

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz**  
**Alte Dorfstraße 1**  
**04838 Jesewitz**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 2**  
**Wohngebiet „In der Heimmark“ OT Pehritzsch**  
**gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

**Begründung zum 2. Entwurf**

Erstellt:

**Juni 2021**

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

19-131

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>		<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>		<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1	Plangrundlage .....	5
2.2	Anwendbarkeit des § 13b BauGB .....	6
2.3	Planungsverfahren .....	6
2.4	Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 27.01.2020 .....	7
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>9</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes .....	9
4.2	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	9
4.3	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	9
4.4	Geologie und Bodenverhältnisse .....	9
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>11</b>
5.1	Landesplanung .....	11
5.2	Regionalplanung.....	12
5.3	Flächennutzungsplanung.....	12
5.4	Bebauungsplanung.....	13
<b>6</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Bauweise .....	14
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
6.5	Stellplätze und Garagen .....	14
6.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	15
6.7	Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	15
6.8	Grünflächen.....	15
6.9	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	15
6.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>16</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	16
7.2	Trinkwasserversorgung .....	16
7.3	Löschwasserversorgung.....	17
7.4	Schmutzwasserbeseitigung .....	17
7.5	Niederschlagswasser.....	18
7.6	Stromversorgung .....	18
7.7	Gasversorgung .....	18
7.8	Telekommunikation .....	19
7.9	Abfallentsorgung.....	19
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>20</b>
9.1	Schutzgüter im Bestand.....	21
9.2	Auswirkungen des Vorhabens .....	21
9.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	23
9.4	Grünordnung .....	23

<b>10</b>	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung</b> .....	<b>24</b>
10.1	Rechtliche Grundlagen .....	24
10.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	25
10.3	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	26
10.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	28
<b>11</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>29</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>32</b>

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich .....	19
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen .....	24
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen .....	24
Tab. 5:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	25

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs .....	8
Abb. 2:	Auszug aus dem Meilenblatt von 1810 .....	10
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan des VV Eilenburg-West.....	13

### Anhang:

Anlage 1:	Baugrund- und Versickerungsgutachten, Baugrundbüro Mokosch, Nossen 06.03.2020
Anlage 2:	Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Rotmilan, Büro Knoblich, Zscheplin 03.06.2021
Anlage 3:	Erschließungsvorplanung „in der Heimmark“, Ingenieurbüro Seidel GbR, Halle/S., 19.05.2021
Anlage 4:	Löschwassernachweis vom 15.06.2020

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Pehritzsch der Gemeinde Jesewitz im Landkreis Nordsachsen (s. Abb. 1). Im Süden grenzt die Straße In der Heimmark und die dahinterliegende Einfamilienhaussiedlung an. Im Norden und Osten grenzen Flächen für Landwirtschaft an, sowie westlich und teilweise östlich Flächen der bebauten Ortslage des Ortsteils Pehritzsch. Von der Planung betroffen ist das in der Gemarkung Pehritzsch, Flur 2 liegende Flurstück 129/37. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 19.900 m<sup>2</sup>. Hier soll eine Wohnbebauung mit Erschließung über die Straße In der Heimmark etabliert werden.

Innerhalb des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die Planung orientiert sich an der konkreten Nachfrage, womit sie der Deckung eines konkreten Bedarfs an Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung der Gemeinde Jesewitz innerhalb des Ortsteiles Pehritzsch dient. Die unbebaute Fläche des Flurstückes Nr. 129/37 stellt sich aktuell als Grünland und Ruderalfläche dar, die entlang ihrer Grenzen und auch innerhalb der Fläche von Einzelbäumen und Baumreihen bestanden ist. Im östlichen Bereich des Plangebietes hat sich wild aufgewachsener, jüngerer Strauchbewuchs etabliert. Dort befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Leipziger Wasserwerke GmbH.

Mit der Planung wird die Ausnutzung einer Brachfläche verfolgt, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pehritzsch anschließt. Die unmittelbare Nachbarschaft südlich, aber auch westlich des Plangebietes ist überwiegend von Wohnnutzung älterer und jüngerer Bauart geprägt.

Das Plangebiet soll nach jetzigem Stand in ca. 30 Einzelgrundstücke parzelliert und mit einer öffentlichen Straße als Rundbogen erschlossen werden. Auf den einzelnen Grundstücken ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung der betreffenden Flurstücke und der dafür notwendigen Erschließungsflächen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohngrundstücke zu schaffen, soll der Geltungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden.

Die Gemeinde Jesewitz mit ihrem Ortsteil Pehritzsch ist als Wohnstandort beliebt. Seit 2015 verzeichnet die Gemeinde laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen einen Anstieg der Einwohnerzahl von 3.017 auf 3.090 bis Ende 2019. Das liegt einerseits an der verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe der Autobahnen A9 und A14, der Nähe zum Oberzentrum Leipzig, der guten Erreichbarkeit der im Norden von Leipzig angesiedelten Unternehmen (z.B. Porsche, BMW, DHL) und der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung durch die Nähe zur Mulde.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zur Abrundung des Ortsteils Pehritzsch
- Festsetzung der erforderlichen Erschließungsflächen
- Integration des Wohngebiets in die Umgebung durch grünordnerische Maßnahmen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsicht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Planverfahren erfolgte die Offenlegung des Entwurfs vom 02.06.2020 bis 03.07.2020. Im Zuge der Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wurde deutlich, dass für das Plangebiet ein Vorkommen des Rotmilans als europäische und damit streng geschützte Vogelart nach Anhang I EU-Vogelschutzrichtlinie vorliegt. Zur Klärung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten des Rotmilans im Zuge des Vorhabens, wurde im Dezember 2020 eine Entscheidungsvorlage in Anlehnung an die Methodik eines Artenschutzfachbeitrages für diesen Greifvogel erarbeitet und am 17.12.2020 an die zuständige untere Naturschutzbehörde des LK Nordsachsen (uNB) übergeben.

Daraufhin fanden umfangreiche, fortlaufende Abstimmung mit der uNB via Schriftverkehr sowie einem gemeinsamen Ortstermin (09.03.2021) als auch mit der Gemeinde, dem Landschaftspflegeverband und weiteren Flächeneigentümern statt. Die Ergebnisse dessen flossen in die folgende artenschutzrechtliche Betrachtung sowie die festgelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ein und werden hier zusammenfassend beschrieben.

Es kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Umsetzung der CEF-Maßnahmen 1-4 und der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V 1 bis V 5 keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich der vorgesehenen CEF-Maßnahmen ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erforderlich.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 wird für dieses Vorhaben keine Umweltprüfung durchgeführt.

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

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, Gemarkung Pehritzsch, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen (Stand: 10/2019).

## 2.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, bis zum 31.12.2019 Planungsvorhaben der Innenentwicklung auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erleichtern, um ein geringfügiges Wachstum der Siedlungen und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß § 13b wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2019 (Datum der förmlichen Einleitung des Verfahrens) erweitert auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern (überbaubare Fläche laut GRZ), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die überbaubare Fläche im Plangebiet gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauGB ist mit 6.515 m<sup>2</sup> geringer als 10.000 m<sup>2</sup>. Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b i.V.m. § 13a BauGB gegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB angewendet werden.

## 2.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohngebiet „In der Heimmark“ der Gemeinde Jesewitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbezug von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss (Nr.: 122/2019) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2019 und 22.05.2020
2. Beschluss (Nr. 2/2020) über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	06.02.2020
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	02.06.2020 bis 03.07.2020
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	02.06.2020 bis 03.07.2020
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

## 2.4 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 27.01.2020

Aus der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf haben sich für die Planung wesentliche Änderungen ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich machen und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB begründen. Gegenüber den Unterlagen zum Entwurfsbeschluss haben sich nachstehende Änderungen ergeben:

### Art der baulichen Nutzung

Der erste Entwurf sah die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird und demzufolge die Zulässigkeit von Wohnnutzungen überwiegt, wird stattdessen ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (s. Kap. 6.1).

### Verkehrsflächen

Der geplante Knotenpunkt der Straße In der Heimmark mit der Planstraße wird so angepasst, dass die bestehende Verkehrsfläche durch die Planung geradewegs in nördliche Richtung verlängert wird, ehe sie an die geplante Ringstraße anbindet. Entlang der Planstraße werden die Kurvenradien angepasst.

Im nordwestlichen Bereich wird eine 4 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Diese verläuft entlang des Korridors, der für die Umverlegung der Schmutzwasserleitung vorgesehen ist. Dadurch wird auch zukünftig die Durchquerung des Plangebietes für Fußgänger ermöglicht.

### Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5 m breite Fläche zum Erhalt der bestehenden alten Lindenbaumallee festgesetzt. An der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein ebenfalls 5 m breiter Streifen zur Eingrünung des Ortsrands und Abgrenzung zum landwirtschaftlichen Offenbereich festgesetzt.

### Leitungsbestand

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 300. Die Schmutzwasserleitung soll in den geplanten öffentlichen Straßenverlauf umverlegt werden.

### Baufenster

Die Baufenster werden an die geänderte Verkehrsfläche und die geänderten Leitungsverläufe unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes angepasst.

### CEF-Maßnahmen

Da im Plangebiet eine aktive Niststätte des Rotmilan vorhanden ist, werden CEF-Maßnahmen festgesetzt, die vor Maßnahmenbeginn umzusetzen sind (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), sowie eine Bauzeitenregelung getroffen.

## 3 Lage, Abgrenzung

Der Ortsteil Pehritzsch der Gemeinde Jesewitz befindet sich etwa 16 km nordöstlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „In der Heimmark“ befindet sich im Osten des Ortsteils.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 129/37 der Flur 2 in der Gemarkung Pehritzsch auf einer Gesamtfläche von etwa 20.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Pehritzsch, Flur 2, Flurstück Nr. 620 (Landwirtschaftliche Fläche)
- im Osten: Gemarkung Pehritzsch, Flur 2, Flurstücke Nr. 132/19, 132/18 und 134 (Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche)
- im Süden: Gemarkung Pehritzsch, Flur 2, Flurstücke Nr. 129/4, 129/5, 129/6, 129/14, 129/35, 129/39 (Straße „In der Heimmark“, Wohnbebauung und private Gärten)
- im Westen: Gemarkung Pehritzsch, Flur 2, Flurstück Nr. 501/12 (private Grünfläche)



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs  
(aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Pehritzsch, grenzt südlich und westlich an die Ortslage. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich verläuft die Straße „In der Heimmark“. Der Ortsteil Pehritzsch ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Zentral durch den Ortsteil Pehritzsch verläuft der Lindelbach.

Aktuell stellt sich das Gelände überwiegend als Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH im Osten des Plangebiets dar. Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist anthropogen bereits stark beeinträchtigt. Auf dem Gelände befand sich ehemals eine Schweinemastanlage, welche im Jahr 1998 abgerissen wurde. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist nur wenig beeinflusst. Weiterhin befindet sich eine Baumreihe mittig im Plangebiet. Kleinere Büsche und Sträucher sind im östlichen Bereich des Plangebiets vorzufinden. Im nordöstlichen Teil, sowie im mittleren südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich jeweils kleinere bodenseitige Erhebungen.

### **4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale.

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

### **4.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Der Geltungsbereich gehört zum aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ ausgegliederten Siedlungsbereich der Ortslage Pehritzsch. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an das LSG an.

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

### **4.4 Geologie und Bodenverhältnisse**

#### Geologischer Untergrund

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten, ab einer Teufe von ca. 60 bis 70 m NHN. Diese stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden

Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll.

#### Oberflächennaher Untergrund

Aufgrund der vormaligen Bebauung im östlichen Plangebiet ist mit anthropogenen Veränderungen des anstehenden Baugrundes zu rechnen. Oberflächennah sind inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung, evtl. Fundamentrelikte, Befestigungen o.ä. möglich.

#### Oberer Hufengraben

Innerhalb des Geltungsbereichs befand sich in der Vergangenheit laut historischer Flurkarten der „Obere Hufengraben“, ein künstlich angelegtes, Ost-West verlaufendes Gewässer, das in den Meilenblättern von Sachsen 1:12.000 „Berliner Exemplar“, Blatt 30 von 1801 verzeichnet ist (s. Abb. 2). Der Graben weist laut Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen keine Gewässereigenschaften auf und ist kein Gewässer nach SächsWG mehr. Da keine Kontrollschächte vorhanden sind, wird auch nicht von einer eventuellen Verrohrung ausgegangen. Bis vor 1945 wird der westliche Grabenverlauf noch als temporär wasserführendes Gewässer dargestellt. Ob der ehemalige Graben somit verrohrt oder verfüllt wurde, ist nicht bekannt. Ebenfalls unbekannt ist in diesem Falle der tatsächliche Verlauf des Grabens.

Es ist zu beachten, dass das Gelände im westlichen Plangebiet leicht abfällt und es hierdurch bei Stark- oder Dauerniederschlägen zur Ansammlung von oberflächlich abfließendem Wasser kommen kann.



Abb. 2: Auszug aus dem Meilenblatt von 1810

Für das Errichten von Neubauten wird daher empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets der Gemeinde Jesewitz. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Jesewitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen in der Wachstumsregion rund um das Oberzentrum Leipzig mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt und dieser gestärkt.

Die Gemeinde Jesewitz übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013/REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008/REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2020. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Eilenburg. Der Versorgungskern des Mittelzentrums Eilenburg befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa 8 km nördlich, Versorgungseinrichtungen im Oberzentrum Leipzig befinden sich zwischen 20 und 30 km entfernt im Westen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 schließt die Planungshoheit der Gemeinden – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Dem Ziel wird entsprochen, da der Bebauungsplan der tatsächlich vorhandenen Nachfrage entspricht. Der Gemeinde Jesewitz liegt der konkrete Bauwille von Interessenten vor, die planen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngrundstücke entwickeln und nutzen zu wollen, womit sich der Bebauungsplan an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde Jesewitz beschränkt.

In der Gemeinde Jesewitz und ihren Ortsteilen sind durch die zentrale Lage im Dreieck der Bundesstraßen 6, 87 und 107 und durch die räumliche Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle und der Autobahn A 14 überproportional viele Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung besteht. Zudem kann bei der Schaffung von Baurecht für ca. 30 Einfamilienhäusern davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Jesewitz vollzieht.

## 5.2 Regionalplanung

Laut REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 und REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020) übernimmt die Gemeinde Jesewitz keine Funktion im System der zentralen Orte.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Zwar befindet sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich, jedoch wird mit der vorliegenden Planung eine Nach- und Wiedernutzung von Brachflächen für Wohnzwecke, unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich angrenzend, ermöglicht.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 5.1.2 LEP 2013/ Z 2.2.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3/ G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 5.1.4/ Z 2.2.1.4).

Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten des südlich angrenzenden Wohngebietes. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche um das bestehende Regenrückhaltebecken und Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze entsteht ein harmonischer Übergang zur umgebenden Landschaft und eine Abgrenzung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Offenbereich. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegenwirken, durch die Bereitstellung zeitgemäßer Grundstücks- und Wohnungsgrößen.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Damit soll die anliegende Infrastruktur optimal ausgenutzt werden. Der Flächenverbrauch für die Anlage von Verkehrswegen und weiterer Infrastruktur wird somit auf ein notwendiges Maß beschränkt und die zu versiegelnde Fläche gemindert.

Derzeit befindet sich der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN in der Gesamtfortschreibung. Er wurde als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Aus dem Entwurf mit Stand vom 11.12.2020 sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplans entgegenstehen würden.

## 5.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West für die Gemeinde Jesewitz, genehmigt am 26.03.2018, ist die Fläche des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 3). Somit ist der Bebauungsplan vollständig aus dem FNP entwickelt.

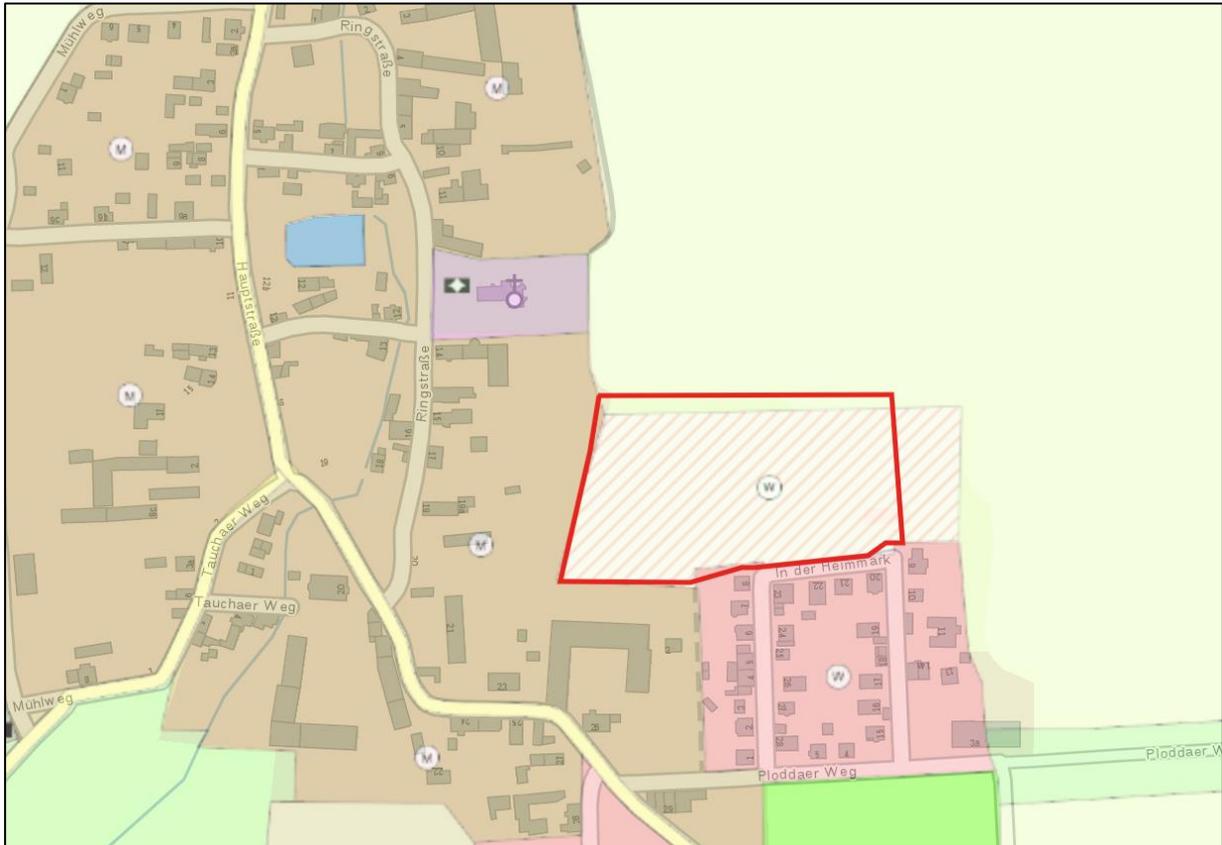


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des VV Eilenburg-West genehmigt am 26.03.2018 (aus RAPIS, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5.4 Bauungsplanung

Südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Nr. 1 Pehritzsch“ vom 08.11.1997 an. Mit dieser Planung auf einer ehemaligen Stallanlage sollte dem Eigen-Wohnbedarf des Ortes einerseits und andererseits der Ansiedlungsnachfrage infolge des Gewerbe- und Industriegebietes Jesewitz entsprochen werden.

## 6 Geplante bauliche Nutzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen.

Gemäß § 3 BauNVO wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im WR sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das WR ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse im WR ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies entspricht der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung, die sowohl aus zweigeschossigen als auch eingeschossigen Gebäuden besteht.

## 6.3 Bauweise

Für die Gemeinde Jesewitz existiert keine Ortsbildsatzung. Für das Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern älterer und jüngerer Bauart. Die geplanten Gebäude sollen sich städtebaulich-architektonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

## 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das WR sind gemäß Planeinschrieb Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der festgesetzten Verkehrsfläche in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind. Entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Abstand 5 m, um ausreichend Abstand zu bestehenden bzw. künftigen Anpflanzungen zur Eingrünung des Siedlungsbereiches freizuhalten.

## 6.5 Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (Pkw) auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet, da im Baugebiet ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da im reinen Wohngebiet nicht mit übermäßigem Besucherverkehr zu rechnen ist.

## **6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) als Erschließungsstraße in Form eines Rundbogens innerhalb des Plangebietes mit einer durchgängigen Breite von 7,5 m festgesetzt. Diese Verkehrsfläche erfüllt die Anforderungen an eine Mischverkehrsfläche, sodass bei parkenden Autos eine entsprechende Durchfahrbreite gewährleistet ist. Die Straßen und Kurven werden nach Vorgaben der RAS 06 (Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen) für die Nutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge errichtet. Somit kann die Ver- und Entsorgung gewährleistet werden.

Zu den Baugrundstücken, die nördlich der Straße An der Heimmark bzw. südlich der neuen Erschließungsstraße liegen, können von beiden Verkehrsflächen aus Zufahrten errichtet werden.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg festgesetzt. Sie besitzt eine durchgängige Breite von 4 m und verbindet die o.g. Planstraße mit dem landwirtschaftlichen Offenbereich nördlich des Plangebietes. Somit besteht für die Anwohner die Möglichkeit, das Gebiet zu durchqueren und an den westlich verlaufenden Friedhofsweg anzuschließen. Unterhalb des Weges verläuft ein Schmutzwasserkanal.

## **6.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Gemäß Planeinschrieb sind die Flächen „GFL1“ und „GFL 2“ mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zu belasten. Diese Flächen sind von der Überbauung mit Gebäuden, Überpflanzungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der der Schmutzwasserleitungen beeinträchtigen oder gefährden freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Schächten ist jederzeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Schmutzwasserkanal, der im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden soll. Im nördlichen Bereich (GFL 1) erfolgt die Anbindung an den bestehenden Kanal.

## **6.8 Grünflächen**

Um das im Plangebiet vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist eine private Grünfläche festgesetzt. Dies dient der klaren Abgrenzung gegenüber der Wohnbebauung.

## **6.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses als Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Diese Anlage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist bereits im Bestand vorhanden und dient der Regenwasserentsorgung des südlich angrenzenden Wohngebietes. Derzeit läuft eine Prüfung zum Umbau als Versickerungsanlage.

## **6.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 44 Abs. 5 BNatSchG gestattet die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden. Die Maßnahmen entsprechen den von der Europäischen Kommission eingeführten CEF-Maßnahmen (Continuous

Ecological Functionality-measures) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und müssen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen. Die vier nachfolgend genannten Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Nordsachsen vorabgestimmt. Weitere Details zu den Maßnahmen und deren Umsetzung sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung zum Rotmilan (s. Anhang 2) zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich zu regeln und abzusichern.

#### CEF 1 - Nestbaumschutz umliegender Horstbäume

Östlich von Wöllmen auf dem Flurstück Nr. 9/5 der Gemarkung Pehritzsch, Flur 7 sind drei bekannte Horstbäume (Gostemitz 1, 2 und 3) durch Anbringen von Baummanschetten während der Brutperiode (1. März bis 30. September) vor Prädatoren wie Waschbären oder Steinmarder zu schützen und dauerhaft durch Anbringen von Alu-Plaketten als Horstbäume zu markieren. Die Manschetten sind nach der jeweiligen Brutperiode im September zu entfernen und im Folgejahr bis Ende Februar wieder anzubringen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist über einen Zeitraum von 3 Jahren sicherzustellen.

#### CEF 2 - Kennzeichnung und Erhalt von weiteren potentiellen Habitatbäumen

Auf dem Flurstück Nr. 100/25 der Gemarkung Pehritzsch Flur 1 (ehem. Deponie) sind die vorhandenen Großbäume (Robinien) mittels Alu-Plakette als Habitatbäume zu kennzeichnen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechend Ersatz zu pflanzen, um die Gehölzreihe dauerhaft zu erhalten.

#### CEF 3 - Einbringen von Nistkörben und Monitoring

In drei Großbäume (Robinien) auf dem Flurstück Nr. 100/25 der Gemarkung Pehritzsch Flur 1 (CEF 2) sind 3 Nistkörbe von mind. 70 cm Durchmesser in einer Baumhöhe von mind. 7 m in eine Starkastgabelung einzubringen. Die Körbe sind über 3 Jahre hinweg über ein Monitoring zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind einmal jährlich nach Ende der Brutperiode oder anlassbezogen an die untere Naturschutzbehörde zu übergeben.

#### CEF 4 - Anpflanzung neuer potentieller Horstbäume

Es sind 7 Schwarzpappeln (*Populus nigra*, Hochstamm, 2xv oB, 14-16 cm StU) und 8 Stieleichen (*Quercus robur*, Hochstamm, 2xv mB, 14-16 cm StU) in Ergänzung zu bestehenden Gehölzen im östlichen Bereich des Flurstücks 128 der Gemarkung Pehritzsch Flur 2 anzupflanzen. Die Pflanzung ist mit Pfahl (2 x je Baum) sowie Verbiss-/Fegeschutz auszuführen.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Straße „In der Heimmark“ gewährleistet. Über diese Straße wird der Ploddaer Weg und daran anschließend die Hauptstraße des Ortsteils Pehritzsch erreicht.

An der Hauptstraße in Pehritzsch besteht Anschluss an die Buslinie 195 nach Eilenburg (ca. 8,5 km) und Taucha (10 km). Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich etwa 25 km Luftlinie westlich von Pehritzsch. Das Zentrum von Leipzig befindet sich etwa 17 km Luftlinie südwestlich. Es ist über die Bundesstraße B87 zu erreichen.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen. Eine Trinkwasserleitung befindet sich im Bereich der südlich gelegenen

Straße In der Heimmark. Das Plangebiet ist straßenführend mit einer Trinkwasserleitung zu bebauen. Der Anschluss der Baugrundstücke erfolgt jeweils über Hausanschlüsse.

### **7.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Jesewitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem. Dieser Brandschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert. Unmittelbar südlich der geplanten Straßenerweiterung befindet sich ein Unterflurhydrant im Fahrbahnbereich. Gemäß Löschwassernachweis nach DVGW W 405 vom 15.06.2020 wird am diesem nicht ausreichend Löschwasser bereitgestellt, sodass die fehlende Löschwassermenge durch eine Zisterne abzusichern ist (s. Anlage 4).

### **7.4 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL), die Betreibung der öffentlichen Anlagen zur Abwasserentsorgung erfolgt durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Die Planung der Entsorgung ist im Trennsystem und auf der Grundlage des Technischen Regelwerkes der Leipziger Wasserwerke vorzunehmen. Hausanschlüsse sind generell bis 1 m in die Privatgrundstücke herzustellen. Schmutzwasser kann an den auf dem Grundstück befindlichen Schmutzwasserkanal DN 300 angebunden werden. Die Planungen sind mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abzustimmen. Die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen im Plangebiet sind nach § 55 Abs. 5 SächsWG ein Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Im Zuge der Neuerschließung kann der Schmutzwasserkanal DN 300 in den neuen Straßenraum umverlegt werden, um eine Überbauung oder Überpflanzung auf diesem Weg auszuschließen. Die Schächte müssen dauerhaft zugänglich sein, da dort die Betreibung (z.B. Spülen) sichergestellt werden muss. Auch die Zuwegung zur nördlichen Trasse muss jederzeit gewährleistet sein und eine Überbauung muss dauerhaft vermieden werden (s. Kapitel 6.7).

Gemäß § 95 Sächsisches Wassergesetz sind die nach bisherigem Recht auf fremden Grundstücken bereits errichteten und genutzten Anlagen nach § 93 Satz 1 WHG weiterhin zu dulden. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Darin sind u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen. Von Seiten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden.

## 7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken und auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen. Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten.

Auf Grundlage des Baugrund- und Versickerungsgutachtens durch das Baugrundbüro Mocosch vom 06.03.2020 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne möglich, sollte aber in ein flaches horizontales Bauwerk (bei 0,8 bis 1,5 m, Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf) in Schicht 2/3 mit einer akzeptablen Sickerfähigkeit bei  $k_f = 3 \times 10^{-6} \text{ ms}^{-1}$  erfolgen. Nähere Informationen zum geologischen Untergrund und den Gründungsverhältnissen sind dem beiliegenden Baugrund- und Versickerungsgutachten zu entnehmen (s. Anlage 1).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt eine Erschließungsplanung im Vorentwurf vor, die als Anlage 3 der Begründung beigelegt ist. Demnach ist eine Regenentwässerung im Fahrbahnbereich vorgesehen. Da das Gelände einen Höhenunterschied von ca. 2 m abfallend in nordwestlicher Richtung aufweist, kann eine Ableitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal im bestehenden Wohngebiet nicht erfolgen. Außerdem ist die vorhandene Rückhaltung nicht ausreichend dimensioniert. Aufgrund der fehlenden Vorflut wird die Ableitung des Oberflächenwassers über einzelne Kanalabschnitte und Rigolen an 5 verschiedenen Standorten vorgeschlagen. Die Schächte vor den Rigolen sollen als Absetzschächte ausgebildet werden. Das Oberflächenwasser der Grundstücke hat auf den Grundstücken zu verbleiben.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Es sind grundstücksspezifische Nachweise zur Versickerungsfähigkeit zu erbringen. Die Nachweise für diese Maßnahmen ist den Leipziger Wasserwerken sowie dem Aufgabenträger als Dokumentation zu übergeben.

## 7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Entsprechende Leitungen verlaufen bereits im Bereich der Straße „In der Heimmark“.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Es sind für Kabeltrassen 2,0 m, für Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

## 7.7 Gasversorgung

In der Ortslage Pehritzsch liegt keine Gasversorgung an.

## 7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Im Planbereich befinden sich laut Auskunft des Netzbetreibers Telekommunikationslinien. Die Deckung der TK-Anlagen beträgt in der Regel 0,4m bis 0,6m im Gehwegbereich und 0,8m bis 1,0m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

## 7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

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

## 8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Reines Wohngebiet</b>	<b>16.287</b>	<b>81,7</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	6.515	32,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	9.772	49,0
Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	531	2,7
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	1.003	5,0
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.869</b>	<b>14,4</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg</b>	<b>91</b>	<b>0,5</b>
<b>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Bestand)</b>	<b>243</b>	<b>1,2</b>
<b>private Grünflächen</b>	<b>434</b>	<b>2,2</b>
<b>Summe</b>	<b>19.924</b>	<b>100</b>

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 19.924 m<sup>2</sup>, wovon 16.287 m<sup>2</sup> als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Gemäß Planeinschrieb wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Demzufolge können bis zu 6.515 m<sup>2</sup> Boden überbaut werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere 3.257 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen überbaut

werden. Die maximal neu zu überbauende Fläche beträgt demnach 9.772 m<sup>2</sup> im reinen Wohngebiet, 2.869 m<sup>2</sup> für die öffentliche Straßenverkehrsfläche und 91 m<sup>2</sup> für den öffentlichen Fußweg.

## **9 Naturschutz und Landschaftspflege**

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 wurde deutlich, dass für das Plangebiet ein Vorkommen des Rotmilans als europäische und damit streng geschützte Vogelart nach Anhang I EU-Vogelschutzrichtlinie vorliegt. Jedoch ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens absehbar, dass der Rotmilan den Horstbaum innerhalb des Plangebietes aufgeben wird, da er direkt von Wohnbebauung umgeben sein wird. Mit dem besetzten Horst eines Rotmilans in den Pappeln des Plangebietes und der absehbaren Störung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

In einer ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BETRACHTUNG ZUM ROTMILAN durch das Büro Knoblich (s. Anlage 2) wurde anhand der Biologie dieser Art, der lokalen Population und ihres Erhaltungszustandes sowie der umgebenden Habitatausstattung vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen die Betroffenheit für den Rotmilan entsprechend des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG untersucht. Demnach kann das Auslösen des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 freigestellt werden, da entsprechend des § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 nachgewiesen wurde bzw. über Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 6.10 und 10.4) sichergestellt ist, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vor Beginn der Baufeldfreimachung, insbesondere vor der Fällung des Horstbaumes, unter Beachtung der gesetzlichen Fällzeit, sind entsprechende Verträge zwischen den Beteiligten zu erarbeiten, die Maßnahmen zu beauftragen und umzusetzen.

Durch die erneute Besetzung des Horstes auch im Frühjahr 2021 ist eine mögliche Fällung erst wieder im gesetzlichen Fällzeitraum ab 01. Oktober 2021 möglich.

Die Pappeln sind laut Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile – Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz (Gehölzschutzsatzung) vom 04.06.1998 und Satzung zur 1. Änderung der Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile – Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz vom 18.10.2001 geschützt, bedürfen also bei Fällung eines entsprechenden Ausgleichs sowie eines vorherigen Befreiungsantrages bei der Gemeinde. Pro angefangene 50 cm Stammumfang der Pappeln ist mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm als Ersatz zu pflanzen. Da als CEF-Maßnahme (CEF 4) für den Rotmilan in dieser

Qualität 15 Ersatzbäume zu pflanzen sind, ist diese erforderliche Kompensation bereits als erfüllt anzusehen.

Nachfolgend werden weitere mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

## 9.1 Schutzgüter im Bestand

### Boden und geologischer Untergrund

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Untergrund im Plangebiet aus Parabraunerde aus periglaziärem Kies führendem Schluff (Sandlöss; Geschiebelehm) über glazigenem Kies führendem Lehm (Geschiebelehm).

Südlich und westlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Boden bestehend aus Hortisol über erodierter Parabraunerde aus gemischtem Kies führendem Schluff (Sandlöss) über glazigenem Kieslehm (Geschiebelehm) an.

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. In alten Flurkarten ist der „Oberen Hufengraben“ verzeichnet, ein künstliches Gewässer, das das Plangebiet in Ost-West-Richtung querte. Ca. 140 m westlich des Plangebietes verläuft der Lindelbach. Grundwasser wird bei 2,1 bis 3,0 m u. GOK angetroffen. Ein Aufstauen von Sickerwasser ist niederschlagsabhängig in der Grundmoräne und den kolluvialen Deckschichten möglich. Der Hauptgrundwasserleiter wird in 8 m unter Gelände angenommen. Der ständige Hauptgrundwasserleiter liegt bei 9 bis 10 m unter Gelände.

### Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits durch die im Süden und Westen angrenzenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt, andererseits durch die umliegenden Offenlandbereiche. Es verlaufen keine Kaltluft- bzw. Frischluftbahnen durch das Gebiet.

### Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als mit Sträuchern und Bäumen bestandene Grünfläche dar. Der westliche Teil kann als artenarmes Intensivgrünland charakterisiert werden. Der östliche Teil kann ebenfalls zu einem Großteil als Intensivgrünland angesprochen werden, jedoch ist dieser Teil, aufgrund aufkommender Ruderalvegetation und Gebüschern, strukturreicher. Zwischen dem westlichen und östlichen Teil befindet sich eine Baumreihe aus Pappeln mit einem Rotmilanhorst (s. Anhang 2). Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe aus alten Lindenbäumen.

### Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild ist zum Großteil geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen rund um Pehritzsch, die den Ort vollständig umschließen. Die Landschaft ist eben und wenig strukturiert. Der Ortsteil Pehritzsch weist ein für die Region typisches Ortsbild mit einer gewachsenen Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen und im Laufe der Zeit hinzugekommenen Einfamilienhäusern auf.

## 9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen dieser Neuversiegelung auf die Schutzgüter dargestellt.

### Boden

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen von maximal 9.827 m<sup>2</sup> im reinen Wohngebiet und 2.869 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktionen für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Grundsätzlich sollte der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohe Grünflächenanteile, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich gehalten werden.

### Wasser

Durch die Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auf den Wohngrundstücken versickert werden. Die Entwässerung der Verkehrsfläche kann nach einem Umbau des Rückhaltebeckens geschaffen werden. In aktueller Form hat das auf dem Grundstück befindliche Regenrückhaltebecken, laut Auskunft des Betreibers, keine freien Kapazitäten. Entsprechend besteht eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, die sich insgesamt nicht erheblich auswirkt.

### Klima

Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Aufgrund des weiterhin vorherrschenden hohen Grünflächenanteils um das Plangebiet herum wirkt sich dies jedoch nur geringfügig auf das lokale Klima bzw. die lufthygienischen Verhältnisse aus. Die verbleibenden Grünstrukturen (Ackerland nördlich und östlich des Plangebietes) können weiterhin ausreichend Kaltluft produzieren. Die zusätzliche Versiegelung von maximal 9.772 m<sup>2</sup> im reinen Wohngebiet und 2.869 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen hat auf das Klima keine wesentlichen Auswirkungen.

### Biotop, Tiere, Pflanzen

Die Neubebauung bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen auf der dafür festgesetzten Fläche und die Begrünung der nicht bebauten Fläche entstehen jedoch wieder neue Lebensräume für Flora und Fauna. Die alte Lindenallee im Westen wird zum Erhalt festgesetzt. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Siedlungsrand gegenüber der agrarisch genutzten Offenlandschaft einzugrünen. Die zu fallenden Pappeln und die damit verbundene Betroffenheit des Rotmilanhorstes werden durch festgesetzte CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) in der näheren Umgebung um Pehritzsch kompensiert. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Nestbaumschutz, Einbringen von Nistkörben, Neuanpflanzungen, Monitoring) ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Jesewitz vertraglich vor Beginn der Baumaßnahmen zu sichern.

### Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung kaum verändert. Da sich die Fläche aktuell teilweise als brachliegende Fläche und teilweise Fläche mit Bestandsgebäuden (Regenrückhaltebecken der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH) ohne optische Anreize darbietet, ist von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen, die Festsetzung der Grünfläche und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche, wird das Wohnumfeld verbessert und das Landschaftsbild/Ortsbild aufgewertet. Dem aus der zusätzlichen Neuversiegelung resultierenden Umweltisiko stehen neue grünordnerische Festsetzungen gegenüber. Ebenso gliedert sich die Bebauung mit Einfamilienhäusern in das umliegende Ortsbild ein. Das Landschaftsbild/Ortsbild bleibt gewahrt.

### 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 Prozent des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

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

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

### 9.4 Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ und der beabsichtigten Nutzung als reines Wohngebiet ist zu erwarten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Beispielsweise sind folgende heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden (s. Tab. 3 und 4).

Zusätzlich werden Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen sowie für Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um eine Eingrünung des Siedlungsbereiches und Abgrenzung zum landwirtschaftlich genutzten Offenland zu erreichen.

#### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd ein unbefestigter Weg („Kirchweg“), der entlang der Plangebietsgrenze von alten Linden gesäumt wird. Diese wurden ursprünglich auf der Flurstücksgrenze gepflanzt. Um diesen alten, wertvollen Baumbestand zu erhalten, wird gemäß Planeinschrieb eine 5 m breite Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

#### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf

ca. 1.013 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Neuanpflanzungen dienen der Eingrünung des Ortsrands und der Abgrenzung zum landwirtschaftlichen Offenbereich. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (s. Tab. 3 und 4). Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neuanpflanzungen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück umzusetzen.

Die §§ 9 und 10 SÄCHSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ (SächsNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Der Vollzug grünordnerischer Maßnahmen ist nach § 17 BNatSchG zu kontrollieren.

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen (gemäß BMU, 2012)

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Steileiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen (gemäß BMU, 2012)

<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsigeren Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

## 10 Artenschutzrechtliche Einschätzung

### 10.1 Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen

besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

## 10.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baube- dingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen;

Wirkfaktor	baube- dingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
				Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

### 10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Im Plangebiet ist eine Niststätte des streng geschützten Rotmilan (*Milvus milvus*) gemäß Verordnung (EU) 2017/160 [EG] Anhang: A, Vogelschutzrichtlinie 08/2015 Art.1 und BNatSchG nachgewiesen. Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens für diese Art erfolgt gesondert in Anlage 2.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und des derzeitigen Zustands besitzt das Plangebiet eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für weitere artenschutzrelevante Arten. Durch Prädatorendruck durch Hunde und Katzen aus dem Siedlungsbereich sind nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten, die den Eingriffsbereich ggf. als Nahrungshabitat nutzen. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird auf die Artgruppen Brutvögel, Säuger (Fledermäuse, Feldhamster) sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Das Plangebiet liegt nicht in dem Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Sachsen. Darüber hinaus ist ein Vorkommen dieser Art aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Im Plangebiet ist ebenso nicht mit einem Vorkommen von Amphibien zu rechnen, da keine geeigneten Habitate wie z.B. Kleingewässer im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind.

Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen geschützter **Fledermausarten** zu rechnen, die diese Flächen als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen können. Derzeit liegen keine Hinweise auf Sommerquartiere von Fledermäusen vor. Aufgrund des Alters der Bäume im Plangebiet können Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Ritzen und somit ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Sommerquartieren, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Relevante, als Quartier geeignete Gebäudestrukturen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da die Fläche vollkommen unbebaut ist. Es befinden sich lediglich Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet, die kein Habitatpotential für Fledermäuse bieten.

Aus der Artgruppe der **Vögel** ist, neben dem Rotmilan, mit einem Vorkommen der ubiquitären Arten und mit Frei-, Boden- und Höhlenbrütern zu rechnen. Derzeit liegen, abgesehen vom Rotmilanhorst, keine Hinweise auf dauerhaft geschützte Niststätten dieser Vogelarten vor.

Ein Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) kann aufgrund vorhandener Habitatstrukturen (mosaikartige Struktur aus Sträuchern, dichter und lückiger Ruderalvegetation, zum Teil mit grabbarem Substrat und Nähe zu umliegenden Gärten) ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. In der artenschutzrechtlichen Bewertung/Konfliktanalyse

wird daher auf die Artgruppen der Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien nachfolgend näher eingegangen.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogel- und Fledermausarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 2 (vgl. Kap. 10.4) und eine Baufeldfreimachung mit Rodung der bestehenden Gehölze und Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01. März und 30. September ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten (vgl. V 3). Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase zu warten.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet kann aktuell nicht ausgeschlossen werden. Um eine Tötung von Individuen baubedingt zu vermeiden, wird im Rahmen der öBB (vgl. V 3) vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Sollten Individuen festgestellt werden, wird ein Eintreten des Verbotstatbestands durch die Vermeidungsmaßnahme V 5 verhindert.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die zu erwartenden und damit möglicherweise betroffenen Brutvögel an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen innerhalb bewohnter Gebiete gewöhnt sein dürften und entsprechend auch auf bau-, anlage- und betriebsbedingt auftretende Wirkungen flexibel reagieren können. Darüber hinaus wird mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 1 gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Baubedingt ist ebenfalls mit Erschütterungen und verstärkten Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen, was wiederum zu erheblichen Störungen für die im Plangebiet vorkommende Fauna führen kann. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 2 wird jedoch sichergestellt, dass die Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen während der Bauzeit auf ein Minimum begrenzt werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen. Mit Umsetzung der Maßnahmen V 1 und V 3 wird zunächst sichergestellt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten siedlungsgebundener Vogel- und Fledermausarten sowie Reptilien (Zauneidechse) innerhalb der Hauptreproduktionszeit beschädigt oder zerstört werden. Die Vermeidungsmaßnahmen V 4 und V 5 sichern dahingehend ab, dass der unvermeidbare, bau-, anlage- und betriebsbedingte potentielle Quartierverlust durch artspezifische Ersatzhabitats so kompensiert wird, dass langfristig betrachtet die Lebensraumkontinuität im Plangebiet gesichert ist und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

Anlagen- und betriebsbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen nach Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die nicht versiegelten Flächen zu begrünen sind und durch die Anlage von Gärten und Grünflächen auch weiterhin ausreichend Lebensraum für die ubiquitären Brutvogel- und Fledermausarten zur Verfügung steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Umsetzung der CEF-Maßnahmen und der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V 1 bis V 5 keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich der vorgesehenen CEF-Maßnahmen ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erforderlich.

#### **10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende fünf Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

##### V 1 – Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.

##### V 2 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

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

##### V 3 – Ökologische Baubegleitung (öBB)

Vor Bautätigkeiten innerhalb der Hauptreproduktionszeit (zwischen dem 01. März und dem 30. September) ist generell eine ökologische Baubegleitung einzusetzen mit dem Ziel, die Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

Durch die öBB ist eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung der von den Bautätigkeiten betroffenen Flächen und der im Rahmen der eventuell notwendigen Baufeldfreimachung ggf. zu rodenden Gehölzstrukturen auf das Vorhandensein von Vogelbrutstätten von sowie auf das Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermäusen durchzuführen. Werden im Rahmen der öBB entsprechende Habitate vorgefunden, sind diese entsprechend der Vermeidungsmaßnahme V 4 zu ersetzen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

Weitere Aufgaben der ökologischen Baubegleitung:

- regelmäßige Teilnahme an den Baubesprechungen
- Kontrolle und Koordination von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen
- allgemeine Begleitung der Bauarbeiten unter natur-, artenschutzfachlichen und sonstigen ökologischen Aspekten

- Durchsetzung der Naturschutzauflagen durch Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauüberwachung/Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzauflagen (z.B. Rücksichtnahme auf Schutzgebiete oder stöempfindliche Arten)
- Kontrolle der fachgerechten Bodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung
- Abstimmung und enger Kontakt zwischen Vorhabenträger / Baufirma und zuständigen Umweltbehörden vor Ort zur frühzeitigen Erkennung und Lösung von Problemen
- Dokumentation (Vermerke, Fotodokumentationen)

#### V 4 – ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten Avifauna und Fledermäuse

Sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (vgl. V 3) wider Erwarten ein Nachweis von Niststätten höhlenbrütender Vogelarten oder regelmäßig genutzter Sommerquartiere von Fledermäusen im Plangebiet erbracht werden, sind spezifische Ersatzhabitats auf den betroffenen Grundstücken – und somit im direkten räumlichen Kontext – entweder an zu erhaltenden Gehölzstrukturen oder an anderweitigen Gebäudeteilen anzubringen. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.

#### V 5 – Schutz von Reptilien

Um das Tötungsrisiko für Reptilien zu minimieren, wird bei Neubauvorhaben einschl. Freiflächengestaltung im östlichen Teil des Plangebiets die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes entlang des jeweiligen Baufeldes während der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse (witterungsabhängig i.d.R. von Anfang März bis Ende Oktober) vorgeschlagen, sollte im Rahmen der öBB eine Besiedlung festgestellt worden sein (V 3). Der Schutzzaun sollte bis nach Beendigung aller vorhabenbedingten Baumaßnahmen erhalten bleiben. Er muss mind. 10 cm in den Boden eingegraben werden und mind. 50 cm über die Bodenoberfläche ragen.

Um das Tötungsrisiko für die Zauneidechsen während der Winterruhe zu minimieren, muss immer mit der entsprechenden Vorlaufzeit geschaut werden, ob die Baufelder von Zauneidechsen besetzt sind. Die Baufelder können im Winterhalbjahr zwischen Oktober und März nur dann besetzt werden, wenn in der vorherigen Reproduktionsphase der Zauneidechse geschaut wurde, ob dort Tiere vorkommen und die Fläche ggf. als Winterquartier (grabfähiger Boden etc.) geeignet ist. Ist dies der Fall, muss bis zum Beginn der Winterruhe abgefangen werden, damit die Tiere sich nicht eingraben und somit nicht zu Schaden kommen.

Ein fachlich geeignetes Büro hat in diesem Fall im Rahmen der öBB (vgl. V 3) parallel mit einer regelmäßigen Kontrolle der eingezäunten Fläche zu beginnen und etwaig aufgefundene Reptilien auf geeignete Flächen zu verbringen. Die Kontrollen sollten im Reproduktionsjahr vor geplantem Baubeginn zwischen Anfang März und Ende Oktober regelmäßig und fortlaufend entsprechend der jahreszeitlichen und fachlichen Notwendigkeit durchgeführt werden.

## **11 Hinweise**

### Baugrundbeschaffenheit

Der Aushub für den Bau der Erschließungsstraßen, Medienträger und technischen Einrichtungen ist zum Teil nicht verdichtungsfähig und kann daher auf Grundstücksflächen nur in die Bereiche außerhalb der festgelegten Baufenster verbracht werden, da sonst für die Bauherren erhöhter Gründungsaufwand entstehen würde. Zusätzliche Maßnahmen zur Geländeregulierung, z.B. auf Grund mächtiger Auffüllungen oder starker Reliefunterschiede, sind laut Baugrundgutachten durch das Baugrundbüro Mocosch vom 06.03.2020 nicht ersichtlich.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020

bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung zur Dimensionierung der Anlagen kombiniert werden.

#### Leitungsbestand

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen ist die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

Im Zuge der Neuerschließung kann der Schmutzwasserkanal DN 300 in den neuen Straßenraum umverlegt werden, um eine Überbauung oder Überpflanzung oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Schmutzwasserleitungen beeinträchtigen oder gefährden, auf diesem Weg auszuschließen. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH beanspruchen einen jeweils 3 m breiten Schutzstreifen links und rechts der Rohrachse. Die Zugänglichkeit zu den Schächten ist jederzeit zu gewährleisten. Auch die Zuwegung zur nördlichen Trasse muss jederzeit gewährleistet sein und eine Überbauung mit Gebäuden und eine Überpflanzung darf nicht vorgenommen werden.

#### Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz

Im Plangebiet gilt die Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz. Hiernach sind Bäume, die per Definition unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz fallen, nach Maßgabe der Satzung unter Schutz gestellt. Eine Befreiung von den Verboten der Satzung kann die Gemeinde nach § 53 SächsNatSchG erteilen. Diese Befreiung ist gemäß § 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz schriftlich und unter Angabe der Art, Höhe und Stammumfang des Baumes/der Bäume sowie der Gründe für den Eingriff, einzureichen. Ebenso ist dem Antrag ein Lageplan beizufügen. Bei einem Verstoß gegen die Verbote des § 3 der Satzung, besteht die Pflicht einer Ersatzpflanzung auf eigene Kosten, um die Eingriffsfolgen auszugleichen.

#### Altlasten

Der Bebauungsbereich befindet sich außerhalb von im Sächsischen Altlastenkataster eingetragenen Altlastverdachtsflächen. Ein Handlungsbedarf in Form von Altlastenerkundungs- oder Behandlungsmaßnahmen für die ehemals vorhandene Stallanlage mit Güllebecken besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht. Aufgrund der Vornutzung des Areals ist bei Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind bzw. bei Abbruch von Anlagen das Antreffen von kontaminiertem Material möglich. Zur Überwachung der Einhaltung der abfallrechtlichen und bodenschutzrelevanten Bestimmungen wird eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro empfohlen.

#### Anforderungen zum Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

#### Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

#### Grundstückszufahrten

Grundstückseinfriedungen bzw. Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche dabei bereits in Anspruch genommen zu haben.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 14.06.2021

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

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

**BAUNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BBodSCHG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

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

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

**PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planninhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

**SÄCHSBO (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

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

**SÄCHSNATSCHG (2021):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

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

**VwVSÄCHSBO (2019):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABI. SDr. S. S 59, SächsABI. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABI. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABI. SDr. S. S 339).

## Planungen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2016):** Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, wirksam mit Datum vom 26. März 2018.

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

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Absatz 2 SächsLPIG, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht.

## Literatur

**BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU, 2012):** Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

**MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG DES LANDES BRANDENBURG (MIL, 2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**RIXNER, F., R. BIEDERMANN UND S. STEGER (2014):** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Köln.

## Internetseiten

**LFULG (2019):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 05.06.2019.

**RAPIS (2019):** Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 05.06.2019.

## **Anlage 1**

Baugrund- und Versickerungsgutachten  
(Baugrundbüro Mokosch, Nossen – ausgefertigt am 06.03.2020)

## **Anlage 2**

Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Rotmilan  
(Büro Knoblich, Zschepplin – ausgefertigt am 03.06.2021)

### **Anlage 3**

Erschließung Wohngebiet „in der Heimmark“ Vorplanung  
(Ingenieurbüro Seidel GbR, Halle/S. vom 19.05.2021)

## **Anlage 4**

Löschwassernachweis  
vom 14.06.2020