

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Pegau
Markt 1
04523 Pegau**



Projekt:

**1. Änderung des Bebauungsplans
„Wohnsiedlung Kleinschkorlopp“ gemäß § 13a BauGB**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

August 2018

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschemplin

Bearbeiter:

B. Knoblich
A. Walter

Projekt-Nr.

18-028_B

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Verfahren	5
2.1	Plangrundlage	5
2.2	Planungsverfahren	5
3	Lage, Abgrenzung	6
4	Bestandsaufnahme.....	7
4.1	Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.2	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	7
4.3	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
5	übergeordnete Planungen	8
5.1	Landesplanung.....	8
5.2	Regionalplanung	9
5.3	Flächennutzungsplanung	10
6	geplante bauliche Nutzung	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Bauweise.....	11
6.5	Stellplätze und Garagen.....	11
6.6	Verkehrsflächen	12
6.7	Grünflächen.....	12
6.8	Örtliche Bauvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7	Erschließung	12
7.1	Verkehrerschließung	12
7.2	Trinkwasserversorgung.....	13
7.3	Löschwasserversorgung	13
7.4	Abwasserbeseitigung	13
7.5	Niederschlagswasser	13
7.6	Strom- und Gasversorgung.....	13
7.7	Telekommunikation	13
7.8	Abfallentsorgung	14
8	Flächenbilanz	14
9	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
9.1	Schutzgüter im Bestand	15
9.2	Auswirkungen des Vorhabens	15
9.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	16
9.4	grünordnerische Festsetzungen.....	16
10	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	18
10.1	rechtliche Grundlagen	18
10.2	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	18
10.3	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	19
10.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	20
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
12	Quellenverzeichnis	22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Bebauungsplans	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	14
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	17
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	17
Tab. 5:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets.....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem FNP der VG Stadt Pegau vom 25.08.2006	10

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Kleinschkorlopp der Stadt Pegau. Westlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße (Staatsstraße 75), im Norden der zum Geltungsbereich gehörende Kirchweg mit anschließender einseitiger Einfamilienhausbebauung. Östlich befindet sich eine Ortsverbindungsstraße, die im weiteren Verlauf an der Kreisstraße 7957 zwischen Löben und Zitzschen endet. Im Süden erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnsiedlung Klein-Schkorlopp“ der Gemeinde Schkorlopp, heute Ortsteil der Stadt Pegau, wurde am 03.08.1994 mit Az.: 51-25-11.2 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt und ist durch Bekanntmachung am 10.08.1994 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit nicht umgesetzt, so dass die Flächen bisher unbebaut sind. Aufgrund der inzwischen wieder gestiegenen Nachfrage nach Bauflächen im Umland des Oberzentrums Leipzig sollen die Bauflächen nun verkauft und bebaut werden. Die Stadt Pegau plant deshalb die 1. Änderung des Bebauungsplans, um die Planung nach städtebaulichen und wirtschaftlichen Kriterien zu optimieren und diese an den zwischenzeitlich geänderten Bedarf anzupassen. Dabei sollen auch zu stark einschränkende Festsetzungen weiter gefasst werden, um der aktuellen Marktlage gerecht zu werden.

Der Ortsteil Kleinschkorlopp ist durch seine unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 38 verkehrsgünstig gelegen. Die Nähe und gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig, die gute Erreichbarkeit der im Umland von Leipzig angesiedelten Unternehmen und die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten durch die entstehende Seenlandschaft in den ehemaligen Tagebauflächen um Zwenkau und Borna sorgt für eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Folgende Planungsziele sollen mit der 1. Änderung erreicht werden:

- Anpassung der baulichen Nutzbarkeit der Wohnbauflächen an den sich zwischenzeitlich geänderten Bedarf
- Aufweitung des Kirchweges und der 5 Stichstraßen auf ein bedarfsgerechtes Maß
- Festlegung einer privaten Grünfläche als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzung
- Änderung der grünordnerischen Festsetzungen zur Ermöglichung von Zufahrten und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken
- Verzicht auf die Festsetzung von Parkplätzen im Plangebiet und Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken

Die Aufweitung des bisher nur in Teilen asphaltierten Kirchweges ist notwendig um eine bedarfsgerechte Erschließung herzustellen. Die Festsetzung der privaten Grünfläche erfolgt, da eine öffentliche Grünfläche an dieser Stelle für die Gemeinde keinen Nutzen bringt. Mit den Festsetzungen zur privaten Grünfläche wird eine dauerhafte Pflege durch die zukünftigen Grundstückseigentümer sichergestellt. Die im allgemeinen Wohngebiet liegenden Flächen außerhalb der Baufelder waren bisher als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Um eine Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen im erforderlichen Umfang auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen, wird auf diese Festsetzung zukünftig verzichtet. Als Abgrenzung zur offenen Landschaft wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Die geplante 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da unter Beibehaltung der

Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung geändert werden. Somit stellt sie eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Zudem beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² 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. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katastrerauszug der Stadt Pegau, Gemarkung Schkorlopp (Stand April 2018, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Kleinschkorlopp“ der Stadt Pegau als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

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

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
7. 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
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
9. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Kleinschkorlopp“ befindet sich im Süden des Ortsteils Kleinschkorlopp der Stadt Pegau. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/8, 41/1, 41/2, 42 und 49/11 der Gemarkung Schkorlopp, Flur 2 auf einer Fläche von etwa 19.550 m².

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 34/192, 34/191, 33/3 und 33/5 (Wohngrundstücke am Kirchweg)
- im Osten: Flurstück 56 (Verkehrsfläche)
- im Süden: Flurstücke 43, 49/6 und 49/7 (Ackerflächen)
- im Westen: Flurstück 49/5 der Flur 2 (Ackerfläche) und 63/1 der Flur 1 (Verkehrsfläche S 75)

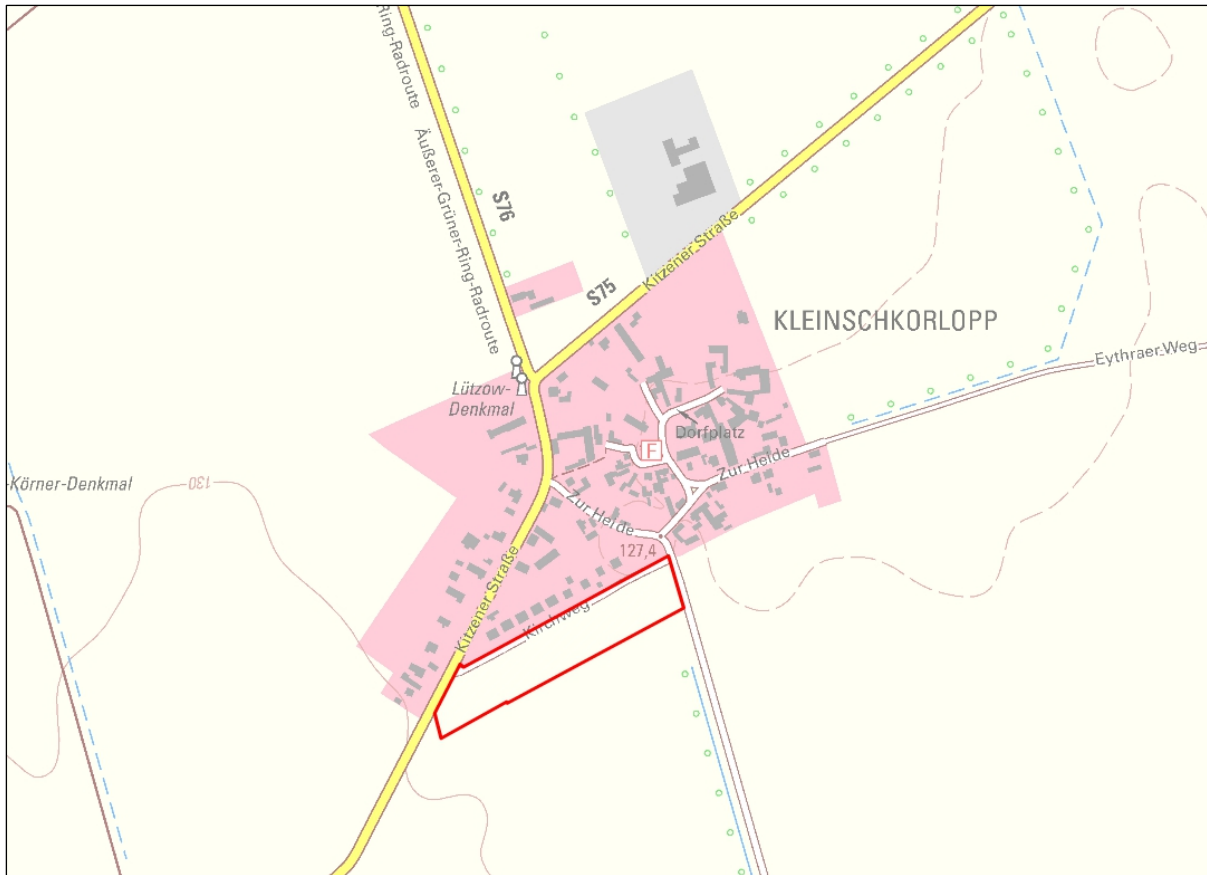



Abb. 1: Lage des Plangebiets
(aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleiplanung, nicht maßstäblich)

 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Kleinschkorlopp, grenzt nördlich an die Wohnbebauung entlang des Kirchwegs und wird westlich von der Staatsstraße S 75 und östlich von einer Ortsverbindungsstraße begrenzt. Im Süden schließen intensiv genutzte Ackerflächen an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt, da seinerzeit der Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde. Bis auf einige Bäume bzw. Büsche im östlichen Bereich befinden sich im Plangebiet keine nennenswerten Gehölzstrukturen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Plangebiet selbst wird eine Siedlung aus der Jungsteinzeit vermutet. Im Zuge der Bauarbeiten können sich baubegleitende archäologische Untersuchungen ergeben. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

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.

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.

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

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebiets der Stadt Pegau. Im LANDES-ENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Pegau als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Damit wird sowohl die Funktion als Siedlungsraum als auch als Wirtschaftsraum gestärkt.

Entsprechend der Begründung zu Grundsatz 2.2.1.1 sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen haben.

Dieser Vorgabe wird gefolgt, da es sich bei der vorliegenden Planung planungsrechtlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind und in diesem Sinne keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden.

Die Stadt Pegau ist gemeinsam mit der Stadt Groitzsch als grundzentraler Verbund gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 eingeordnet. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinschkorlopp. Der Versorgungskern der Stadt Pegau befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa

8 km südlich, der Siedlungskern Kitzen liegt 1,3 km südwestlich. Zudem handelt es sich planungsrechtlich nicht um ein neues Baugebiet, es werden lediglich Änderungen an einer Innenbereichsfläche vorgenommen, für die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Bau-recht besteht.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist 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, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung zulässig.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 38 und die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Leipzig sind im Umfeld des Plangebiets viele Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung besteht.

5.2 Regionalplanung

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 ist die Stadt Pegau gemeinsam mit der Stadt Groitzsch als grundzentraler Verbund eingeordnet. Entsprechend Ziel 2.3.3 sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen der zentralen Orte geschaffen werden.

Gemäß Begründung zum Ziel 2.3.3 kann eine Ansiedlung aber auch außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns zugelassen werden, sofern die zentralörtlichen Versorgungszentren nicht beeinträchtigt werden und ein anderer Gemeindeteil als geeignet eingeschätzt wurde. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich planungsrechtlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die bereits Baurecht besteht. Mit einer Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungszentren ist, auch aufgrund der Dimension des Vorhabens, nicht zu rechnen.

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). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3) 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).

Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Der Ortsrand der Ortslage Kleinschkorlopp wird abgerundet, durch die Festsetzung der privaten Grünfläche entsteht ein harmonischer Übergang zur umgebenden Landschaft. Die vorhandene Infrastruktur wird effizienter ausgenutzt, es entstehen attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken.


Derzeit befindet sich der REGIONALPLAN WESTSACHSEN in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017) mit Stand vom 14.12.2017 sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Bebauungsplanänderung entgegenstehen würden.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Pegau vom 25.08.2006 ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Nutzung im Zuge der 1. Änderung nicht verändert wird, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Auszug aus dem FNP der VG Stadt Pegau vom 25.08.2006
(aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da von diesen Nutzungen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgehen kann.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Dies bedingt eine Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet. Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. richten sich

nach den aktuellen Zulässigkeiten des § 4 BauNVO um dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets zu entsprechen.

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. Eine Geschossflächenzahl wird nicht mehr festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt wird.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen und die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

Die Baugrenzen verlaufen für alle Baufelder entlang der festgesetzten Verkehrsflächen in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit § 6 Abs. 5 SächsBO. Im Südwesten des Geltungsbereichs verläuft die Ferngasleitung 201, zu der die Baugrenze in diesem einen Sicherheitsabstand von 60 m einhält. Die bebaubaren Flächen entlang des Kirchweges weisen dabei eine Tiefe von 15 m auf, was ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung lässt. Das Baufeld entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, dessen Grundstücke über die fünf Stichstraßen erschlossen werden, weist eine ausreichende Tiefe von 16 m auf. Der hintere Teil entlang der Geltungsbereichsgrenze wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche von Bebauung freigehalten. Es entsteht ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen.

6.4 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

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

6.5 Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je

Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten ist. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist deshalb nicht erforderlich.

6.6 Verkehrsflächen

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung des Wohngebiets und dem Anschluss an das Straßennetz. Die Erschließungsstraße entlang des Kirchweges weist im Mittel eine Breite von 8 m auf. Dies ermöglicht, eine für Begegnungsverkehr ausreichende Fahrbahnbreite von 6 m einen einseitigen Fußweg mit einer Breite von mindestens 1,50 m. Die fünf Stichstraßen sind mit einer Breite von 5,25 m festgesetzt.

6.7 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m festgesetzt, die jeweils den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet wird.

6.8 Örtliche Bauvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO sind Dächer als Satteldach oder als Walmdach mit einem Neigungswinkel von mindestens 23 Grad und höchstens 45 Grad auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude bzw. Anlagen und Einfriedungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht übernommen, sie sind städtebaulich nicht erforderlich. Es soll eine angemessene Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Die umliegende Bebauung, zum Beispiel nördlich des Kirchweges, weist ebenfalls eine unterschiedliche Gestaltung sowohl der Gebäude, als auch der Einfriedungen auf.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über den auszubauenden Kirchweg an die Leipziger Straße (Staatsstraße S 75). Über diese wird in Richtung Nordosten, bereits auf dem Gebiet der Stadt Leipzig, die Bundesstraße B 186 erreicht, die im weiteren Verlauf in etwa 5,7 km Entfernung an der Anschlussstelle Leipzig-Südwest die Bundesautobahn A 38 erreicht. In Richtung Süden wird über Ortsverbindungsstraßen nach etwa 9 km die Ortslage Pegau erreicht.

In Ortskern Kleinschkorlopp befindet sich in geringer Entfernung eine Bushaltestelle, über die mit 2 Buslinien sowohl der Bahnhof in Zwenkau-Dalzig als auch der Bahnhof in Leipzig-Knautkleeberg direkt erreicht werden kann. Von dort besteht jeweils Anschluss an den Regionalverkehr mit guter Erreichbarkeit des Knotens Leipzig Hbf. In Leipzig-Knautkleeberg besteht ebenfalls Anschluss an das Straßenbahnnetz der Stadt Leipzig.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV-WALL) zuständig. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird dafür eine neue Trinkwasserleitung errichtet.

7.3 Löschwasserversorgung

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

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem bzw. die neu zu errichtende Trinkwasserleitung. Im Baugebiet sind Löschwasserhydranten in ausreichender Zahl vorzusehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Weiße Elster“ im Trennsystem über Druckleitungen zur Kläranlage in Kleindalzig. Entsprechende Abwasserleitungen zum Anschluss des Baugebiets werden im Rahmen der Herstellung in den Erschließungsstraßen verlegt.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen. Vor Baubeginn ist dazu ein Baugrund- und Versickerungsgutachten einzuholen. Reicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens laut Gutachten nicht aus, um unter Berücksichtigung des Bemessungsregens eine vollständige Versickerung im Boden zu erreichen, sind zusätzliche Maßnahmen der Speicherung (Zisterne) und der Wiederverwendung des Wassers vorzunehmen. 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.

7.6 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH (KELL). Es besteht eine Anschlusspflicht.

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

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	14.980	76,6
bebaubare Grundstücksfläche	5.992	30,7
nicht bebaubare Grundstücksfläche	8.988	46,0
Verkehrsfläche	3.030	15,5
Grünfläche	1.544	7,9
Summe	19.544	100,0

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Punkt 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Kleinschkorlopp“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird abgesehen; § 4c 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 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

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

9.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Untergrund aus Kolluvisol-Pseudogley-Parabraunerde aus umgelagertem Kies führendem Lehm (Kolluviallehm) über tiefem glazigenem Kies führendem Carbonatlehm (Geschiebemergel).

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Saugraben, der etwa 50 m südöstlich des Plangebiets verläuft und im weiteren Verlauf nach etwa 3 km in die Weiße Elster mündet. Diese verläuft etwa 2 km westlich.

Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits von den sich im Norden und Westen erstreckenden Siedlungsbereichen geprägt und steht auch unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Andererseits erfolgt eine Beeinflussung durch die westlich, südlich und östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche, die die gesamte Ortslage umfassen und die nähere Umgebung prägen.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig als intensiv genutzte Ackerfläche ohne Bebauung einzuordnen. Im östlichen Plangebiet befinden sich wenige, kleinere Bäume bzw. Büsche.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist zum Großteil durch die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche, die die gesamte Ortslage umfassen, geprägt. Diese Bereiche werden sporadisch von einzelnen Baumgruppen und Baumalleen durchbrochen. Die Ortslage Kleinschkorlopp besteht aus ehemaligen Landwirtschaftshöfen und Einfamilienhäusern, die relativ stark durchgrünt sind. In der Umgebung sind sowohl einige Windenergieanlagen als auch Industrieanlagen sichtbar.

9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 19.544 m², wovon 14.980 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,4 können maximal bis zu 5.992 m² Boden versiegelt werden. Die maximal versiegelbare Verkehrsfläche der zu errichtenden Erschließungsstraßen beträgt 3.020 m². Die maximal zusätzlich versiegelbare Fläche beträgt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans somit 9.012 m².

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Fläche für Verkehrsflächen und allgemeines Wohngebiet zusammen genommen für den Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Festsetzung der privaten Grünfläche um 1.544 m² reduziert. Somit kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung über das mögliche Maß des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus.

Da sich die Grundzüge der Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern, kommt es durch die 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter.

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 % 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 grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 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.

Für die ökologische Bilanzierung ist zum Vergleich für vorliegendes Vorhaben der rechtskräftige Bebauungsplan heranzuziehen. Da es hier zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen und keiner über das derzeit mögliche Maß hinausgehenden Versiegelung sowie keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter kommt, kann auf die ökologische Bilanzierung verzichtet werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 1.544 m² festgesetzt. Die Neuanpflanzungen dienen dem Windschutz und der Abgrenzung des Wohngebiets zu den angrenzenden Offenlandbereichen. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. 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 Pflanzungen sollen bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

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

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewöhnliche Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneebältrige Blasenspiere	<i>Physocarpus opulifolius</i>
Spätblühende Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden. §§ 9 und 10 SÄCHSISCHES NACHBARRECHTSGESETZES (SächsNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

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. 1-4 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 einwirken können.

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. 1-4 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	-	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; 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

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund Lage am Ortsrand und der derzeitigen Nutzung als Intensivacker besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. 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, Fledermäuse sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen geschützter **Fledermausarten** zu rechnen, die diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Sommerquartieren (Wochenstuben) und Winterquartieren kann aufgrund des Alters und der Beschaffenheit des Gehölzbestandes auf der Grünfläche am nordöstlichen Rand ausgeschlossen werden. Mit einem Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu rechnen. Auch ein Vorkommen geschützter **Amphibien** ist nicht zu erwarten, 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. Der Entwässerungsgraben entlang der Ortsverbindungsstraße östlich des Plangebiets ist aufgrund der Schadstoffeinträge durch intensive Landwirtschaft und Straßenverkehr als Lebensraum für geschützte Amphibien nicht geeignet. Aus der Artgruppe der **Vögel** ist mit einem Vorkommen der **Feldlärche** und im Bereich der Grünfläche im Nordosten mit **Baum- und Gebüschbrütern** der Siedlungslagen zu rechnen. In der artenschutzrechtlichen Bewertung wird daher nur diese Artgruppe betrachtet.

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

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 10.4) eine Baufeldfreimachung und der

Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst 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. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

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 können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengemisch kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 1 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt 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 eine Aufwertung der intensiv genutzten Ackerflächen erfolgt. Durch die in der Umgebung zahlreich vorhandenen Ackerflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist 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.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

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

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Ferngasleitung 201

Im Südwesten des Plangebiets verläuft die Ferngasleitung 201 der ONTRAS Gastransport GmbH. Für diese Ferngasleitung gelten Sicherheitsabstände zu bestimmten Objekten und Maßnahmen, die bei der Planung und Realisierung entsprechender Vorhaben zu berücksichtigen sind. Zu Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, beträgt der Sicherheitsabstand 60 m.

Baugrundgutachten

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. BIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 06.08.2018

12 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

BBodSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBodSCHV (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNATSchG (2017): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

PLANZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes - 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 (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50).

SÄCHSDSCHG (2016): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

SÄCHSNATSchG (2015): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349).

SÄCHSLPLG (2016): Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11.06.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652).

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 (2005): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSÄCHSBO) vom 18. März 2005.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2006): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Pegau, genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 19.07.2006, wirksam mit Datum vom 25.08.2006.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

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 (2017): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 29.01.2018

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2009): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

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

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL) (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

Internetseiten

LFULG (2018): 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 25.05.2018.

RAPIS (2018): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 25.05.2018.