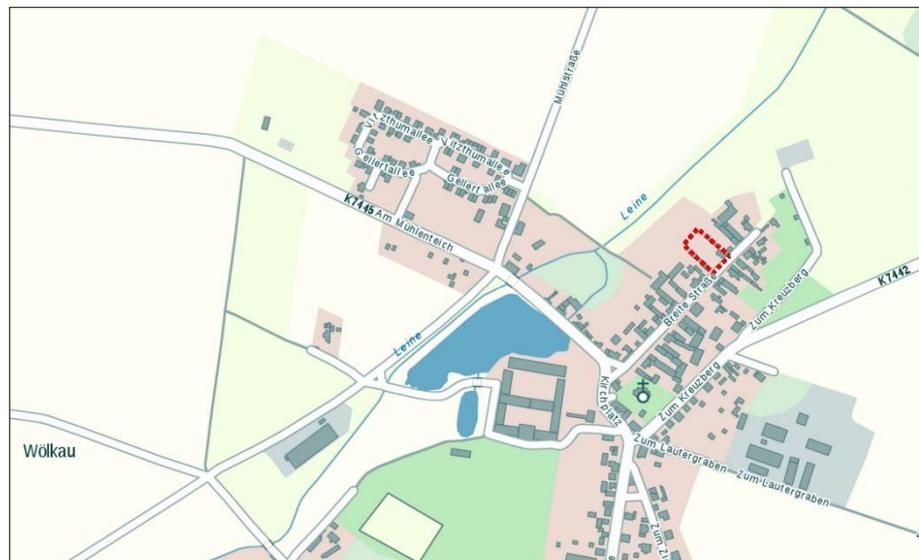




**Gemeinde Schönwölkau**  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung** (§ 13a BauGB)  
**„Wohnbebauung Breite Straße 17“**  
Ortsteil Wölkau  
**Begründung (Entwurf)**

 Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
Breite Straße 17



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

13.01.2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
2.1.	Planungsanlass	4
2.2.	Planungserfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Verfahrensdurchführung	5
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
5.1.	Topografie	6
5.2.	Vorhandene Bebauung und Freiflächen und deren Nutzungen	6
5.3.	Eigentumsverhältnisse	6
5.4.	Soziale Infrastruktur	6
5.5.	Technische Infrastruktur	7
5.5.1.	Verkehrerschließung	7
5.5.2.	Stadttechnische Infrastruktur	7
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1.1.	Ziele der Raumordnung	8
6.1.1.1.	Landesentwicklungsplan	8
6.1.1.2.	Regionalplan	8
6.1.2.	Flächennutzungsplan	9
7.	Umweltbelange	9
7.1.	Vorbemerkungen	9
7.2.	Ziele des Umweltschutzes	9
7.3.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	10
7.3.1.	Bestandsaufnahme u. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Konfliktanalyse)	10
7.3.1.1.	Tiere	10
7.3.1.2.	Pflanzen	11
7.3.1.3.	Boden	11
7.3.1.4.	Wasser	12
7.3.1.5.	Luft	13
7.3.1.6.	Klima	15
7.3.1.7.	Landschaft	15
7.3.1.8.	Menschen	16
7.3.1.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
7.3.1.10.	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	17
7.4.	Umweltbezogene Maßnahmen	18
7.5.	Zusammenfassung	18
8.	Städtebauliches Konzept	18
8.1.	Bebauungs-/Nutzungskonzept	18
8.2.	Erschließungskonzept	19
8.3.	Grünordnerisches Konzept	19
9.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
9.1.	Geltungsbereich	19
9.2.	Gliederung des Geltungsbereiches	19
9.3.	Allgemeines Wohngebiet	20
9.3.1.	Art der baulichen Nutzung	20
9.3.2.	Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen	20
9.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	20
9.3.3.1.	Grundflächenzahl GRZ	20
9.3.3.2.	Geschossigkeit	21
9.3.4.	Bauweise	21
9.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	21
9.3.6.	Stellung der baulichen Anlagen	21
9.3.7.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	22
9.3.7.1.	Nebenanlagen	22
9.3.7.2.	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	22
9.3.8.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
9.4.	Verkehrsfläche	22
9.4.1.	Private Straßenverkehrsfläche	22
9.4.1.1.	Straßenbegrenzungslinien	23

9.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
9.5.1.	Regenwasserbewirtschaftung	23
9.5.2.	Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen	24
9.5.3.	Maßnahmen zum Artenschutz	24
9.6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
9.6.1.	Vorgärten	24
9.6.2.	Hausgärten	25
9.6.3.	Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für Gehölzanpflanzungen	25
9.6.4.	Pflanzempfehlungen	25
9.7.	Örtliche Bauvorschriften	25
9.7.1.	Mülltonnenstellplätze	25
9.7.2.	Einfriedungen	26
9.7.3.	Dachaufbauten und –überstände	26
9.7.4.	Dachformen	26
9.7.5.	Dachneigung	26
10.	Hinweise	27
10.1.	Feuerungsanlagen	27
10.2.	Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen	27
10.3.	Fotovoltaikanlagen	27
10.4.	Grundwasserschutz	27
10.5.	Baugrunduntersuchungen	27
10.6.	Private Anwohnerstraße	27
10.7.	Belange des archäologischen Denkmalschutzes	27
10.8.	Erdwärmesondenanlagen	28
11.	Städtebauliche Kalkulation	28
12.	Bodenordnung	28
13.	Finanzielle Auswirkungen	29
13.1.	Kosten für Erschließungsmaßnahmen	29
13.2.	Folgekosten	29
Anhang 1: Luftbild vom Plangebiet und Umgebung		30
Anhang 2: Luftbild mit städtebaulichem Konzept		31
Anhang 3: Pflanzempfehlungen		32

## **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Wölkau der Gemeinde Schönwölkau. Das Baugebiet liegt an der Breite Straße, einer Sackgasse, an deren beiden Längsseiten sich eine dörfliche Bebauung aus meist ehemaligen bäuerlichen Dreiseithöfen aneinanderreihet. Es wird begrenzt im

- Nordosten und Südwesten von eben dieser dörflichen Bebauung,
- Südosten durch die Breite Straße und
- Nordwesten in einem Abstand von ca. 58 m von der nördlichen Grenze des Flurstückes 184 der Gemarkung Wölkau in dem sich der geplante Baustandort vollständig befindet. Dieser vom vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommene der der Liegenschaftsbereich wird durch die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Leinetal“ tangiert. Diese weist eine Entfernung von ca. 23 m zur nördlichen Grenze des beabsichtigten Bebauungsplanes auf.

Zu den südlichen Grenzen der nördlich des Plangebietes bestehenden Natura 2000-Gebiete „Leinegebiet“ (FFH-Gebiet<sup>1</sup>, DE 4954-301) und „Kämmereiforst und Leineau“ (Vogelschutzgebiet, DE 4440-451) beträgt der Abstand 56 m bzw. 30 m. Überdies liegt die südliche Grenze eines bislang noch nie eingetretenen Extremhochwassers der Leine ca. 36 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt.

Die räumliche Lage des ca. 1.585 m<sup>2</sup> großen Baugrundstückes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann Kap. 10.1. dieser Begründung entnommen werden

## **2. Planungsanlass und Planungserfordernis**

### **2.1. Planungsanlass**

Planungsanlass ist der bei der Gemeinde Schönwölkau gestellte Antrag eines Bauträgers aus der Region, in enger Abstimmung mit der Gemeinde innerhalb eines Grundstückes eines brachgefallenen Dreiseithofes, von dem nur noch das unbewohnte Wohngebäude mit einem sich nördlich anschließenden ruinösen Nebengelass verblieben ist, eine Wohnbebauung mit drei einzelstehenden Eigenheimen zu entwickeln.

Das dazu dem Antragsteller im Ortsteil Wölkau an der Breite Straße Nr. 17 zur Verfügung stehende Gelände umfasst vollständig das Flurstück 184, Flur 4 der Gemarkung Wölkau. Der Anlass der Planung besteht konkret in

- der Schaffung nachgefragter Einfamilienhausgrundstücke in Wölkau und damit der Umsetzung Ziele der Gemeinde in Bezug auf die Versorgung mit entsprechenden Wohnungsneubaupotentialen,
- der konkreten Planungs- und Realisierungsabsicht des Bauträgers zur Entwicklung einer Eigenheimbebauung im Plangebiet.

### **2.2. Planungserfordernis**

Da der beabsichtigten Eigenheimbebauung ggf. Schutzansprüche der bereits erwähnten und in Nähe befindlichen Natura 2000-Gebiete „Leinegebiet“ (FFH-Gebiet) und „Kämmereiforst und Leineau“ (Vogelschutzgebiet) entgegenstehen, ist eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)<sup>2</sup> erforderlich. Deshalb entschied die Gemeinde die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens eines zugehörigen Bebauungsplanes zu klären.

In diesem sind dann auch Maßnahmen festzusetzen, mit denen durch die drei beabsichtigten Eigenheime verursachte erhebliche Beeinträchtigungen für die beiden Natura-2000-Gebiete vermieden oder wenigstens gemindert werden können. zu mindern sind. Auf Grund der vorgesehenen Art der Bebauung mit dem damit verbundenen Maß der Bebauung sowie der Standortlage der Bebauung auslösen zu können (Möglichkeitsmaßstab). Die Vorprüfung führt zur Feststellung, dass solche Beeinträchtigungen entweder offensichtlich auszuschließen sind (und eine weitere FFH-/SPA<sup>3</sup>-Untersuchung entfällt) oder dass eine vollständige FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen ist<sup>4</sup>.

---

1 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet.

2 § 34 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 23 Abs. 1 SächsNatSchG.

3 SPA special protected area (EU-Vogelschutzgebiet).

4 Die Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen nach Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) ist inzwischen erfolgt, siehe hierzu Kap. 4.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Da die Nachfrage nach Eigenheimstandorten auch für die Gemeinde Schönwölkau mit ihrem Hauptort Wölkau zugenommen hat, bietet es sich an, das weitgehend unbebaute Grundstück Breite Straße 17 im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu gestalten. Dabei ist die integrierte Lage des Grundstückes als Eigenheimstandort geeignet und soll diesbezüglich für drei freistehende zweigeschossige Wohnhäuser vorgesehen werden.

Sie fügen sich damit höhenmäßig in die angrenzende Umgebung und Einzelhausbebauung ein. Aus städtebaulicher Sicht wird damit der bestehende Siedlungskörper maßvoll ergänzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der drei Eigenheime geschaffen werden.

### 4. Verfahrensdurchführung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ der Gemeinde Schönwölkau wurde bereits für ursprünglich vier Eigenheime gemäß § 13a BauGB als verbindlicher Bauleitplan der Innenentwicklung gestartet. Das beschleunigte Verfahren wurde insbesondere gewählt, weil als Resultat der vorn erwähnten Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EWG keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete ergab, dass diese durch die maximal vier geplanten Einfamilienhäuser wegen deren Umfangs und Lage, auch unter der Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen am Standort, nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Vorprüfung führte zusammengefasst zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die betrachteten Natura 2000-Gebiete durch das Bauvorhaben, weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten, auszuschließen sind und eine vollständige FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchung daher nicht notwendig ist. Das Vorhaben war somit aus fachguterlicher Sicht hinsichtlich der FFH-/SPA-Verträglichkeit zulässig<sup>5</sup>.

Die im Zeitraum vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 durchgeführte öffentliche Auslegung der Planunterlagen mit zeitgleicher Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte mehrere Stellungnahmen, die sich kritisch mit der Planung für das Grundstück Breite Straße 17 auseinandersetzen. Vom Grundsatz her steht die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung<sup>6</sup>, aber nicht ausschließlich mit dem Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Grund: Der nördliche Planungsteil beansprucht Flächen im Außenbereich und dort ist eine Planung nach 13a nicht zulässig. In der Stellungnahme der Landesdirektion wird für die Heilung des Verfahrensfehlers die Inanspruchnahme des dafür möglichen § 13b BauGB aufgezeigt, aber da hätte noch bis zum Jahresende ein ergänzender Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgen müssen, weil die bis zum 31.12.2019 befristete Anwendung des § 13b einen Aufstellungsbeschluss für ein Planverfahren nur bis 31.12.2019 zulässt. Terminlich war das für den verbleibenden Zeitraum nicht zu bewerkstelligen.

In der Stellungnahme vom 05.12.2019 des regionalen Planungsverbandes wird zudem die vorgesehene Art der Bebauung kritisiert. Abgesehen davon, dass sie nach dessen Ansicht zu weit nach Norden in den Außenbereich ragt, was in der unmittelbaren Umgebung nicht vorgeprägt sei, würde sie sich auch baulich nicht verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Der Planungsverband regt entsprechend den Festlegungen und Grundsätzen des rechtskräftigen Regionalplanes eine dreiseithofartige Wohnbebauung an, deren nördliche Ausdehnung sich an die bauliche Umgebung angepasst.

Da das nur knapp 30 m breite Grundstück, könnte eine solche Bebauung nur als Mehrfamilienhaus versucht werden. Allerdings hält sich im ländlichen Raum die Nachfrage für das Wohnen in solchen Hausformen in Grenzen.

---

5 Die Verträglichkeitsvorprüfung umfasste vollständig das Flurstück 184 mit den ursprünglich vier beabsichtigten Baugrundstücken. Im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes wurde das nördliche Viertel des Flurstückes, das vom FFH-Gebiet „Leinegebiet“ und LSG „Leinetal“ tangiert wird, zur Wahrung deren Schutzansprüche nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Mit dem jetzt vorgesehenen Wegfall des nördlichen Baugrundstückes vergrößert sich der Abstand der beabsichtigten Bebauung zu den Schutzgebieten weiter, was negative Einwirkungen auf diese mindert und sich dadurch die ökologische Situation für die in diesen Gebieten befindliche Flora und Fauna verbessert.

D.h., dass in der Untersuchung ermittelte Störfaktoren für die Schutzgebiete infolge der Bebauung nicht in dem analysierten Maße oder ev. auch gar nicht mehr auftreten, weil durch die Reduzierung der Baugrundstücke die Belastungslage für die Schutzgebiete gegenüber den diesbezüglichen Resultaten der Verträglichkeitsvorprüfung sich nicht verschlechtern kann, sondern eher verbessert.

6 Stellungnahme vom 10.12.2019 der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung.

In der am 23.12.2019 eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen wird aus Gründen der Rechtssicherheit gefordert von der Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan Abstand zu nehmen und stattdessen dafür das Regelverfahren mit Umweltprüfung anzuwenden. Als Alternative wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Plangebietes und des bebaubaren Bereiches vorgeschlagen, wobei die faktische hintere Baugrenze der im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten südlichen überbaubaren Grundstücksfläche dafür Maßstab der Grenzziehung werden sollte. Das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wäre damit fortführbar<sup>7</sup>.

Das nördliche Baufenster würde entfallen und die Erschließungsstraße verkürzt werden. Da die zuständige Brandschutzbehörde die im Planentwurf festgesetzte Wendeanlage für die Feuerwehr nicht verlangt<sup>8</sup>, verkürzt sich die nördliche Ausdehnung der Bebauung mit 4 Eigenheimen in jeweils ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstücken um knapp 5 m. Nur wenn das nördlichste Haus weggelassen wird entspricht die reduzierte Bebauung dem oben dargelegten Alternativvorschlag des Landratsamtes und fügt sich damit auch hinsichtlich ihrer reduzierten nördlichen Ausdehnung in die benachbarte bauliche Struktur ein.

Dieser auf dem Vorschlag des Landratsamtes beruhenden Bebauung wird sowohl von der Gemeinde Schönwölkau als auch vom Vorhabenträger akzeptiert und das damit mögliche Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB mit entsprechend überarbeiteter Planung durch erneute öffentlichen Auslage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortgesetzt.

## **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes<sup>9</sup>**

### **5.1. Topografie**

Das ebene Plangebiet hat nur noch eine Größe von ca. 1.585 m<sup>2</sup>, liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 101,2 m DHHN<sup>10</sup> und weist von der Breite Straße zur ca. 55 m entfernten nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ein Gefälle von ca. 0,7 m auf. Gewässer sind nicht vorhanden. In einem Abstand von ca. 80 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt die „Leine“ als Gewässer II. Ordnung.

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

Das Grundstück war im südlichen Bereich mit einem Dreiseithof bebaut. Die Scheune und das Stallgebäude existieren nicht mehr. Nur das unmittelbar an der Breite Straße stehende giebelständige zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss diente noch zum Wohnen. Seit geraumer Zeit ist es unbewohnt. Das dahinter befindliche eingeschossige Nebengebäude existiert nur noch als Ruine.

Das nördliche Gelände der Liegenschaft war früher der typische Obst- und Gemüsegarten des Hofes. Mit dessen Aufgabe nach 1990 wandelte sich auch diese Nutzung zu einem Erholungsgarten. Jetzt zeigt sich auch dieser Grundstücksteil in einem zunehmend verwahrlosten Zustand. Östlich und westlich vom Baugebiet befinden sich zum Siedlungskörper von Wölkau gehörende typische dörfliche Gebäudeensemble, entweder noch als Dreiseithof erkennbar oder davon noch vorhandene und überwiegend zu Wohnzwecken genutzte restliche Bauwerke.

Größere zum Haupterwerb genutzte Tierbestände sind in den verbliebenen Hofanlagen nicht mehr vorhanden. Der gegenwärtige Zustand ist in einem Luftbild im Anhang 1 zu ersehen.

### **5.3. Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 184 in der Flur 4 der Gemarkung Wölkau, innerhalb dessen Fläche der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes liegt, befindet 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 Breite Straße 17 bis dahin ca. 800 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 richtet gegenwärtig die evangelische Kirche als Träger dieser Bildungseinrichtung

---

<sup>7</sup> Die Bebauung vollzieht sich damit weitgehend auf dem ehemals bebauten und versiegelten Gelände des früheren Dreiseithofes.

<sup>8</sup> Stellungnahme vom 20.12.2019 des Landratsamtes Nordsachsen.

<sup>9</sup> Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kap. 7 Umweltbelange.

<sup>10</sup> DHHN = Deutsches Haupthöhennetz 2016.

in Bad Dübén ein. Alle drei Standorte sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) von Wölkau erreichbar. Eine Kindertagesstätte in der Grundschule bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten an. Weitere Kindertagesstätten gibt es auch in den Ortsteilen Badrina und Brinnis sowie Hohenroda.

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

## **5.5. Technische Infrastruktur**

### **5.5.1. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Breite Straße mit westlichem Anschluss an die Straße Am Mühlenteich, die als Kreisstraße 7445 gewidmet die Verbindung zur ca. 1,7 km westlich gelegenen Bundesstraße 2 herstellt. 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 zumutbare 370 m entfernt.

### **5.5.2. Stadttechnische Infrastruktur**

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung ist das Grundstück des ehemaligen Dreiseithofes als erschlossen zu betrachten. Dazu bestätigt der für die Abwasserentsorgung und -behandlung zuständige AZV Unteres Leinetal den möglichen gesicherten Anschluss an das zentrale Schmutzwassernetz des Verbandes. Eine Übergangslösung ist nicht erforderlich. Einer dezentralen Schmutzwasserentsorgung stimmt der AZV nicht zu.

Nicht zuständig ist der AZV für die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser muss deshalb auf dem Grundstück verbleiben. 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 nicht gewährleisten.

Deshalb ist es unumgänglich die zu entsorgende Niederschlagswassermenge zu reduzieren, was durch die Festsetzung Nr. 3.1. des Teiles B: Text des Bebauungsplanes erreicht werden soll. Damit wird außerdem ein wirksamer Beitrag zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden auf den Baugrundstücken 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>12</sup>. Die Vorratshaltung mit anschließender Nutzung des Niederschlagswassers ist insbesondere für die Versorgung der begrünten Flächen bzw. der Hausgärten sehr geeignet und fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sind eine Versorgungsleitung von der bestehenden Trinkwasserleitung DN 100 GGG in der Breite Straße und die Hausanschlüsse neu zu errichten. Der Löschwassergrundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h ist verfügbar. Der Vorhabenträger hat für die Trink- und Löschwasserversorgung einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung, Bitterfelder Str. 80, 04509 Delitzsch (DERAWA) abzuschließen sowie für jedes Eigenheim einen Antrag auf Versorgung zu stellen<sup>13</sup>.

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.

---

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 Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird.

13 Antrag auf Versorgung - siehe Homepage [www.zv-derawa.de](http://www.zv-derawa.de).

## **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<sup>14</sup>. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes spricht insbesondere der Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013)<sup>15</sup>, wonach die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist, u.a. durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die 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 Breite Straße 17 nicht zutrifft. Darüber hinaus werden zum Thema Stadtumbau folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ von Bedeutung sind:

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.

G 2.2.2.3 Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

Darüber hinaus werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende weitere zu beachtende Ziele und Grundsätze im LEP 2013 formuliert:

- Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig (Z 2.2.1.6).
- Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden (Z 2.2.1.9).
- Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren (Z 2.2.1.10).

##### **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 Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ 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).

Diesen Zielen wird die Planung für die Wohnbebauung Breite Straße 17 durch entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie für eine intensive Eingrünung des Baugebietes gerecht.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen zudem gemäß Grundsatz G 5.1.3 des Regionalplanes verstärkt Belange von Familien, älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. Diesen Grundsatz erfüllt der Bebauungsplan ebenfalls, indem sein Wohnraumangebot den nachgefragten Anspruch hinsichtlich der Wohnform „Eigenheim“ berücksichtigt. Damit ist gleichzeitig das Ziel Z 5.1.4 des Regionalplanes beachtet, wonach das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst

---

<sup>14</sup> Stellungnahme vom 10.12.2019 der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung.

<sup>15</sup> Verbindlich seit 31.08.2013.

werden soll. Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist weiterhin festgelegt, dass die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll (Ziel Z 5.1.1). Dieser Bindung wird durch die vorliegende Planung dahingehend entsprochen, dass bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Bauträger sein Interesse an der Bebauung des Standortes Breite Straße 17 bekundet und durch eine rechtliche Vereinbarung (Kaufvertrag mit dem Eigentümer des Grundstückes zum Erwerb desselben) untermauert hat.

### **6.1.2. Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem seit 17.10.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwölkau entwickelt, der einen Teil des südlichen Planbereichs (ca. ein Viertel) als Dorfgebiet und den restlichen Bereich als Grünfläche darstellt. Durch das infolge der vorgenommenen Reduzierung des Geltungsbereiches fortgesetzte Aufstellungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Der Flächennutzungsplan ist dann auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne zugehöriges Änderungsverfahren an die wegen des aufgestellten Bebauungsplanes abweichende Darstellung anzupassen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1. Vorbemerkungen**

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ zu überplanende Areal befindet sich außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind deshalb nicht zu befürchten. Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten<sup>16</sup> werden durch das Baugebiet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ebenfalls nicht betroffen. Ebenso sind Belange gemäß § 22 SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, FFH) für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Artikel 6 (Gebietsschutz) und Artikel 12, 13, 16 (Artenschutz) und Europäische Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG, nicht berührt<sup>17</sup>. Durch das Plangebiet werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 16 bis 19 und 21 SächsNatSchG betroffen.

Oberflächengewässer sind vom Geltungsbereich nicht tangiert. Demzufolge berührt das Plangebiet auch keine Überschwemmungsgebiete. Folglich kann die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ wie vorgesehen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren fortgesetzt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

### **7.2. Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 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, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen 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.

Das anstehende Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, wie auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

---

<sup>16</sup> Siehe hierzu §§ 39 und 44 BNatSchG i.V.m. § 24 SächsNatSchG.

<sup>17</sup> FFH-/SPA-Vorprüfungen (Natura 2000) für die Erschließung des Grundstückes Breite Straße 17 in Schönwölkau, Februar 2019. Bearbeiter: Büro Knoblich; Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner.

### **7.3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

#### **7.3.1. Bestandsaufnahme u. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Konfliktanalyse)**

##### **7.3.1.1. Tiere**

Die im Rahmen der für die Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendigen Ortsbegehungen wurden auch genutzt um insbesondere die örtliche Vogelwelt zu beobachten. Relevante Zufallsentdeckungen wurden dabei nicht gemacht. Im Plangebiet, das als Vorbelastung eine landwirtschaftliche Nutzung in Form eines Dreiseithofes mit einem ausgedehnten Obst- und Gemüsegarten im rückwärtigen Grundstücksbereich aufweist, und der näheren Umgebung dominierten „Allerweltsarten“ (Ubiquisten), also z.B. Amseln, Blau- und Kohlmeisen, Elstern, Feld- und Haussperlinge, der Garten- und Hausrotschwanz, Grünfinken, Rabenkrähen, Rauchschwalben, Ringeltauben und Stare. Deren Niststätten konnten im Gehölzbestand des Plangebietes nicht ausgemacht werden. Das muss nicht verwundern, weil das Areal wegen des geringen Anteils spezialisierter Pflanzenarten wenig Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann. Am Vorhabenort mangelt es insbesondere am nötigen Alt- und Totholz (zur Anlage der Bruthöhlen und Nahrungssuche) sowie am Arthropodenvorkommen<sup>18</sup>.

Brutvorkommen direkt auf dem zu bebauenden Grundstück können aufgrund seiner intensiven Nutzung (mehrmaliger Schnitt der kurzrasigen Gartenbereiche) ausgeschlossen werden. Die Tier- und Vogelwelt findet in den in mehreren hundert Meter entfernten nördlich und südlich der Breite Straße befindlichen Waldgebieten günstigeren Lebensraum mit geeigneten Habitatstrukturen und hohem Nahrungsangebot als innerhalb des Vorhabenstandortes und seinem näheren Umfeld.

Unter den im Plangebiet beobachteten Vögeln sind der Gartenrotschwanz und die Rauchschwalbe in der Roten Liste Sachsen als „gefährdet“ sowie der Haussperling auf der Vorwarnliste eingestuft. Die Vogelarten Feldsperling, Haussperling und Rauchschwalbe 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 Wohnbebauung erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf den künftig versiegelten Flächen im bislang baulich nicht besiedelten nördlichen Plangebiet, die den dort lebenden Tieren als Lebensraum dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Allerdings wird bei Durchführung der Planung deren Artenspektrum als Arten der Gärten sich durch die neuen Hausgärten nicht verschieben.

Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation im Baubereich ist dadurch nicht zu erwarten, da der vorhandene Lebensraum der Fauna mit den geplanten Eigenheimgrundstücken gesichert werden kann. Die im Neubaugebiet vorhandenen Tierarten können überdies in gleichwertige nahe Lebensräume in den benachbarten durchgrüneten Siedlungsflächen ausweichen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch eingriffsnahes Anpflanzen von Laubgehölzen kompensiert.

Durch die mit dem Beziehen der drei Eigenheime eintretende Nutzung werden die Biotope im Vergleich zur jetzigen Situation etwas 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 das neue und die bestehende Siedlung ergänzende Wohngebiet die meisten Vogelarten, wenn nicht sogar alle vor Ort bleiben werden.

Mit der Umsetzung der Wohnungsbaumaßnahme werden deshalb keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Tierbestandes erwartet. Zur Unterstützung dieser Einschätzung sieht der Entwurf des Bebauungsplanes für die Bepflanzung der künftigen Hausgärten der Eigenheimgrundstücke die folgenden grünordnerischen Maßnahmen vor:

- Anpflanzen von mindestens drei einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (StU: 14 cm bis 16 cm) und
- von wenigstens 25 einheimischen standortgerechten Sträuchern.

---

<sup>18</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.

Die eingriffsnah gepflanzten Laubbäume und Strauchgehölze können Verluste und verlorene Funktionen nach einer einzuräumenden Entwicklungszeit übernehmen und stehen z. B. als Ansitz bzw. Brutrevier für die Vögel zur Verfügung. Die dadurch sich entwickelnden internen Habitate ermöglichen die faunistische Wiederbesiedlung - 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 Wohnungsbauvorhabens fortgeführten anthropogenen Überprägung des Standortes natürliche Lebensgrundlagen für Tiere gegeben sind.

#### **7.3.1.2. Pflanzen**

Insbesondere an den nördlichen Rändern des Plangebietes sind einige einheimische, standortgerechte jüngere Laubbäume vorhanden. FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen wurden nicht gefunden. Das Baugebiet ist hinsichtlich Naturnähe und Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt von keiner überragenden Bedeutung. Aufgrund der ehemals existierenden Bebauung ist der Standort bereits anthropogen stark vorbelastet. Die Böden und Bodenfunktionen sind aufgrund dessen bereits erheblich beeinträchtigt. Deshalb haben sich besonders schutzwürdige Bereiche nicht entwickelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind trotz anthropogener Überprägung der Erhalt und insbesondere die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen<sup>19</sup> anwendbar. Deshalb soll er durch die Grünordnung mit für den Siedlungsraum typischen Kulturlandschaftsbestandteilen, wie z.B. Obstgärten, ergänzt werden.

Als wesentliche Auswirkung der Planung werden fast alle vorhandenen Vegetationsflächen nahezu vollständig gewandelt. Der Bestand, der sich insbesondere mit wenigen Bäumen und zunehmender Verwahrlosung und sich relativ vegetationsarm und devastiert infolge der abgebrochenen früheren Bebauung zeigt, wird durch Hausgärten abgelöst. Diese können die durch die neue Versiegelung entstehenden Wert- und Funktionsverluste erst nach einer längeren Wachstumsphase ausgleichen.

Die Vegetationsflächen werden sich aufgrund der Neuversiegelung und Bebauung einschließlich der Erschließungsstraße nur um ca. 15 % verringern, weil der größte Teil des Geltungsbereiches mit der früheren Hofbebauung und der damit verbundenen nahezu vollständigen Versiegelung der betroffenen Grundstücksfläche für die Vegetation erheblich gestörte Bodeneigenschaften aufweist. Eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation ist dadurch nicht zu befürchten, auch weil durch das bereits genannte Anpflanzen von Sträuchern und Laub- oder Obstbäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des Baugebietes sich der nicht üppig gewachsene Gehölzbestand erhöht und somit zur Kompensierung der Beeinträchtigung des jetzigen Artenspektrums beiträgt. Für den Umweltbestandteil Pflanzen entstehen damit neue Grünstrukturen.

Es kann somit festgestellt werden, dass zwar mit der Umsetzung des 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 hierfür ist, dass sich durch die genannten Pflanzmaßnahmen eine neue heimische und standortgerechte Flora entwickeln kann.

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 Grünflächen als wesentlicher ökologischer Effekt der Erhalt der Böden mit ihren Biotopfunktionen verbunden.

#### **7.3.1.3. Boden**

In der digitalen Bodenkarte des Freistaates Sachsen<sup>20</sup> ist die Leitbodenform im Plangebiet als Lockersyrosem aus gekipptem kiesführendem 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 Breite Straße 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

---

19 § 1 SächsNatSchG.

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

Löß und Sandlöß, eiszeitliche Sande und Kiese sowie nacheiszeitliche Sedimente, aber auch Geschiebemergel und –lehm vorgefunden.

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 SächsABG mitzuteilen.

Insgesamt sind wenige Anteile des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Naturhaushaltsfunktionen stark 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 Bebauungsplanes hauptsächlich eine weitgehend unversiegelte nördliche Teilfläche nun nicht mehr zum Baugebiet gehört.

Damit sinkt die Gesamtversiegelung von ca. 77,5 % auf ca. 57,2 %<sup>21</sup>. Ca. 320 m<sup>2</sup> werden dadurch entsiegelt. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch das Wohnungsbauvorhaben überplanten Flächenanteile sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	
	Bestand	Planung
Versiegelte und befestigte und teilversiegelte Flächen	<b>1.230</b>	<b>910</b>
- Bauland	0	750
- Verkehrsflächen	0	160
Unversiegelte Flächen	<b>355</b>	<b>675</b>
- Grünflächen mit Gehölzen	355	855
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>1.585</b>	

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

- dass Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind. Mit dieser Maßnahme sollen die natürlichen Versickerungsvorgänge nicht beeinträchtigt werden.
- dass die nicht bebauten Flächen mit Begrünungsmaßnahmen naturnah mit Gehölzen zu gestalten sind. Diese Maßnahme verbessert 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.

#### 7.3.1.4. Wasser

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. In ihm existieren auch keine Oberflächengewässer. Mit einem Abstand von ca. 80 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt die Leine als Gewässer II. Ordnung. Deren noch niemals eingetretenes Extremhochwasser erreicht nicht das Baugrundstück und endet ca. 35 m vorher<sup>22</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist wegen der geologischen Verhältnisse eingeschränkt. Die zukünftige Versickerung von Regenwasser von den versiegelten Bauflächen wird jedoch in der belebten oberen Bodenzone möglich sein.

21 GRZ = 0,35(+ 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) + Verkehrsflächen.

22 Geoportal Sachsen, Karte Extremhochwasser. Herausgeber: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN).

Bezüglich des Grundwassers teilt das Sachgebiet Wasserrecht im Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen mit<sup>23</sup>, dass sich das Plangebiet in einem geologischen und hydro-geologischen Gebiet befindet, das wasserwirtschaftlich von besonderer Bedeutung ist. Hierbei handelt es sich um ein regional bedeutsames und noch weitestgehend ungenutztes Grundwasservorkommen in Nordsachsen innerhalb der ca. 20 m bis 40 m mächtigen Glimmersand- und Glaukonitsandschichten der sogenannten Cottbus-Formation des Oberoligozäns bzw. Untermiozäns innerhalb der tertiären Schichten.

Der Schutz dieses qualitativ bedeutenden Grundwasservorkommens wird durch eine mächtige überlagernde Abfolge aus Tonen und Schluffen gewährleistet. Dieser tertiäre Grundwasserleiterkomplex, der auch als Grundwasserleiter GWL 5 bezeichnet wird, stellt aufgrund seiner weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion seiner Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit und Qualität des Grundwassers eine besonders schutzwürdige Ressource dar.

Vor diesem Hintergrund kommt dem Schutz dieser qualitativ bedeutsamen Grundwasserressource im Hinblick auf die Daseinsvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Ihre Nutzung sollte daher gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 WHG ausschließlich der gegenwärtigen oder zukünftigen Trinkwasserversorgung oder anderen höherwertigen Zwecken (u.a. bedeutende Grundwasserentnahmen) vorbehalten werden und weitgehend von der Erschließung durch Geothermiebohrungen ausgenommen werden.

Um das nicht gänzlich zu verhindernde Restrisiko anthropogener Einträge infolge der Herstellung und/oder des Betriebes von Geothermieanlagen zu verhindern, sollen daher Aufschlussbohrungen zum Zweck der geothermischen Nutzung teufenmäßig begrenzt werden, so dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von 5 m für den GWL 5 erhalten bleibt. Durch die teufenmäßige Beschränkung der Bohrtiefe soll der langfristige Schutz des bedeutenden Grundwasservorkommens sichergestellt werden.

Deshalb ist die folgende Formulierung in den Teil B: Text des Bebauungsplanentwurfes als Hinweis aufgenommen worden:

*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.*

Daher gilt es, den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutz-zonen zu vermeiden sowie die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes sind aber eintretende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser weitgehend auszuschließen, weil wegen des versickerungserschwerten Baugrundes keine signifikante Reduktion der Versickerung entsteht. Damit ist auch kein relevanter Schad- und Nährstoffeintrag in das Grundwasser aus dem Neubaugebiet 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 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.

#### **7.3.1.5. Luft**

Für den Ortsteil Wölkau des Gemeindegebietes Schönwölkau erbrachten Messungen<sup>24</sup> hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubbiederschläge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet Wölkau“ die nachfolgenden Ergebnisse:

---

23 Stellungnahme vom 20.12.2019.

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

Komponente <sup>25</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>26</sup>
Ozon	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 - 55	40 (39. BImSchV)	8 h: 120 (39. BImSchV)
PM <sub>10</sub> <sup>27</sup>	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	$\leq 16$	40 (39. BImSchV)	24 h: 50 <sup>28</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  $30 \text{ }^\circ\text{C}$  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 Plangebiet des vorgesehenen Wohnungsbaus. 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 zwischenjährlich 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 Wohnungsbauvorhaben im Ortsteil Wölkau zugutekommt.

Bei Durchführung der Planung im Baugebiet, bestehend aus drei Einfamilienhäusern, 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

25 Ebenda.

26 18 zulässige Überschreitungen im Kalenderjahr.

27 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.

28 35 zulässige Überschreitungen im Kalenderjahr.

keine spürbare Verschlechterung der innerörtlichen Frischluftentstehung eintreten. Im Hinblick auf die Luft ist damit festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Geltungsbereiches des 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 die drei Eigenheime. Emissionen treten hauptsächlich nur durch Abgase der Heizungsanlagen auf. Da diese gemäß den einschlägigen Bestimmungen ausschließlich mit emissionsarmen Brennstoffen betrieben werden, hält sich die Umweltbelastung in den gesetzlichen Grenzen.

Da es aber hauptsächlich durch Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen kann, wurde auf Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde<sup>29</sup> der Hinweis in den Teil B: Text des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen, dass insbesondere die im § 19 der 1. BImSchV<sup>30</sup> vorgegebenen Ableitbedingungen für Rauchgas einzuhalten sind.

#### **7.3.1.6. 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 Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ ohne Einschränkungen umsetzbar sind, wobei aber die zu geringe Fläche des Areals keine spürbare Klimaverbesserung bewirken kann.

Auch wenn das Plangebiet zu maximal 57,2 % 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 Versiegelung 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 Strukturen 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 Bebauungsplan „Wohnbebauung Breite Straße 17“ 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 Versiegelung. Hierbei ist im Interesse des Klimaschutzes die Realisierung alternativer Energieerzeugungsanlagen zu bevorzugen. Die zeichnerische Festsetzung zur annähernden parallelen und/oder rechtwinkligen Ausrichtung der Hauptbaukörper zum Verlauf der Erschließungsstraße ermöglicht, dass mit den dadurch entstehenden südöstlichen und südwestlichen Dachflächenanteilen eine effektive Anwendung klimaschutzgerechter solarer Energieerzeugungsanlagen erreichbar ist durch die Nutzung der morgendlichen, nachmittäglichen sowie abendlichen Sonneneinstrahlung und daraus resultierender höherer täglicher Stromausbeute.

#### **7.3.1.7. Landschaft**

Das Baugebiet stellt eine früher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form eines Dreiseithofes dar, von dem nur noch das Wohnhaus und ein ruinöses Nebengebäude vorhanden sind. Es weist keinen strukturierenden Gehölzbestand auf. Hauptsächlich an den nordöstlichen und südwestlichen Rändern sind einzelne Strauch- und Baumgruppen vorhanden. Von diesen Rändern erstreckt sich der Siedlungskörper an der Breite Straße des Ortsteiles Wölkau, der durch diese Straße begleitende Hofbebauungen

---

29 Stellungnahme vom 20.12.2019.

30 Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

gekennzeichnet ist.

Der Gehölzbestand In diesen Grundstücken trägt entscheidend zum durchgrünten Landschaftsbild an der Breite Straße bei und lässt es dadurch nicht unattraktiv erscheinen. Das Gebiet unterliegt keiner Erholungsnutzung. Prägend für den Untersuchungsraum ist der Landschaftstyp der strukturreichen Kulturlandschaft der historischen Dörfer, die mit größeren Gärten artenreich durchgrünt sind. Der Wölkau umgebende Raum wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist unzureichend für die Erholung erschlossen.

Diese beschränkt sich auf die historischen Dorfverbindungsstraßen, die traditionell als Alleen ausgebildet waren, gegenwärtig aber meist nur lückige Gehölzstrukturen aufweisen. Sie können durch Erholungssuchende mit dem Fahrrad genutzt werden, um in die ländlich geprägten Räume zu gelangen. Die Naturnähe ist oft durch intensiven menschlichen Einfluss auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen wie Gehölzgruppen zurückgedrängt. Von Bedeutung sind hier aber die privaten zu den Wohngebäuden gehörigen Grünbereiche und Gärten.

Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist neben denen aus der Naturschutzgesetzgebung auf die Sicherung der vorhandenen Kulturlandschaft abzustellen. Das heißt, die vorgesehene Bebauung muss deren Bestandteile als schützens- und erhaltenswerte Ausstattungselemente des Landschaftsbildes, wie z.B. die ausgeprägte Durchgrünung des Siedlungskörpers beachten, um damit den typischen Grüncharakter des Ortsbildes in Wölkau zu wahren.

Damit kann der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen für das Baugebiet im Sinne des § 1 SächsNatSchG vollzogen werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ vorgesehene Bebauung in Form von vier ortsverträglichen kleinstrukturierten Wohngebäuden lassen für die Schutzwürdigkeit der ausgeprägten Kulturlandschaft keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Reliefveränderungen und/oder Geländeneivellierungen erwarten.

Ebenso entstehen durch die Bebauung keine Fernwirkungen, die die möglichen weiträumigen Blickbeziehungen in die offene Landschaft behindern. Vielmehr ergänzt die vorgesehene Bebauung das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll und stört oder verschlechtert nicht die Landschaft hinsichtlich ihrer Eigenart. Durch den beabsichtigten Wohnstandort erfolgt somit keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Landschaft. Da es bei Fotovoltaikanlagen auf den Dächern zu Belästigungen und Beeinträchtigungen wegen Blendwirkungen kommen könnte, wurde ein entsprechender Hinweis in den Teil B: Text des Bebauungsplanes aufgenommen.

Flächenhafte Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Als Kompensation für die zusätzlich entstehende Versiegelung dienen die weiter vorn schon erwähnten internen Pflanzmaßnahmen. Hierzu tragen besonders die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei, die die Neuanlage von Großgrün (Gartenbäume, Sträucher und Strauchhecken) und Hausgärten zum Inhalt haben.

#### **7.3.1.8. Menschen**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen müssen insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten genannt werden. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erholungsfunktion.

Im Vordergrund steht die Belastung durch Lärm. Beim Baugebiet handelt es sich um einen künftigen Wohnstandort, in dem sonstige schützenswerte Nutzungen wie Kindergärten und Altenheime nicht vorgesehen sind. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG in der näheren Umgebung hervorrufen wird.

Auf der anderen Seite bestehen keine Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches, die mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG den Vorhabenstandort belasten, wie z.B. Gewerbebetriebe, Freizeitstätten und Sportanlagen. Notwendige Festsetzungen zum Schutz vor Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ nicht erforderlich, weil das Baugebiet nicht an einer Hauptverkehrsstraße liegt, sondern an einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr.

Auch hinsichtlich des Fluglärms des Flughafens Leipzig/Halle bestehen weder in der Nacht noch am Tag erhebliche Vorbelastungen für die künftige Wohnbebauung in Wölkau, die auch nicht im Regionalplan Leipzig - Westsachsen zeichnerisch festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereich der Fluglärmkontur A des Flughafens Leipzig/Halle liegt. Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, dass am Wohnstandort eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet werden kann.

Er zeigt eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Menschen. Die Umsetzung des relevanten Ziel des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen zu erhalten, ist somit grundsätzlich gegeben. Von den geplanten Wohnbauten können zudem nur geringe Beeinträchtigungen durch Rauchgasemissionen von durch Brennstoffe betriebenen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen auftreten.

Nach heutigem Erkenntnisstand werden auch die zurzeit geltenden Immissionsrichtwerte für den Jahresgrenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Stickoxid eingehalten. Das gilt ebenfalls für Feinstaub PM<sub>10</sub>. Damit kann von einer Einhaltung der Umweltschutzziele bezüglich des Schutzgutes Menschen zum jetzigen Zeitpunkt ausgegangen werden. Durch die zukünftige Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet Wölkau“ ist außerdem mit keiner Zunahme der durch die Nutzung entstehenden Geräusche zu rechnen.

Für die Anwohner des vorhandenen Wohnumfeldes sind deshalb mit dem Bau der drei Wohngebäude keine negativen Auswirkungen verbunden. Besondere Maßnahmen für das Schutzgut Menschen sind damit im Bebauungsplan entbehrlich. Hier greifen auch die engen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Menschen und den im Bauleitplan eingearbeiteten Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Umweltbestandteile Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere.

Diese beeinflussen wesentlich die Wohnqualität im Neubaugebiet. So werden mit der durchgrünten Bebauung akzeptable Lebensbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ geschaffen.

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

Im Plangebiet existieren keine Merkmale erhaltenswerter Kultur- bzw. Sachgüter mit historisch/kultureller Bedeutung. Eine Beeinträchtigung derartiger Schutzgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den neuen Wohnstandort 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 drei Eigenheime Schaden nimmt.

Vorhandene Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft werden aber durch die Bauabsicht auch nicht aufgewertet. Dennoch sind die Schutzziele für diese Umweltbestandteile gewahrt, weil sie nicht negativ beeinträchtigt werden bzw. derartige Schutzgüter nicht vorhanden sind.

### 7.3.1.10. 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.

<b>Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung</b>		
<b>Umweltbestandteil</b>	<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Vermeidung/Verminderung</b>
Tiere, Pflanzen	- Flächenverlust durch Versiegelung. - Verlust von Lebensräumen.	- Bepflanzen der nicht überbaubaren Flächen.
Boden	- Flächenversiegelung. - Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	- Herstellen der Stellplätze und Wege in wasserdurchlässigen Bauweisen. - Interne Bepflanzung als Kompensationsmaßnahme
Wasser	- Flächenversiegelung. - Reduzierung der Grundwasserneubildung.	- Herstellen der Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bauweisen. - Nutzung des Niederschlagswassers für Gieß- und oder Brauchwasserzwecke.
Luft, Klima	- Entfernen der Vegetationsdecke. - Bebauung und Versiegelung.	- Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen.
Landschaft	Keine.	- Durch- und Eingrünung des Baugebietes.
Mensch	Keine.	

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

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

#### **7.4. Umweltbezogene Maßnahmen**

Als Resultat der im Kap. 7.3.1. vorgenommenen Konfliktdanalyse zur Entwicklung des Umweltzustandes als Folge des beabsichtigten Wohnungsbauvorhabens 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 = 0,35.
- 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 mit wasserdurchlässigen Bauweisen.
- Bepflanzung der nicht bebauten Flächen.

Mit folgenden Maßnahmen der Grundstückseigentümer/Bauherren kann über die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ hinaus zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Bedingungen im künftigen Wohngebiet beigetragen werden

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

#### **7.5. Zusammenfassung**

Die Wohnbebauung mit höchstens vier kleinstrukturierten Häusern ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll und verschlechtert nicht die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes. Mit der Planungsabsicht kann sich eine maximale Versiegelung von 910 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.

Mit diesen ökologischen Maßnahmen werden mit den dadurch auch entstehenden Rückzugs- und Nistmöglichkeiten neue Lebensräume für eine vielfältige Tierwelt geschaffen.

### **8. Städtebauliches Konzept**

#### **8.1. Bebauungs-/Nutzungskonzept**

Das Leitbild der städtebaulichen Neuordnung des vorgesehenen kleinen allgemeinen Wohngebietes orientiert in gewissem Grade an den in der Nachbarschaft vorhandenen Dreiseithöfe. Dazu wurde das allgemeine Wohngebiet in drei Teilbaugebiete für jeweils ein Einfamilienhaus mit zulässigen zwei Vollgeschossen gegliedert, die durch eine als Gemeinschaftseigentum der künftigen Anwohner herzustellende Straße erschlossen werden mit Verlauf entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das südliche Teilbaugebiet setzt ein giebelständiges Wohnhaus mit Satteldach unmittelbar an der nördlichen Seite der Breite Straße fest. Zur Sicherung dieser Gebäudestellung ist eine Baulinie entlang südlichen der Grundstücksgrenze an der Breite Straße zeichnerisch im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung für die Firstrichtung festgesetzt wird die giebelständige Ausführung des Gebäudes gesichert.

Das Wohnhaus im mittleren Teilbaugebiet muss infolge der gleichen zeichnerischen Festsetzung ebenfalls hinsichtlich seiner Längsausdehnung eine Nord-Süd-Richtung einnehmen, während für das im nördlichen Teilbaugebiet mögliche Wohngebäude neben dieser Gebäudestellung auch eine in Ost-West-Richtung gewählt werden kann. Mit dieser Ausrichtung würde ein „Hof“ entweder im westlichen oder östlichen Teil des Plangebietes entstehen, ggf. auch in beiden Teilen, wenn die Einordnung des mittleren Gebäudes annähernd mittig in seinem Baugebiet erfolgt.

Insbesondere mit dem giebelständigen maximal zweigeschossigen Haus mit vorgegebenen Satteldach an der Breite Straße wird die trauf- oder giebelständige Anordnung der Wohnhäuser der vorhandenen Dreiseitgehöfte entlang der Breite Straße adaptiert und so die historische Siedlungsform von Kleinwölkau berücksichtigt.

Mit dieser beschriebenen Struktur der überbaubaren Grundstücksfläche wird das eingangs erwähnte Leitbild für das kleine Wohngebiet umgesetzt und sie unterstützt das grundsätzliche Ziel der Planung, die drei Einzelhäuser in durchschnittlich 450 m<sup>2</sup> großen Grundstücken in das überwiegend vom Wohnen beherrschte angrenzende Siedlungsgefüge in angemessener Weise ohne dichtere Bebauung zu integrieren.

Als weitere Anpassung der geplanten Wohnanlage an die städtebauliche Eigenart des benachbarten Siedlungsgebietes wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude auf zwei WE festgesetzt, um den Bau von nicht vorgeprägten Mehrfamilienhäusern auszuschließen.

## **8.2. Erschließungskonzept**

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt wie bereits erwähnt einseitig über den geplanten Anschluss der Erschließungsstraße im Süden an die Breite Straße. 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 stadtechnischen Erschließung des kleinen Plangebietes wird auf die Ausführungen im Kap. 5.5.2. verwiesen.

Die im Teil B: Text des Bebauungsplanes vorgegebene wasserdurchlässige Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen mindert die Ableitung und Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken.

Auch die vorgesehene Grundflächenzahl GRZ = 0,35 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.

## **8.3. Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept hat die Schaffung begrünter privater Freiräume und damit die Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch die Entwicklung von Lebensräumen im neuen Wohngebiet zum Ziel. Damit tragen die jeweils ca. 200 m<sup>2</sup> bis 215 m<sup>2</sup> großen Hausgärten der drei Baugrundstücke zum klimatisch-lufthygienischen Ausgleich bei. Das grünordnerische Konzept besteht demnach in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen, mit dem nicht nur die Einbettung der geplanten Eigenheime in das grüne Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstruktur vom Ortsteil Wölkau gesichert wird, sondern auch als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken und gemeinsam einen zusammenhängenden unbebauten Freiraum im Wohngebiet bilden.

Die zu begrünenden Vorgärten der Wohngrundstücke dürfen dabei nur im funktionell erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Hausgärten sind mit mindestens drei einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mind. 14 cm bis 16 cm) und wenigstens 25 einheimischen standortgerechten Sträuchern, alternativ Obststräuchern zu begrünen.

Die in der Folge dieser Festsetzungen 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 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.

## **9. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **9.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ umfasst ca. 51 % der Fläche des Flurstückes 184 in der Flur 4 der Gemarkung Wölkau ohne seinen nördlichen Teil mit einer durchschnittlichen Tiefe von 32,52 m

### **9.2. 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 mit den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 3 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.

### **9.3. Allgemeines Wohngebiet**

Im Folgenden werden für das im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte allgemeine Wohngebiet alle dazu dort getroffenen Festsetzungen in der sich aus dem § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

#### **9.3.1. Art der baulichen Nutzung**

*Die Teilbaugebiete sind 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.

#### **9.3.2. Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen**

*Zulässig sind:*

- *Wohngebäude,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe,*

*[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]*

*Unzulässig sind:*

- *die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

*[§ 1 Abs. 6 BauNVO]*

##### Begründung:

Der Nutzungsausschluss der

- *für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen der Verwaltung,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

innerhalb des vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Baugebietes dient vor allem dem Schutz der Wohnruhe und seiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Überdies fehlt für diese Nutzungen der Bedarf. Zudem stören ihre unterschiedlichen baulichen Strukturen das städtebauliche Konzept und Gefüge am siedlungsintegrierten Standort und damit auch in der umgebenden Nachbarschaft.

#### **9.3.3. Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **9.3.3.1. Grundflächenzahl GRZ**

*Die Grundflächenzahl ist einheitlich mit 0,35 zeichnerisch festgesetzt.*

*[§ 19 BauNVO]*

##### Begründung:

Das städtebauliche Ziel, Einzelhäuser als Eigenheime zu errichten, die sich als lockere Bebauung verträglich in die Umgebung einfügen und damit gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringern, 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.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ wurde nicht ausgeschlossen, um den größten Teil der GRZ der Grundfläche für das Eigenheim als Hauptbaukörper des Grundstückes zur Verfügung zu stellen.

#### **9.3.3.2. Geschossigkeit**

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

*Für das Baugebiet WA wurden zwei Vollgeschosse als Obergrenze zeichnerisch festgesetzt:*

##### Begründung:

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden. Das Höchstmaß steckt den städtebaulichen Rahmen ab, lässt gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Eine Unterschreitung des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen im Baugebiet WA ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung als maßgebliches Vorbild vorhanden, eine zwingende Festsetzung von ein oder zwei Vollgeschossen wäre in Anbetracht der Lage des Plangebietes städtebaulich nicht begründbar. Die Festsetzung des Höchstmaßes orientiert sich an den Erfordernissen für Einfamilienhäuser.

#### **9.3.4. Bauweise**

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

Im Baugebiet WA wurde zeichnerisch offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

##### Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung aus drei Eigenheimen, errichtet als Einzelhäuser, ein kleines Wohnensemble zu entwickeln. Die Festsetzung der Bauweise als Einzelhäuser resultiert auch aus den Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung in die angrenzende dörflich geprägte Bestandssiedlung einzufügen und den Bau von Mehrfamilienhäusern hier zu unterbinden.

#### **9.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

*Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt worden.*

##### Begründung:

Da das Baugebiet eine Randlage an einer untergeordneten Anwohnerstraße aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich. Deshalb und auch wegen des Fehlens wertvoller Baum- und Strauchbestände ist die überbaubare Grundstücksfläche mit durchgängigen Baugrenzen und einer Baulinie entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche definieren nur deren maximale Ausdehnung, die durch Wohngebäude und sie ergänzende bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen.

Damit werden zugleich zusammenhängende und nicht überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die eine ausreichende Freifläche für die einzelnen Grundstücke sichern und im Verbund mit denen der Nachbargrundstücke als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sichert überdies die Anordnung der Hauptbaukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des Baufensters. Die Mindesttiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 12 m. Damit ist eine sinnvolle und variable Bebauung mit Eigenheimen möglich und hierfür eine hinreichende Flexibilität vorhanden.

#### **9.3.6. Stellung der baulichen Anlagen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

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

##### Begründung:

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

Die Festsetzung erwirkt damit die städtebauliche Zusammengehörigkeit der Wohnsiedlung und ermöglicht ein baulich harmonisches Ortsbild. Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfirstrichtung orientiert sich dabei an einer möglichen nachempfundenen Bebauung eines Dreiseitenhofes mit weitgehend sonnenseitiger Ausrichtung der Wohngebäude. Dafür interessierte Bauherren finden somit Baugrundstücke, um diese erneuerbare Energie effizient erzeugen und verwenden zu können.

### **9.3.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

#### **9.3.7.1. Nebenanlagen**

[§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

*Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 5,0 m zur anliegenden privaten Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 5.1. eingegrünte Mülltonnenstellplätze.*

[§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen o.ä.) auf den rückwärtigen Grundstücksbereich beschränkt, um einen möglichst geordneten öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Aufstellplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen ebenfalls zu den Nebenanlagen gehören. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen ist es somit grundsätzlich nur möglich, Abfallbehälter und Mülltonnen mit einer Umgrünung in die Vorgartenbereiche aufzustellen.

#### **9.3.7.2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

*Garagen (auch Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

#### Begründung:

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine Zonierung der einzelnen Baugrundstücke in einen Vorgartenbereich, die Hauptbaukörper, einen Gartenbereich im hinteren Grundstücksbereich beabsichtigt, um einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Gartenbereiche, durch Garagen, Carports und Stellplätze entgegenzuwirken. Die Entscheidung der Bauherren, Garagen im Wohngebäude oder als eigenständige Anlage auszuführen, wird damit nicht grundsätzlich, jedoch flächenbezogen beeinflusst.

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

### **9.3.8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

*Im Baugebiet WA wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude auf zwei WE zeichnerisch festgesetzt.*

#### Begründung:

Damit soll der Charakter dieses Baugebietes als Standort für Eigenheime gewahrt, die Errichtung von Mehrparteienhäusern mit Kleinwohnungen ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass der Straßenraum nicht unverhältnismäßig in Anspruch genommen wird. Die Festsetzung dient der grundsätzlichen Sicherung der geplanten Gebietstypologie. Gleichzeitig wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass beispielsweise im eigenen Haus eine Einliegerwohnung für Familienangehörige oder Gäste entstehen kann.

## **9.4. Verkehrsfläche**

### **9.4.1. Private Straßenverkehrsfläche**

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

*Die Straßenverkehrsfläche des Wohngebietes ist zeichnerisch als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist durchgängig mit auf die erforderliche medienseitige Erschließung der Baugrundstücke 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 der Baugrundstücke zu verlegen und zu unterhalten.*

#### Begründung:

Für die Erschließung der drei Eigenheimgrundstücke ist es nicht erforderlich, eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Stattdessen erfolgt die Erschließung durch eine private Stichstraße. Sie dient allein als Zufahrt zu den vorgesehenen Eigenheimen. Der Benutzerkreis beschränkt sich somit auf die Anwohner und Besucher sowie die Feuerwehr, den Rettungswagen und das Abfallsammelfahrzeug.

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 der Baugrundstücke zu verlegen und zu unterhalten.

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

Eine Wendeanlage wird nicht benötigt, weil das dritte mögliche Wohngebäude nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Breite Straße entfernt ist und deshalb vom dort stehenden Löschfahrzeug für die Brandbekämpfung erreichbar ist (Schlauchlänge maximal 50 m). Das Löschfahrzeug muss deshalb zur Brandbekämpfung nicht zu diesem Grundstück fahren.

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 der anliegenden Grundstücke, weil für die Privatstraße keine hoheitliche Gesetzgebung gilt.

D.h. die Eigentümer der Straße sind z.B. für Straßenreinigung oder die Beschilderung der Wendeanlage zu deren Freihaltung von abgestellten Fahrzeugen zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt 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.

#### **9.4.1.1. Straßenbegrenzungslinien**

[§ 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.

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

##### **9.5.1. Regenwasserbewirtschaftung**

*Das auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen 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 nicht gewährleisten. Deshalb ist es unumgänglich 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 Baugrundstücken 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>31</sup>.

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

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

*Die Befestigung von privaten 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 den privaten Grundstücksflächen versickern kann.*

#### Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Ableitung/Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken zu minimieren. Das langsame Versickern des Oberflächenwassers, dass 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.

### **9.5.3. 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>32</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.

## **9.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

[§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]

### **9.6.1. Vorgärten**

*Die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:*

- Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen mit einer Breite von in der Summe maximal 5 m,
- Notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 5.1. eingegrünte oder eingehauste Mülltonnenstellplätze,
- Nicht überdachte Fahrradstellplätze.

#### Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist, dass auch die Flächen vor den Wohngebäuden begrünt und nur im funktional erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit der Festsetzung wird einer unverhältnismäßigen, den planerischen Zielen entgegenstehenden, Möblierung der Vorgartenzone Vorsorge getragen. Durch die Öffnung der Festsetzung für bestimmte Funktionen bleibt jedoch der nutzungsseitig notwendige wie gestalterisch erforderliche Spielraum gewahrt.

---

31 Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird.

32 **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality-measures = Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

Es wird klargestellt, dass sich die festgesetzte maximale Zufahrts-/Zugangsbreite von 5 m aus der Summe der Breite der Einfahrt und der Breite der sonstigen Zuwegungen ergibt, d.h. bei einer Breite von 3,00 m für eine Einfahrt verbleiben insgesamt 2,00 m für die sonstigen Zuwegungen. In Verbindung mit den Hausgärten soll das Gebiet als begrüntes Ensemble entwickelt werden.

### **9.6.2. Hausgärten**

*Im Baugebiet WA ist die Fläche der Baugrundstücke anteilig wie folgt zu begrünen:*

- *Mit mindestens drei einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm) und*
- *25 einheimischen standortgerechten Sträuchern.*

*Vorhandene Gehölze sind anzurechnen, sofern sie dauerhaft erhalten werden. Sonstige Pflanzmaßnahmen werden angerechnet.*

#### Begründung:

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. 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 begrünter Flächen und Pflanzungen vervollständigen den Gebietscharakter des gesamten entstandenen Dorfensembles.

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

### **9.6.3. Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für Gehölzanpflanzungen**

*Die Anpflanzungen gemäß Teil B: Text Nr. 4.1. und Nr. 4.2. des Bebauungsplanes sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

#### Begründung:

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

### **9.6.4. 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.

## **9.7. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **9.7.1. Mülltonnenstellplätze**

*Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten 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 die in den Vorgartenbereichen grundsätzlich sinnvoll und zweckmäßig angeordneten Stellplätze für die Mülltonnen möglich sind, wenn die Abfallbehälter durch eine entsprechende Gestaltung ihrer Stellplätze vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Dem Betrachter soll sich ein durch grüne Vorgärten geprägtes und nicht durch Mülltonnen beeinträchtigtes Ortsbild präsentieren. Deshalb ist ihre Eingrünung oder Einhausung vorzunehmen.

### 9.7.2. Einfriedungen

- a) *Entlang der Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.*
- b) *Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.*

#### Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Die entlang der Verkehrsfläche auf 1,2 m beschränkte maximale Höhe der Einfriedungen aus Hecken verhindert ghettohafte „Grundstückseinmauerungen“ mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können. Diese können aber an den gartenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m wegen ihrer gegenüber von der Straßenfront eingeschränkten Wahrnehmbarkeit zugelassen werden, auch um dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen.

Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird durch Hecken erhöht. Sie bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchlässig. Die Anordnung der Zäune sollte auf der Innenseite der Hecken erfolgen, um den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben.

### 9.7.3. 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.

### 9.7.4. Dachformen

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

#### Begründung:

Es handelt sich um die Übernahme des in der baulichen Nachbarschaft dominierenden Satteldaches. Auch als symmetrische Satteldächer auszubilden sind. Andere übliche Dachformen sind für die Hauptgebäude weitgehend ausgeschlossen worden, weil sie das in der Umgebung vorgeprägte Erscheinungsbild stören würden. So überbetonen z.B. Zwerchgiebeldächer die Dachgestaltung der Einfamilienhäuser. Dachflächen aus versetzten Pultdächern ohne gemeinsamen First mit der dabei oft entstehenden „Oberlichtfensterreihe“ wirken oft wie ein Fabrikgebäude und sind in der Umgebung ebenfalls nicht vorzufinden.

Für die beiden hinteren und deshalb nicht sofort ins Auge fallenden Baugrundstücke ist aber neben dem obligatorischen Satteldach auch das Zeltdach zulässig. Diese zunehmend nachgefragte Dachform wird gern sowohl für eingeschossige (z.B. Bungalowtypen) als auch zweigeschossige Gebäude (z.B. Stadthäuser) eingesetzt. Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden für diese keine Dachformen vorgegeben, so dass auch hier Flachdächer zum Einsatz kommen können.

Diese eignen sich überdies zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagen- und Carportdächer empfohlen wird.

### 9.7.5. 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 sind auch zurückhaltend formulierte Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachneigungen für die vorgeschriebenen Dachformen notwendig. So wurden für die Teilbaugebiete Dachneigungsbereiche von  $25^\circ \leq 45^\circ$  (Teilbaugebiet WA 1) und  $15^\circ \leq 45^\circ$  (Teilbaugebiete WA 2 und WA 3) vorgegeben, um für die dort vorgesehenen Einfamilienhäuser bei Bedarf noch ein ausgebautes Dachgeschoss zu ermöglichen.

Weil die in den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 zulässigen Zeltdächer oft mit flacheren Neigungen ausgeführt werden, beginnt dort der festgesetzte Dachneigungsbereich mit  $15^\circ$ .

## **10. Hinweise**

### **10.1. 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.

### **10.2. 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))

### **10.3. Fotovoltaikanlagen**

Durch die zulässigen solaren Energieerzeugungsanlagen auf den Dächern kann es zu Belästigungen (Blendungen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommen. Aufgrund dessen werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen:

- Matte Oberflächen der Module.
- Veränderter Neigungswinkel der Module.
- Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

### **10.4. 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).

### **10.5. 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 Baugrunduntersuchung in Anlehnung 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.

### **10.6. Private Anwohnerstraße**

Bei der zeichnerischen Festsetzung der Anwohnerstraße im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Breite Straße 17“ im Ortsteil Wölkau der Gemeinde Schönwölkau handelt es sich um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Funktionalität und dauerhaften Unterhaltung sowie Betreibung dieser Erschließungsstraße durch die Eigentümer der anliegenden Grundstücke, 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.

### **10.7. Belange des archäologischen Denkmalschutzes**

Das Vorhaben liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches (Siedlung Mittelalter). Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließungs-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger/Bauherr auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG

hinzuweisen.

### 10.8. 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

### 11. Städtebauliche Kalkulation

#### Flächenbilanz des Plangebietes

Planung	Bestand		Flächen des Bebauungsplanes	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Versiegelte, befestigte und teilbefestigte Flächen</b>	<b>1.230</b>	<b>77,6</b>	<b>910</b>	<b>57,4</b>
davon Bauflächen	-		750 (GRZ=0,35+50%)	
davon Private Erschließungsstraße (Gemeinschaftsanlage)	-		160	
<b>Unversiegelte Flächen</b> (Haus- und Vorgärten)	<b>355</b>	<b>22,4</b>	<b>675</b>	<b>42,6</b>
<b>Gesamtfläche Neubaugebiet</b>	<b>1.585</b>	<b>100,0</b>	<b>1.585</b>	<b>100,0</b>

Als Ergebnis der Aufstellung des Bebauungsplanes können drei Wohngebäude für Familien im Baugebiet WA errichtet werden. Damit sind schätzungsweise ca. 8 bis 12 Bewohner zu erwarten. Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur hinsichtlich des Bedarfes an Kinderkrippen- und Kindergärten sowie Hort- und Grundschulplätzen stellt sich wie folgt dar:

#### Berechnung des Bedarfs auf Basis der Potsdamer Kennwerte

Im neuen Baugebiet sind drei Einfamilienhäuser vorgesehen. Analog dem Potsdamer Modell wird bei Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 120 m<sup>2</sup> und 2,7 Einwohnern pro Wohnung kalkuliert → 9 Einwohner (EW).

9 EW/100 = 1 Altersjahrgang → 0,09 EW in einem Altersjahrgang → daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung gerechnet:

Kinder im	Altersjahrgänge	Anzahl Kinder	Geschätzter Bedarf Bebauungsplan „Wohnbebauung Breite Straße 17“
Krippenalter	3 Altersjahrgänge (0 bis < 3-Jährige)	0,27	1
Kindergartenalter	4 Altersjahrgänge (> 3-Jährige bis < 7-Jährige)	0,36	1
<b>Summe Bedarf Kinderkrippe, Kindergarten</b>			<b>2</b>
<b>Hortkinder</b>	4 Jahrgänge (6- bis <10-Jährige)	0,36	1
<b>Grundschule</b>	4 Jahrgänge (6- bis <10-Jährige)	0,36	1

Der geschätzte Bedarf von je einem Krippen- und Kindergarten- sowie jeweils einem Hort- und Grundschulplatz ist in Anbetracht der integrierten Lage des Wohnstandortes als erfüllbar einzuschätzen, wobei in den Ortsteilen Badrina, Brinnis, Hohenroda und Wölkau jeweils eine Kindertagesstätte entsprechende Betreuungen anbieten. Ein Hort befindet sich zudem in der Grundschule Wölkau.

### 12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die für die geplante interne private Straße erforderliche Fläche wird durch den Vorhabenträger aus dem von ihm erworbenen Flurstück 184 der Flur 4 der Gemarkung Wölkau bereitgestellt, in dem sich auf ca. 57 % seiner Fläche der Geltungsbereich des Bauleitplanes befindet. Für die Herstellung der vorgesehenen Anlagen zur Erschließung des Baugebietes WA ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger als Erschließungsträger fungiert.

Die Herstellung von Ver- und Versorgungsanlagen für die notwendigen Medien einschließlich ggf. erforderlicher Organisation primärer Erschließungsmaßnahmen für diese Medien sowie Übergabe der Anlagen an die Betreiber ist durch den Vorhabenträger über Verträge mit den einzelnen Versorgungsunternehmen zu regeln. Die Gemeinde Schönwölkau hat hier keine Zuständigkeit.

### 13. Finanzielle Auswirkungen

#### 13.1. Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der beschriebenen Straßenbaumaßnahmen im Bereich der vom Vorhabenträger zu entwickelnden Baugrundstücke im Baugebiet WA wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Schönwölkau und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der u.a. die Übernahme der Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger regelt.

#### 13.2. Folgekosten

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine Folgekosten ausgelöst. Diese entstehen erst mit der Übernahme der privaten Erschließungsstraße in die Zuständigkeit der künftigen Anwohner und haben die Pflege und Unterhaltung der neu entstehenden Straßenverkehrsfläche zum Inhalt. Für die Gemeinde Schönwölkau folgen hieraus keine finanziellen Verpflichtungen. Gemäß dem „Merkblatt über den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden“ ist dabei mit folgenden Eckwerten für die zukünftige Unterhaltung zu rechnen:

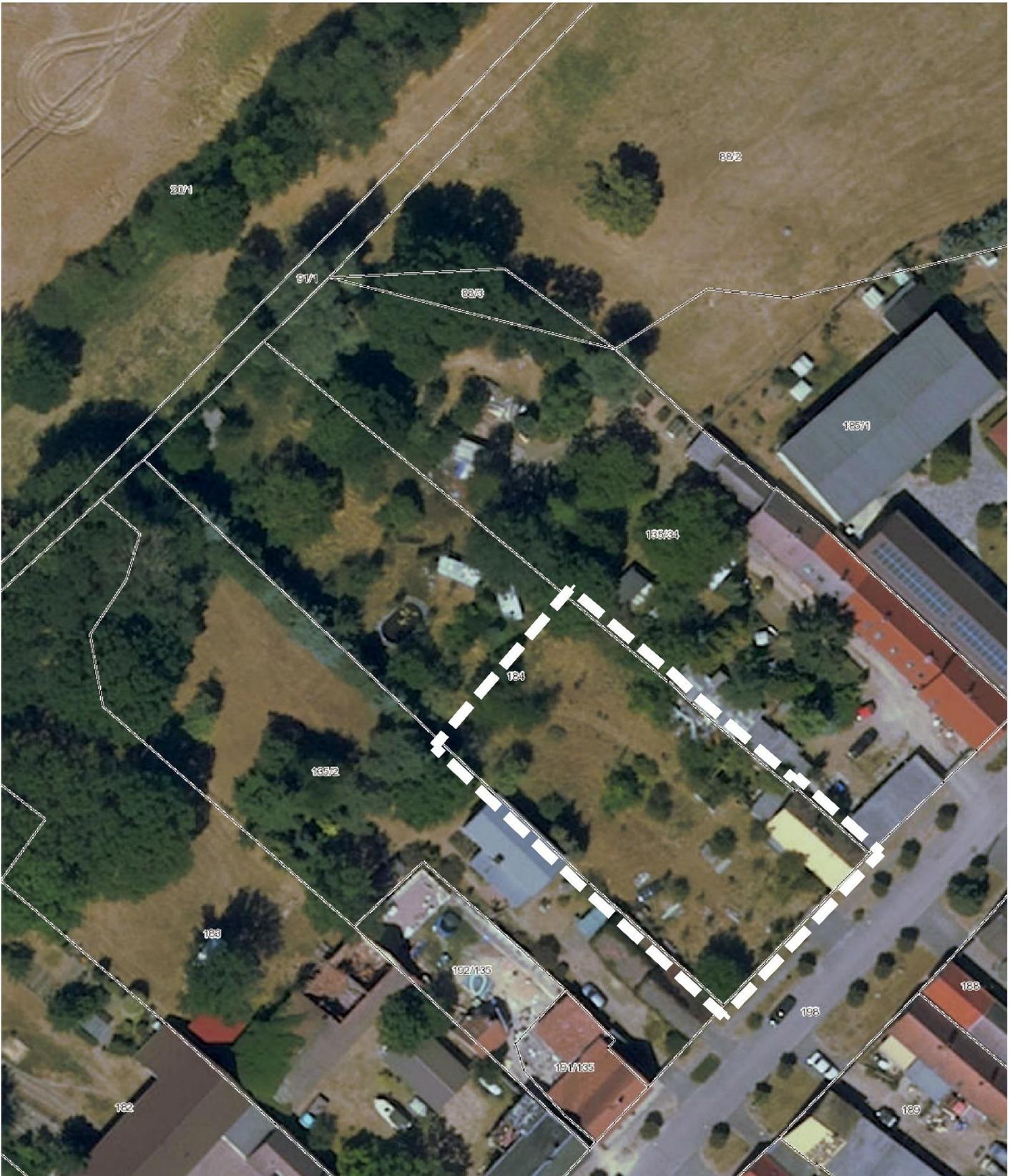
	Kostenanteil in ca. €/Jahr
Unterhaltsbedarf für die private Anwohnerstraße ca. 160 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	180 € (1,10 €/m <sup>2</sup> Verkehrsfläche)
Beleuchtungskosten ca. 2 Leuchten	380 €
<b>Unterhaltungskosten pro Jahr</b>	<b>560 €</b>

Schönwölkau, den

Volker Tiefensee  
Bürgermeister

Anhang

Anhang 1: Luftbild vom Plangebiet und Umgebung



Anhang 2: Luftbild mit städtebaulichem Konzept



### 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  
Vereinsdechandts

#### 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