baumgruppen und andererseits von zusammenhängenden aufgeschotterten Bereichen geprägt.

Gehölzfläche (ca. 382 m<sup>2</sup> = 20 % des Plangebietes): Gemessen an den Artenanzahlen wertvoll und nicht auszuschließender Nahrungsraum für die im unmittelbar nördlich angrenzenden Vogelschutzgebiet „Kämmereiforst und Leineae“ nach Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sowie der Kategorien 1 und 2 der „Roten Liste Wirbeltiere“ des Freistaates Sachsen (Stand 1999) vorkommenden Brutvogelarten:

Baumfalke (*Falco subbuteo*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grauammer (*Miliaria calandra*), Grauspecht (*Picus canus*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Mittelspecht (*Dendrocopus medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*)<sup>48</sup>.

Aufgeschotterte Flächen (ca. 1.252 m<sup>2</sup> = 65 %): vegetationsfreie Flächen. Davon werden ca. 637 m<sup>2</sup> (ca. 50 %) als Untergrund für die Erschließungsstraße, Stellplätze und die Terrasse weiter verwendet. Bedeutung für die Vogelfauna: sehr geringwertig.

Bebauung (ca. 297 m<sup>2</sup> = 15 %). Bedeutung für die Vogelfauna: geringwertig.

Die Eingriffe finden mit der baulichen Ergänzung des Standortes und seiner Erschließung zwangsläufig statt, führen aber zu einer Aufwertung des vorhandenen Biotopwertes der biologischen Vielfalt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt halten sich damit in akzeptablen Grenzen. Insbesondere weil mit der Bebauung eine Verdrängung von Brutvogelarten nicht stattfindet.

48 Gemäß SPA-Vorprüfung für das Natura 2000-Gebiet SPA „Agrarraum Kämmereiforst und Leineae“ des Standortes „Alte Schäferei“, Okt. 2020. Bearbeiter: Büro Knoblich; H.-Heine-Str. 13, 15537 Erkner.

#### 7.4.8. Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den durch die Planungsabsicht ausgesetzten Umweltbestandteilen und dadurch verursachten Beeinträchtigungen sowie die Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Verminderung.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Umweltbestandteil	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
Tiere, Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenverlust durch Versiegelung.</li> <li>Verlust von Lebensräumen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bepflanzen nicht bebauter Flächen.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenversiegelung.</li> <li>Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellen der Stellplätze u. Wege sowie Terrassen in wasserdurchlässigen Bauweisen.</li> <li>Interne Bepflanzung als Kompensationsmaßnahme.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenversiegelung.</li> <li>Reduzierung Grundwasserneubildung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellen der Stellplätze, Wege u. Zufahrten sowie Terrassen mit wasserdurchlässigen Bauweisen.</li> <li>Nutzung des Niederschlagswassers für Gieß- und oder Brauchwasserzwecke.</li> </ul>
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfernen der Vegetationsdecke.</li> <li>Bebauung und Versiegelung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bepflanzung nicht überbauter Flächen.</li> </ul>
Biologische Vielfalt	Keine.	
Landschaft	Keine.	
Mensch	Keine.	

Für die meisten Umweltbestandteile bestehen keine oder nur geringe ökologische Risiken, die - wenn vorhanden - insbesondere durch Bepflanzungen der un bebauten Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschwächt werden sollen. Für die Belastungen des Naturbestandteils Boden erfolgt eine interne Kompensationsmaßnahme in Form von intensiven eingriffsnahen Gehölzanpflanzungen.

Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den künftigen Wohnstandort ist nicht gegeben.

#### 7.5. Umweltbezogene Maßnahmen

Als Resultat der im Kap. 7.4. vorgenommenen Konfliktanalyse zur Entwicklung des Umweltzustandes als Folge des beabsichtigten Bauvorhabens sind die nachstehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen bei der weiteren Planungsarbeit für das Wohngebiet zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ = 0,3.
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen zur Schaffung einer ökologischen Wertigkeit (ähnliche Habitate) für die potentiell vorkommende Tierart (Vögel) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Habitaten.
- Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, z.B. durch das Herstellen der Stellplätze, Wege und Zufahrten sowie Terrassen mit wasserdurchlässigen Bauweisen.
- Bepflanzung der nicht bebauten Flächen.

Mit folgenden Maßnahmen der Grundstückseigentümer/Bauherren kann über die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mehrfamilienwohnhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ hinaus zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Bedingungen am künftigen Wohnstandort beigetragen werden

- Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs.
- Nutzung regenerativer Energieformen.

#### 7.6. Zusammenfassung

Die Bebauung mit dem Mehrfamilienhaus für drei WE, dem Büro und der therapeutischen Kleintierpraxis sowie mit dem zugehörigen Stallgebäude ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll und verschlechtert die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht.



Mit der Planungsabsicht kann sich eine maximale Versiegelung von 1.131 m<sup>2</sup> ergeben. Deren Eingriffsfolgen wird innerhalb des Neubaugebietes mit vorgeschriebenem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einheimischer, standortgerechter Gehölze für die landschaftsgerechte Neugestaltung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen intensiv begegnet.

Das beweist die durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Nach der kann der Eingriff in die Naturbestandteile des Standortes vollständig durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen mit anschließender Bepflanzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert werden. Auch die durch die Bebauung um ca. 15 % steigende Grundfläche für die Hauptbaukörper im Vergleich zur bestehenden.

Die dadurch eintretenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aber als nicht erheblich einzuschätzen, weil zum Ausgleich ca. 776 m<sup>2</sup> teilversiegelte Bodenflächen für Pflanzmaßnahmen gewandelt werden. Diese ökologischen Maßnahmen schaffen zugleich mit den dadurch entstehenden Rückzugs- und Nistmöglichkeiten neue Lebensräume für eine vielfältige Tierwelt. Abschließend ist einzuschätzen, dass insbesondere bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. der Schutzgüter zu erwarten sind.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

*Wird im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Stellungnahmen ergänzt.*

## **9. Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **9.1. Bauungs-/Nutzungskonzept**

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des am Standort Lindenallee 14 derzeit vorhandenen, zum Teil eingestürzten Wohnhauses einer dort früher betriebenen Schäferei auf dessen Grundfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt dieses durch Mehrfamilienwohnhaus mit drei WE nach nun erfolgter Löschung des Denkmalschutzes<sup>49</sup> zu ersetzen.

Zusätzlich ist in einem eingeschossigen Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> ein gewerbliches Büro und eine therapeutische Kleintierpraxis geplant. Das unter Denkmalschutz stehende sanierungsbedürftige Stallgebäude wird als Unterkunft für in der Praxis zu behandelnde Kleintiere weiter verwendet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für diese bauliche Umsetzung definierte Funktionsbereiche vor:

- Das Wohnhaus und der Stall befinden sich wie bisher an der gleichen früheren Stelle, wobei der Hauptzugang zu den Gebäuden ebenfalls wie ehemals an deren Südseite erfolgt.
- Im westlich am Wohnhaus mit einem eingeschossigen 3,0 m langen und 1,8 m breiten Verbindungsgang in dessen Flucht angebautes separates ca. 100 m<sup>2</sup> großes Nebengelass ist das Büro und die Kleintierpraxis vorhanden, ebenfalls mit gemeinsamen Zugang an dessen Südseite.
- Alle drei Gebäude werden durch einen vorgelagerten 3,5 m breiten teilversiegelten Weg erschlossen, der wiederum am Zugang zum Wohnhaus rechtwinklig an die private Zugangsstraße im Flurstück 16/5 anbindet, die das Baugrundstück im Flurstück 16/2 an die Lindenallee anschließt.

Die geplante Bebauung liegt außerhalb der in unmittelbarer Nähe bestehenden Natura 2000-Gebiete. Gehölzrodungen sind in diesen und im sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen nordöstlich rückwärtigen Teil des Flurstücks 16/2 der Gemarkung Wölkau nicht vorgesehen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fassadengestaltung des Wohnhauses orientiert sich an der ursprünglichen des Schäfereigebäudes. Das Nebengebäude mit dem Büro und die Kleintierpraxis wurde bewusst durch seine eingeschossige Bauweise und dem flach geneigten Zeldach den beiden städtebaulich bedeutenderen Bestandsgebäuden untergeordnet.

---

49 Protokoll vom 17.06.2021 zum Termin am 16.06.2021 16 Uhr in Schönwölkau Lindenallee 14 mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Bauordnungs- und Planungsamt des Landratsamtes Nordsachsen.

Das Leitbild dieser gewählten städtebaulichen Ordnung orientiert sich weitgehend an der früheren Bebauung. Gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine als Gemeinschaftseigentum der künftigen Bewohner herzustellende private Straße erschließt es.

Zur Sicherung der früheren Gebäudestellung ist die gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche investkonkret eng um die geplanten Baukörper durch Baugrenzen zeichnerisch im Teil A: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Zusätzlich werden durch zugehörige zeichnerische Festsetzungen für die Stellungen der drei Gebäude deren diesbezüglich städtebaulich gewollte Ausführung gesichert. Insbesondere mit dem in Ost-West-Richtung ausgerichteten maximal zweigeschossigen Wohnhaus mit vorgegebenen Walmdach wird die historische Bebauungsform der früheren Schäferei am Standort in Wölkau berücksichtigt.

Diese beschriebene Struktur der überbaubaren Grundstücksfläche setzt das eingangs erwähnte Leitbild für den kleinen Wohnstandort um und unterstützt damit das grundsätzliche Ziel der Planung, die drei Gebäude in das überwiegend vom Wohnen beherrschte angrenzende Siedlungsgefüge in angemessener Weise ohne dichtere Bebauung einzufügen.

## **9.2. Erschließungskonzept**

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt wie bereits erwähnt einseitig über den geplanten Anschluss der Erschließungsstraße im Süden an die Lindenallee. Die dazu herzustellende Verkehrsfläche weist eine überfahrbare Straßenbreite von 3,5 m auf. Einschließlich erforderlicher Borde und zugehöriger Rückenstützen ergeben sich somit 4,0 m als Gesamtbreite für die Straße als Mischverkehrsfläche.

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung des kleinen Plangebietes wird auf die Ausführungen im Kap. 5.3.2. verwiesen.

Die im Teil B: Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgegebene wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen mindert die Ableitung und Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,3 unterstützt mit ihrem die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete unterschreitenden Wert durch die damit nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Versickerung des Niederschlagswassers, die in der oberen belebten Bodenzone immer gegeben ist und trägt außerdem dazu bei, Bodenfunktionen zu erhalten.

## **9.3. Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept hat die Schaffung begrünter Freiräume und die Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch die Entwicklung von Lebensräumen im kleinen Wohnstandort zum Ziel und trägt damit auch zum klimatisch-lufthygienischen Ausgleich bei. Das grünordnerische Konzept besteht demnach in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen, mit dem die Einbettung der geplanten Bebauung in das grüne Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstruktur vom Ortsteil Wölkau gesichert wird.

Die in der Folge dieses Konzeptes begrünter Flächen und Pflanzungen vervollständigen zudem den Gebietscharakter der bestehenden dörflichen Bebauung. Neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild schaffen diese Pflanzmaßnahmen gleichzeitig Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna. Für die Pflanzmaßnahmen empfiehlt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu bevorzugende standortgerechte Pflanzenarten.

Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigen zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die Arten sind im Teil B: Text, Hinweise des Bebauungsplanes und im Anhang 3 dieser Begründung aufgeführt.

## **10. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **10.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mehrfamilienwohnhaus mit Stallgebäude sowie Büro und therapeutische Kleintierpraxis im Nebengelass“ umfasst den südlichen Teil der Fläche des Flurstückes 16/2 mit einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 21,4 m und damit ca. 60 % = 1.252 m<sup>2</sup> der Fläche des Flurstückes 16/2 sowie das gesamte Flurstück 16/5. Beide Liegenschaften befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Wölkau.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Ost nach West durch eine Linie von der östlichen Grenze des Flurstückes 18/1 bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 13/1 mit einem durchschnittlichen Abstand von ca. 21,36 m von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 16/2 und 16/4.
- im Westen von Nord nach Süd durch die östliche Grenze des Flurstückes 18/1 bis zu den nördlichen Grenzen der Flurstücke 18/2 und 16/4, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 16/4, östliche Grenze des Flurstückes 15/2 (Lindenallee).
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 15/2 (Lindenallee) bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 16/6.
- im Osten von Süd nach Nord durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 16/6, westliche Grenze des Flurstückes 13/4 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 13/1 und von dort von dessen östlicher Grenze bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 0,2 ha.

### **10.2. Gliederung des Geltungsbereiches**

Das Baugebiet wurde wie folgt gegliedert:

- Ein nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA) und
- eine der Erschließung dienende private Anwohnerstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 22 BauGB.

Das Baugebiet WA untergliedert sich weiterhin in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

### **10.3. Festsetzungen**

Im Folgenden werden alle in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

#### **10.3.1. Art der baulichen Nutzung**

[§ 12 Abs. 3 BauGB]

*Das Baugebiet ist zeichnerisch als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]*

Begründung:

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beachtet die städtebauliche Situation im vorhandenen Siedlungsgebiet, in dem das Wohnen vorherrscht. Das Baugebiet ist damit vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb des Baugebietes der beabsichtigte Nutzungscharakter planungsrechtlich für die künftige Nutzung ausgerichtet und gesichert, ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden, ebenfalls meist durch allgemeine Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft zu verursachen.

### 10.3.2. Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen

Zulässig sind:

- ein Wohngebäude,
- ein Büro,
- eine therapeutische Kleintierpraxis,
- die Weiternutzung eines vorhandenen Stallgebäudes

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Es handelt sich um die mit der Gemeinde Schönwölkau abgestimmten investkonkreten Bauabsichten des Vorhabenträgers (siehe hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan).

### 10.3.3. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]

#### 10.3.3.1. Grundflächenzahl GRZ

*Die Grundflächenzahl ist einheitlich mit 0,3 zeichnerisch festgesetzt. [§ 19 BauNVO]*

Begründung:

Das städtebauliche Ziel, dass sich die Bebauung als lockere Bebauung verträglich in die Umgebung einfügt und damit gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert, was außerdem die Bedingungen für das örtliche Klima und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbessert, waren die entscheidenden Gründe zur Festsetzung der unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze = 0,4 bleibenden Grundflächenzahl.

#### 10.3.3.2. Zahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

*Für das Baugebiet WA wurde für die drei Hauptbaukörper die jeweilige zwingende Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt:*

Begründung:

Zur Sicherung der jeweils vorgesehenen Höhenentwicklung der Gebäude ist für jedes die Zahl der auszuführenden Vollgeschosse als zwingend festgesetzt worden. Diese zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist in Anbetracht der Lage des Plangebietes an unmittelbar angrenzenden Natura 2000-Gebieten städtebaulich begründbar. Die zwingende Festsetzung der jeweiligen Geschossanzahl verhindert die Überbetonung der Bauwerke gegenüber dem Baumbestand in den Natura 2000-Gebieten und ordnet sie zugleich den Schutzgebieten optisch unter.

#### 10.3.3.3. Höhen der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO]

*Zeichnerisch werden zwingend einzuhaltende Höhenmaße in Meter DHHN<sup>50</sup> für die Hauptbaukörper zeichnerisch festgesetzt.*

Begründung:

Zur Unterstützung der beabsichtigten und oben dargelegten städtebaulichen Topografie wurde für die Hauptbaukörper jeweils zwingend auszuführende Trauf- und Gebäudehöhen vorgegeben. Die Höhenvorgaben sichern außerdem die notwendigen lichten Raumhöhen der funktionellen Bereiche der Gebäude.

### 10.3.4. Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

*Im Baugebiet WA wurde zeichnerisch offene Bauweise festgesetzt.*

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung aus den drei Hauptbaukörpern ein kleines Gebäudeensemble zu entwickeln. Die Festsetzung dieser Bauweise steht in Überein-

---

50 Deutsches Haupthöhennetz

stimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung in die angrenzende, durch Einzelgebäude geprägte Bestandssiedlung einzufügen.

### **10.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

*Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt worden.*

Begründung:

Da das Baugebiet eine Randlage an einer untergeordneten Anwohnerstraße aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich. Die vorgenommene Fassung der Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit eng an den vorgesehenen Baukörpern festgesetzten Baugrenzen unterstützt die beabsichtigte städtebauliche Komposition des städtebaulichen Konzeptes.

Damit wird zugleich eine zusammenhängende und nicht überbaubare Grundstücksfläche geschaffen, die ausreichende Freiflächen für die einzelnen Hauptbaukörper sichert und im Verbund mit denen der Nachbarbauwerke als Grünzonen wirken.

### **10.3.6. Stellung der baulichen Anlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

*Für die Stellung der Hauptbaukörper sind die zugehörigen zeichnerischen Einträge in Form der vorgegebenen Firstrichtung im Teil A: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgebend.*

Begründung:

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Firstrichtung für die Gebäude als Hauptbaukörper, steht planerisch im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise und zur Lage in der überbaubaren Grundstücksfläche. So ist die Firstrichtung im Baufenster mit paralleler und/oder rechtwinkliger Ausrichtung zur angrenzenden Erschließungsstraße vorgegeben worden, um eine nicht vorgeprägte Diagonalstellung der Gebäude zur Erschließungsstraße auszuschließen.

Die sich an der früheren Bebauung orientierende Festsetzung erwirkt damit die städtebauliche Zusammengehörigkeit des Ensembles und ermöglicht ein baulich harmonisches Ortsbild. Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfirstrichtung ermöglicht zudem durch die dabei entstehende weitgehend sonnenseitige Ausrichtung der Gebäude den Einsatz von Kollektor- und/oder Fotovoltaikanlagen zur effizienten Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom durch die Nutzung der Strahlungsenergie der Sonne als erneuerbare Energiequelle.

### **10.3.7. Stellplätze**

[§ 12 Abs. 1 BauNVO]

*Stellplätze im Baugebiet WA sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen für Stellplätze zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]*

Begründung:

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden fünf Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Flächen erlauben die Einordnung von acht Fahrzeugen und sind damit ausreichend bemessen, um den zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen abdecken zu können. Die Entscheidung des Bauherren, Kfz-Abstellmöglichkeiten innerhalb des Hauptbaukörpers oder außerhalb als eigenständige Stellplatzanlage auszuführen, wird damit nicht grundsätzlich jedoch flächenbezogen beeinflusst.

Ziel dieser Festsetzung ist es, auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Grünstrukturen zu sichern.

## **10.4. Verkehrsfläche**

### **10.4.1. Private Straßenverkehrsfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 21 und Nr. 22 BauGB]

*Die Straßenverkehrsfläche des Baugebietes ist zeichnerisch als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist durchgängig mit auf die erforderliche medienseitige Erschließung des Baugrundstückes beschränkten Leitungsrechten (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger Leitungen für die erforderliche medienseitige Erschließung des Baugrundstückes zu verlegen und zu unterhalten.*

#### Begründung:

Für die Erschließung der drei Hauptbaukörper ist es nicht erforderlich, eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Stattdessen erfolgt die Erschließung durch eine private Stichstraße. Sie dient allein als Zufahrt und Zugang zu den vorgesehenen Gebäuden. Der Benutzerkreis beschränkt sich somit auf die Anwohner, deren Besucher und die des Büros und der therapeutischen Kleintierpraxis sowie die Feuerwehr, den Rettungswagen und ggf. das Abfallsammelfahrzeug, sofern Abfallsammelbehälter nicht am Tage ihrer Leerung durch die Bewohner an der Lindenallee abgestellt werden.

Des Weiteren ist die Straße durchgängig mit auf die erforderliche medienseitige Erschließung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger Leitungen für die erforderliche medienseitige Erschließung des Baugrundstückes zu verlegen und zu unterhalten.

Da kein Durchgangsverkehr möglich ist, besteht auch kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis für diese die drei geplanten Gebäude erschließende Straße. Ihre Breite von 4 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse.

Eine Wendeanlage für das Wenden eingefahrener Kfz zum wieder Herausfahren aus dem Grundstück wird durch eine entsprechende Kurvengestaltung am nördlichen Ende des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnittes der Privatstraße mit den dafür notwendigen Mindestradien gesichert.

Die private Erschließungsanlage ist sowohl für die Anwohner als auch die Gemeinde Schönwölkau städtebaulich sowie wirtschaftlich zweckmäßig. Es handelt sich um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Funktionalität und dauerhaften Unterhaltung sowie Betreuung der Erschließungsstraße durch die Eigentümer des anliegenden Grundstückes, weil für die Privatstraße keine hoheitliche Gesetzgebung gilt.

D.h. die Eigentümer der Straße sind z.B. für Straßenreinigung oder für Beschilderungen der Straße verantwortlich. Sie müssen alle notwendigen Erfordernisse im Zusammenhang mit der Betreuung der Erschließungsstraße umsetzen, bzw. ggf. zivilrechtlich durchsetzen. Dazu gehört auch der erforderliche Status einer rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Dieser ist durch einen Eintrag einer zugehörigen Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch zu sichern. Alternativ kann dafür auch eine im Grundbuch eingetragene Baulast übernommen werden.

#### **10.4.1.1. Straßenbegrenzungslinie**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

*Die private Straßenverkehrsfläche ist durch eine zeichnerisch festgesetzte Straßenbegrenzungslinie gefasst worden.*

#### Begründung:

Gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Verkehrsfläche die zugehörige Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt worden.

## **10.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

### **10.5.1. Regenwasserbewirtschaftung**

*Das auf den Baugrundstück von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.*

#### Begründung:

Für eine zentrale Versickerungslösung bestehen im Plangebiet keine optimalen Voraussetzungen. Die erschwerte Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes ist ein wesentlicher Faktor für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit. Diese wird die Entsorgungssicherheit der Niederschlagsentwässerung allein durch natürliche Versickerung infolge der aktuellen Verhältnisse ggf. nicht gewährleisten.

Deshalb ist es neben der Ermittlung der diesbezüglichen Baugrundeigenschaften durch ein entsprechendes Fachgutachten zweckmäßig die zu entsorgende Niederschlagswassermenge zu reduzieren, was durch diese Festsetzung erreicht werden soll. Damit wird außerdem ein wirksamer Beitrag zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden auf den Baugrundstück geleistet.

Ergebnis der Festsetzung ist, dass das Niederschlagswasser zur zeitversetzten Verwendung auf vielfältige Weise zwischenzeitlich grundstücksbezogen zurückgehalten wird. Dabei sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder anderen Anlagen der Regenrückhaltung einzuplanen<sup>51</sup>.

Die Vorratshaltung mit anschließender Nutzung des Niederschlagswassers ist insbesondere für die Versorgung der begrünten Flächen sehr geeignet und fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen.

### **10.5.2. Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen**

*Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf der Grundstücksfläche versickern kann.*

#### Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber hinaus die Ableitung/Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf dem Grundstücken zu minimieren. Das langsame Versickern des Oberflächenwassers, das in der oberen belebten Bodenzone immer gegeben ist, trägt dazu bei, Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, wie auch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.

Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo das zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Die Festsetzung soll vorrangig natürliche Versickerungsvorgänge ermöglichen und so zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beitragen. Für versickerungsfähige Flächen sollte dabei vorzugsweise sickerfähiges Pflaster ohne Fase zur Anwendung kommen.

Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

---

<sup>51</sup> Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Überdies ist die Verwendung von Brauchwasser, z.B für die Toilettenspülung, nur mit Brauchwasserzähler zulässig.

### 10.5.3. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur ökologischen Begleitung und zur Überwachung aller mit den Rückbau- und Erschließungsarbeiten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung zu bestellen, um sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Arteninventar soweit wie möglich vermieden bzw. gemindert werden. Die Umweltbaubegleitung hat neben der naturschutzfachlichen Beratung und Betreuung der Baumaßnahmen insbesondere die Aufgabe vor Beginn von Abrissarbeiten die Baubereiche intensiv nach vorhandenen Tieren abzusuchen.

#### Begründung:

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass infolge ihrer Realisierung keine nachteiligen Auswirkungen auf lokale Populationen sogenannter „planungsrelevanter“ Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Soweit solche nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, sind zur Vermeidung verbotener Beeinträchtigungen auch einzelner Exemplare der betreffenden Arten bereits vor dem Eingriff geeignete Ersatzlebensräume herzustellen (sogenannte CEF-Maßnahmen<sup>52</sup>).

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen sowie für unvermeidbare Eingriffe durchzuführende CEF-Maßnahmen bestimmt werden sollen.

### 10.5.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Die im Teil A: Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten und mit P0 bis P5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und/oder Sträuchern Pflanzflächen sind im Grundstück wie folgt anzulegen und zu bepflanzen:

Pflanzfläche	Zweckbestimmung	Pflanzmaßnahmen	Gehölzanzahl, Pflanzabstand, Pflanzstreifenbreite
P0	Begrünte Abstandsflächen	Standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume und einheimische, standortgerechte Sträucher	≥3 Bäume je Fläche ≥11 Sträucher je Fläche (Pflanzfläche ≥2,5 m <sup>2</sup> je Strauch).
P1	Solitärbaum	Gemäß Planeintrag standortgerechten, hochstämmige, mittelkronigen Laub- oder Obstbaum	Ein Baum, StU: 20 cm-25 cm, Höhe Kronenansatz: 2,5 m
P2	Strauchhecke mit eingefügten Bäumen	Gemäß Planeintrag standortgerechte, hochstämmige, kleinkronige Laub- oder Obstbäume an den Enden der Strauchhecke	2 Bäume, StU ≥14 cm-16 cm Höhe Kronenansatz: 2,5 m
		Gemäß Planeintrag einheimische Strauchhecke	6-7 Sträucher mit Pflanzenabstand: ≤2,5 m
P3	Baumreihe	Gemäß Planeintrag standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laub- oder Obstbäume	3 Bäume, StU ≥14 cm-16 cm Höhe Kronenansatz: 2,5 m
P4	Strauchhecke	Gemäß Planeintrag einheimische Strauchhecke	3 Sträucher mit Pflanzenabstand: ≤2,0 m
P5	Baumreihe mit Strauchhecke	Gemäß Planeintrag standortgerechte, hochstämmige, kleinkronige Laub- oder Obstbäume	11 Bäume, StU ≥14 cm-16 cm Höhe Kronenansatz: 2,5 m
		Gemäß Planeintrag einheimische Strauchhecke	34-35 Sträucher mit Pflanzenabstand: ≈1,5 m

Die Gehölzpflanzungen sind mit angesätem wildkräuterreichen Landschaftsrasen zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Hinweis:

Für die Auswahl der Bäume wird auf den Anhang 3 'Pflanzempfehlungen' der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### Begründung:

<sup>52</sup> Continuous Ecological Functionality-measures = Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.



Die Festsetzung soll negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Baugebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna.

Als nicht zu unterschätzende Nebeneffekte werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Begrünung der Freiflächen baut zudem lufthygienische Belastungen ab und kann somit auch zu einer verbesserten Luftqualität beitragen. Die Artenauswahl entsprechend empfohlener Pflanzlisten orientiert sich grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Gemeindegebiet und innerhalb des Ortsteiles Wölkau.

Im Rahmen dieser Festsetzung wurden die Anordnung sowie die Arten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher nicht explizit vorgegeben. Das erfolgte, um den Gestaltungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen. Somit können die Pflanzmaßnahmen individuell derart ausgeführt werden, dass eine Beschattung geeigneter Flächen bzw. eine besonders geartete Flächenstrukturierung auf dem Baugrundstück entsteht.

Die in Folge dieser Festsetzung begrünten Flächen und Pflanzungen vervollständigen den Gebietscharakter des gesamten Dorfensembles.

Hinweis: Die Abstände der Pflanzungen zu Nachbarn sind entsprechend dem sächsischen Nachbarschaftsrecht zu wählen.

#### **10.5.5. Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für Gehölzpflanzen**

*Die Pflanzen innerhalb der im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten und gekennzeichneten Pflanz- und Erhaltungsgebiete P0 bis P5 (Festsetzungen im Teil B: Text Nr. 4.1. bis 4.7.) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden Pflanzempfehlungen zur Orientierung empfohlen. Sie sind im Teil B: Text, Hinweise und im Anhang 3 der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt.*

##### Begründung:

Die Neupflanzungen für die weitere Durchgrünung des Baugebietes und damit auch der umgebenden dörflichen Bebauung benötigen zum Gedeihen eine mindestens dreijährige Anwuchspflege und anschließend eine wenigstens fünfjährige Unterhaltungspflege. Insbesondere während dieser Zeit können abgestorbene Gehölze nicht ausgeschlossen werden, die dann durch neue zu ersetzen sind.

Ebenso sind innerhalb der im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB abgestorbene Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen und danach mit einer mindestens dreijährige Anwuchspflege und anschließend einer wenigstens fünfjährige Unterhaltungspflege zu betreuen.

#### **10.5.6. Pflanzempfehlungen**

Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden Pflanzempfehlungen zur Orientierung empfohlen. Sie sind im Teil B: Text, Hinweise des Bebauungsplanes und im Anhang 3 dieser Begründung aufgeführt. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

#### **10.6. Örtliche Bauvorschriften**

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

##### **10.6.1. Mülltonnenstellplätze**

*Mülltonnenstellplätze sind zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten) bzw. einzuhausen.*

##### Begründung:

Mit dieser Festsetzung zur Gestaltung des Ortsbildes wird das Ziel verfolgt, dass der im Vorgartenbereich grundsätzlich sinnvoll und zweckmäßig angeordnete Stellplatz für die Mülltonnen durch eine entsprechende Gestaltung vom Straßenraum aus nicht sichtbar ist. Dem Betrachter soll sich ein durch Bepflanzung gestalteter Vorgarten und nicht durch Mülltonnen geprägtes Grundstück des Mehrfamilienhauses präsentieren. Deshalb ist die Eingrünung oder Einhausung des Mülltonnenstellplatzes vorzunehmen.

#### **10.6.2. Dachaufbauten und –überstände**

*Für die Bauhauptkörper sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Das Vortreten von Dachüberständen bis zu 70 cm über die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. [§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]*

##### Begründung:

Um übermäßige und damit nicht ortsbildgerechte Dachüberstände auszuschließen, wird für diese eine maximale Länge vorgegeben.

#### **10.6.3. Dachformen**

*Für die Hauptbaukörper ist die in der für das jeweilige Teilbaugebiet zuständigen Nutzungsschablone zeichnerisch festgesetzte Dachform ausschließlich zulässig.*

##### Begründung:

Die zeichnerisch festgesetzte Dachform für das Mehrfamilienhaus orientiert sich weitgehend an der des früheren Wohnhauses der Schäferei, während für das annähernd quadratische und eingeschossige Nebengelass ein Zeltdach gewählt wurde. Diese Dachform wird gern für eingeschossige Bungalowtypen eingesetzt, denen das Nebengelass ähnelt. Zudem ist dieses den zwei anderen Bauhauptkörpern städtebaulich untergeordnet, eben ein Nebengelass, was durch das flachgeneigte Zeltdach gestalterisch unterstützt werden soll.

#### **10.6.4. Dachneigung**

*Für die Hauptbaukörper ist die in der für das jeweilige Teilbaugebiet zuständigen Nutzungsschablone zeichnerisch festgesetzte Dachneigung ausschließlich zulässig.*

##### Begründung:

Für die Umsetzung des beabsichtigten Bebauungskonzeptes in Form eines kleinen Gebäudeensembles, das vom annähernd nachempfundenen ehemaligen Wohnhaus der früheren Schäferei städtebaulich bestimmt wird, ist für das Mehrfamilienhaus dessen Dachneigung übernommen worden, während für das Nebengelass zur Verdeutlichung seiner städtebaulichen Unterordnung ein wesentlich flacheres Zeltdach zeichnerisch festgesetzt wurde, auch weil für dieses ein ausgebautetes Dachgeschoss nicht notwendig ist.

### **11. Sonstiges**

[§ 12 Abs. 3a BauGB]

*Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

##### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt. Das ist notwendig, weil sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, so dass grundsätzlich auch andere Vorhaben zulässig wären, die sich im Rahmen der allgemeinen Festsetzungen im Bebauungsplan bewegen.

## **12. Hinweise**

### **12.1. Feuerungsanlagen**

Im März 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) wesentlich geändert. Aufgrund dessen ist folgender Hinweis zu beachten:

Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 m.

### **12.2. Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen**

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 hingewiesen.

(Siehe hierzu auch [http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_201308\\_28\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_201308_28_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)).

### **12.3. Grundwasserschutz**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

### **12.4. Baugrunduntersuchungen**

Sofern für geplante Baumaßnahmen keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen, eine der jeweiligen Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchungen, angelehnt an die DIN 4020/DIN EN 1997-2, durchzuführen. Hydrogeologische Untersuchungen, wie z. B. die standortkonkrete Bestimmung der Durchlässigkeit der relevanten Bodenschicht, sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

### **12.5. Private Anwohnerstraße**

Bei der zeichnerischen Festsetzung der Anwohnerstraße im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Mehrfamilienwohnhaus mit therapeutischer Kleintierpraxis und Stallgebäude“ im Ortsteil Wölkau der Gemeinde Schönwölkau handelt sich um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Funktionalität und dauerhaften Unterhaltung sowie Betreibung dieser Erschließungsstraße durch die Eigentümer des anliegenden Grundstückes, weil für Privatstraßen keine hoheitliche Gesetzgebung gilt.

D.h. die Eigentümer der Straße sind z.B. für Straßenreinigung oder die Beschilderung verantwortlich. Sie müssen alle notwendigen Erfordernisse im Zusammenhang mit der Betreibung der Erschließungsstraße umsetzen, bzw. ggf. zivilrechtlich durchsetzen. Dazu gehört auch der erforderliche Status einer rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Dieser ist durch einen Eintrag einer zugehörigen Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch zu sichern.

Alternativ kann dafür auch eine im Grundbuch eingetragene Baulast übernommen werden.

### **12.6. Belange des archäologischen Denkmalschutzes**

Das Vorhaben liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches (Siedlung Mittelalter). Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließungs-, Ausschachtungs- und Planierar-

beiten) sind durch den Vorhabenträger/Bauherr auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### **12.7. Erdwärmesondenanlagen**

Sollten für die Beheizung der Wohnbebauung Erdwärmesondenanlagen zum Einsatz kommen, bedarf das einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen.

### **12.8. Verfügbare Geodaten**

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor<sup>53</sup>. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse → „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert werden. Zur Übergabe von Geodaten ist eine Anfrage per eMail notwendig<sup>54</sup>. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen. Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die im Internet eingesehen werden können<sup>55</sup>.

### **12.9. Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang**

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), Geowissenschaftliche Landesaufnahme vom 22.02.2019<sup>56</sup> grundsätzlich an das LfULG (Abteilung 10 — Geologie, Referat 103) als zuständige Behörde zu übergeben.

### **12.10. Bohranzeige-, Bohrergebnismittlungspflicht**

Hinweis auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (→ Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001<sup>57</sup> und Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18.07.2008<sup>58</sup>). Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

### **12.11. Natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

### **12.12. Anforderungen zum Radonschutz**

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes<sup>59</sup> und der novellierten Strahlenschutzverordnung<sup>60</sup> gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon<sup>61</sup>. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-

---

53 Geologische Punktinformationen [Geodatenarchiv des LfULG mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand 05.12.2019), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000 (digitale Version)].

54 eMail-Adresse: bohrarchiv.lfulq@smul.sachsen.de.

55 Website: <https://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html>.

56 Veröffentlicht im SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab 22.03.2019.

57 Bekanntmachungen des Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001.

58 Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23.05.2008.

59 Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz — StrlSchG) vom 27.06.2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben am 03.07.2017).

60 Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung — StrlSchV) vom 29.11.2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben am 05.12.2018).

61 §§ 121 — 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV.

222-Aktivitätskonzentration in der Luft von  $300 \text{ Bq/m}^3$  für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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.

### 12.13. Hinweise zum Radonschutz

Radonberatungsstelle bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft — Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221; Telefax: (0371) 46124-299; eMail: radonberatuna@smul.sachsen.de

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

Beratung jeden Werktag per Telefon oder eMail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

Besucheradresse:

Öffnungszeiten: dienstags 09:30 Uhr — 11:30 Uhr und 12:30 Uhr — 16:30 Uhr

Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)

Kontaktadresse:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltra dioaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

## 13. Städtebauliche Kalkulation

### 13.1. Flächenbilanz des Plangebietes

Nutzung	Bestand		Planung	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Versiegelte, befestigte und teilbefestigte Flächen</b>	<b>1.549</b>	80,2	<b>1.131</b>	58,6
davon Bauland	297		654(GRZ=0,3+50%)	
davon Versiegelte u. befestigte bzw. teilversiegelte Flächen	1.252		477	
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>382</b>	19,8	<b>800</b>	41,4
<b>Gesamtfläche Baugebiet</b>	<b>1.931</b>	100,0	<b>1.931</b>	100,0

## 14. Anhang

### 14.1. Anhang 1: Fotos zum Zustand des Schäfereigebäudes



Außenansicht der Südostseite des abzureißenden Wohnhauses mit eingestürztem Bereich

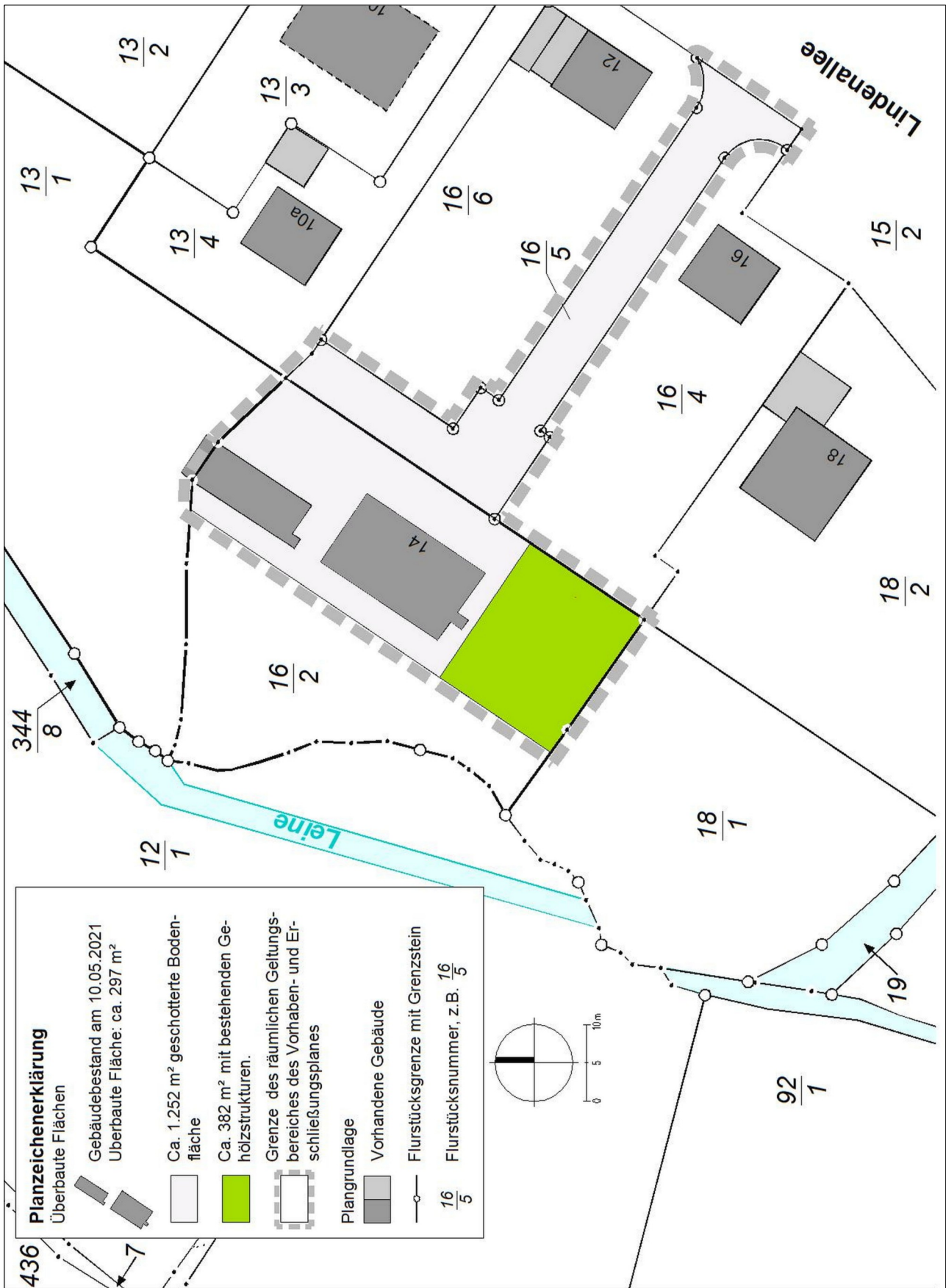


Außenansicht der hinteren Fassade des Wohnhauses (Nordwestseite)



Innerhalb des Wohnhauses

**14.2. Anhang 2: Bestandssituation des Plangebietes am 10.05.2021**



### 14.3. Anhang 3: Pflanzempfehlungen

#### Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinius excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

#### Heimische Hochstamm-Obstbäume als Hochstamm:

Folgende Obstsorten werden zur Anpflanzung in den Gärten empfohlen (Auswahl):

#### Apfelsorten:

Berlepsch  
Cox Orange  
Dülmener Rosenapfel  
Goldparmäne  
Roter Boskoop  
Glockenapfel  
Gloster  
Holsteiner Cox  
Weißer Klarapfel

#### Birnensorten:

Bosc's Flaschenbirne  
Conference  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Vereinsdehandts

#### Pflaumen-/Zwetschgensorten u.ä.:

Bühler Frühzwetschge  
Große Grüne Reneclaude  
Hauszwetschge

#### Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpel  
Dönissens Gelbe  
Dönissens Gelbe Knorpel  
Große Schwarze Knorpel  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schattenmorelle

#### Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)



**Kletterpflanzen:**

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Fünfblättriger Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Dreilappiger Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Deutsches Geißblatt	(Lonicera penclymenum)
Kletterrosen	(Rosa spec.)

**Bodendecker:**

Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhium)

Pflanzqualität der Gehölze:

**Bäume:** Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 cm bis 16 cm Stammumfang

**Sträucher:** Zweimal verpflanzt, 40 cm bis 60 cm hoch

für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt