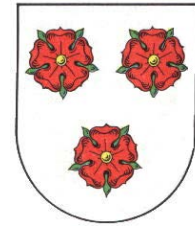


planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Brandis  
Markt 1-3  
04821 Brandis**



Projekt:

**Bebauungsplan „Viehweide / Kleinsteiner Straße“ der  
Stadt Brandis,  
OT Beucha als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß  
§ 13a BauGB**

**Begründung zum Vorentwurf**

Erstellt:

**Mai 2020**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

J. Meisner

Projekt-Nr.

19-143

geprüft:

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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>städtebauliches Konzept.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anwendbarkeit des §13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>6</b>
	4.1 Plangrundlage .....	6
	4.2 Planungsverfahren .....	6
<b>5</b>	<b>Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>7</b>
	6.1 Beschreibung des Plangebietes .....	7
	6.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
	6.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	10
	6.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse .....	11
	6.5 Altlasten.....	11
	6.6 Immissionsschutz .....	11
<b>7</b>	<b>übergeordnete Planungen.....</b>	<b>12</b>
	7.1 Landes- und Regionalplanung .....	12
	7.2 Flächennutzungsplanung.....	13
<b>8</b>	<b>geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>14</b>
	8.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
	8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
	8.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	15
	8.4 Verkehrsflächen.....	15
	8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
	8.6 Grünflächen.....	16
	8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	16
<b>9</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>17</b>
	9.1 Verkehrserschließung.....	17
	9.2 Trinkwasserversorgung .....	17
	9.3 Löschwasserversorgung.....	17
	9.4 Abwasserentsorgung .....	18
	9.5 Niederschlagswasser.....	18
	9.6 Stromversorgung .....	18
	9.7 Gasversorgung.....	18
	9.8 Telekommunikation .....	18
	9.9 Abfallentsorgung.....	19
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>19</b>
	11.1 Schutzgüter im Bestand.....	20
	11.2 Auswirkungen des Vorhabens .....	21
	11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	22
	11.4 grünordnerische Festsetzungen .....	22
<b>12</b>	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung.....</b>	<b>23</b>
	12.1 rechtliche Grundlagen.....	23
	12.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	24

12.3	Bestandsaufnahme relevanter Arten im Bezugsraum .....	25
12.3.1	Fledermäuse .....	27
12.3.2	Vögel .....	27
12.3.3	Reptilien .....	28
12.3.4	Amphibien .....	28
12.4	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	32
12.4.1	Fledermäuse .....	32
12.4.2	Vögel .....	33
12.4.3	Reptilien .....	34
12.4.4	Amphibien .....	35
12.5	artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	35
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>39</b>

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Viehweide - Kleinsteiberger Straße“ der Stadt Brandis, OT Beucha als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:.....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	19
Tab. 3:	Bodenbewertung gemäß „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ Stand 2009 .....	20
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen .....	23
Tab. 5:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen ....	23
Tab. 6:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	25
Tab. 7:	Potentielle Artgruppen im Plangebiet.....	26

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Ortsteil Beucha der Stadt Brandis (aus RAPIS, 2020) .....	7
Abb. 2:	Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (LfUG, 2020) .....	9
Abb. 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Brandis 2010 (RAPIS, 2020) .....	14
Abb. 4:	Bestandsgebäude der Beuchaer Bau GmbH im westlichen Teil des Plangebietes.....	29
Abb. 5:	Photovoltaikanlage auf Wellblechdach (links) und Innenraum der Garage des Bestandsgebäudes (rechts) (Aufnahmedatum: 06.03.2020) .....	29
Abb. 6:	Rückseite des Bestandsgebäudes (Aufnahmedatum: 06.03.2020) .....	30
Abb. 7:	Hecke nordöstlich des Plangebiets (links) und artenarmes Intensivgrünland im zentralen Bereich des Plangebiets (rechts) (Aufnahmedatum: 20.02.2020) .....	30
Abb. 8:	5 Einzelbäume (vermutlich <i>Populus alba</i> ) im Südosten des Plangebiets (Aufnahmedatum: 20.02.2020) .....	31
Abb. 9:	Blickrichtung von Ost nach West: Intensivgrünland mit Bäumen und Gebüsch, im Hintergrund (gelbes Gebäude) Bestandsgebäude der Beuchaer Bau GmbH (Aufnahmedatum: 20.02.2020).....	31
Abb. 10:	Blickrichtung von West nach Ost auf das Intensivgrünland und Heckenstrukturen sowie die 5 Einzelbäume im Südosten des Plangebiets (Aufnahmedatum: 20.02.2020) .....	32

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Beucha und umfasst die Flurstücke 226/3, 226/4, 226/9 (teilw.) und 226/10 der Gemarkung Beucha der Stadt Brandis. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.593 m<sup>2</sup> und wird im Norden von Wohnbebauung, im Osten von der „Kleinsteiner Straße“, im Süden von Garagen und Wohnbebauung und im Westen von der Straße „Viehweide“ begrenzt.

Auf dem Flurstück 226/3 befindet sich eine Bestandsbebauung, welche nach aktuellem Planungsstand abgerissen werden soll. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen befinden sich Wiesen mit einzelnen Baum- und Gehölzstrukturen.

Im Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 15 Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die ungenutzten Flurstücke inmitten eines Siedlungsbereichs werden somit einer baulichen Nutzung zugeführt, was zu einer Stärkung des Ortsteils Beucha beiträgt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortsteils Beucha. Zudem beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 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. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Daher wird eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als geeignetes Planungsverfahren angesehen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## 2 städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von ca. 15 Einzel- und Doppelhäusern, Erschließungsflächen und Parkbereichen geplant. Daher werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist direkt über die Straßenverkehrsfläche der Viehweide und Amselgasse im Westen und über die Straßenverkehrsfläche „Kleinsteiner Straße“ im Osten möglich.

Zusammengefasst sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Viehweide-Kleinsteiner Straße“ die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Viehweide-Kleinsteiner Straße“ ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren möglich. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

§ 4c BauGB, wonach die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen, ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Daher tritt dieser mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans hat sich die Stadt Brandis trotz der o.g. Bestimmungen dazu entschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

### **3 Anwendbarkeit des §13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern 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.

Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (RIXNER/BIEDERMANN/STEGE, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans auf einer innerörtlichen Fläche stellt auch unter dem Aspekt der vorhandenen Erschließung einen klassischen Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 BauGB dar.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m<sup>2</sup>, es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG. Ferner befindet sich die Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann somit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a angewendet werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 4 Verfahren

### 4.1 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN. (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0)

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 4.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „Viehweide - Kleinsteiberger Straße“ der Stadt Brandis, OT Beucha als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
9. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

## 5 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Brandis im Landkreis Leipzig, Direktionsbezirk Leipzig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Viehweide - Kleinsteiberger Straße“ befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsteils Beucha und südwestlich des Brandiser Stadtzentrums.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 226/3, 226/4, 226/9 (teilw.) und 226/10 der Gemarkung Beucha, Stadt Brandis, OT Beucha auf einer Fläche von 10.593 m<sup>2</sup>.

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: Wohnbebauung (Flurstücke 231, 508, 509, 510, 511, 512/1, 512/2, 513, 514, 515, 516)
- im Osten: Verkehrsfläche „Kleinsteiner Straße“ (Flurstücke 226/8, 450/2)
- im Süden: Wohnbebauung, Garagen und Ende der Verkehrsfläche „Amselgasse“ (Flurstücke 191/4, 191/5, 191/8, 191/10, 191/10, 191/11, 226/9)
- im Westen: Verkehrsfläche „Viehweide“ (Flurstück 190)

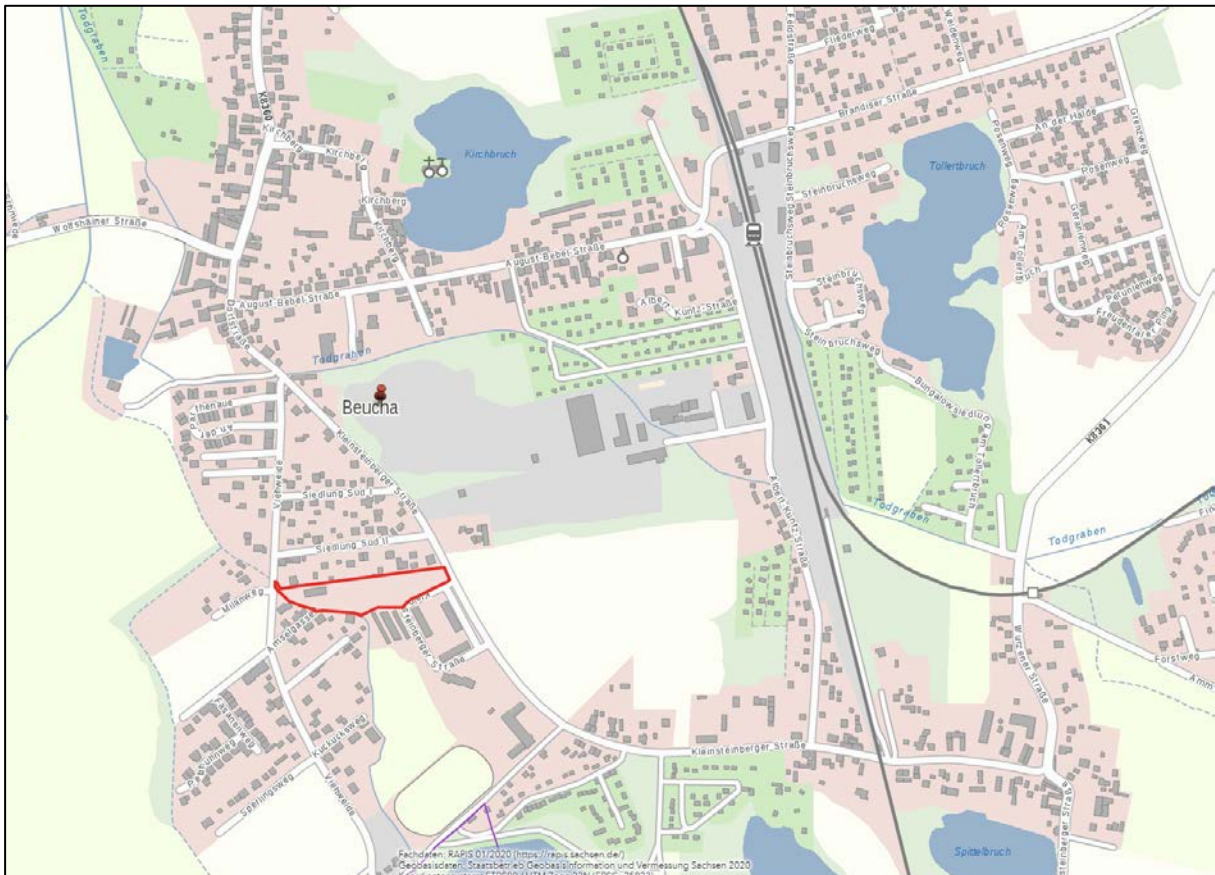



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Beucha der Stadt Brandis (aus RAPIS, 2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 6 Bestandsaufnahme

### 6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 10.593 m<sup>2</sup> befindet sich im Südwesten des Ortsteils Beucha der Stadt Brandis in unmittelbarer Nachbarschaft zum Albrechtshainer See, der auch als Naherholung „Autobahnsee Beucha“ ausgewiesen ist und verschiedene Freizeitaktivitäten ermöglicht. Beucha befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht und liegt etwa 16 km östlich von Leipzig am Oberlauf der Parthe. Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt, jedoch befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets bestehende Bebauung, die im Zuge der Neubebauung des Gebietes abgerissen werden soll. In direkter Umgebung befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung, die dem Siedlungskörper einen dörflichen Charakter verleiht. Zur verkehrlichen Erschließung sollen eine Verbindung von der Viehweide

zur Amselgasse sowie eine Sackgasse mit Wendehammer von der Kleinsteiner Straße (auf Höhe des Wohngebäudes Kleinsteiner Str. 24b) errichtet werden.

Der Ortsteil Beucha liegt ca. 3 km südwestlich von Brandis und ca. 14 km östlich von Leipzig. Die Verkehrsanbindung erfolgt in erster Linie durch die umliegenden und den Ort durchquerenden Kreisstraßen aber auch über die A14, die unweit des Plangebiets entfernt verläuft und die schnelle Erreichbarkeit Leipzigs gewährleistet.

## **6.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 13 BbgNatSchAG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG) 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.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone III A eines Trinkwasserschutzgebiets. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A sind die aktuelle Schutzgebietsverordnung sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 zu beachten. In dieser Schutzzone steht vor allem der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen im Vordergrund. Die Grundwasserüberdeckung ist weitgehend zu erhalten, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu minimieren (LFULG, 2017a). Gewässerverunreinigungen durch schwer- und/oder nicht eliminierbare Kontaminanten wie Mineralöle, Mineralölprodukte, Organohalogene, giftige Schwermetalle u.a. Wasserschadstoffe sowie radioaktive Substanzen müssen in der Trinkwasserschutzzone III ausgeschlossen werden.



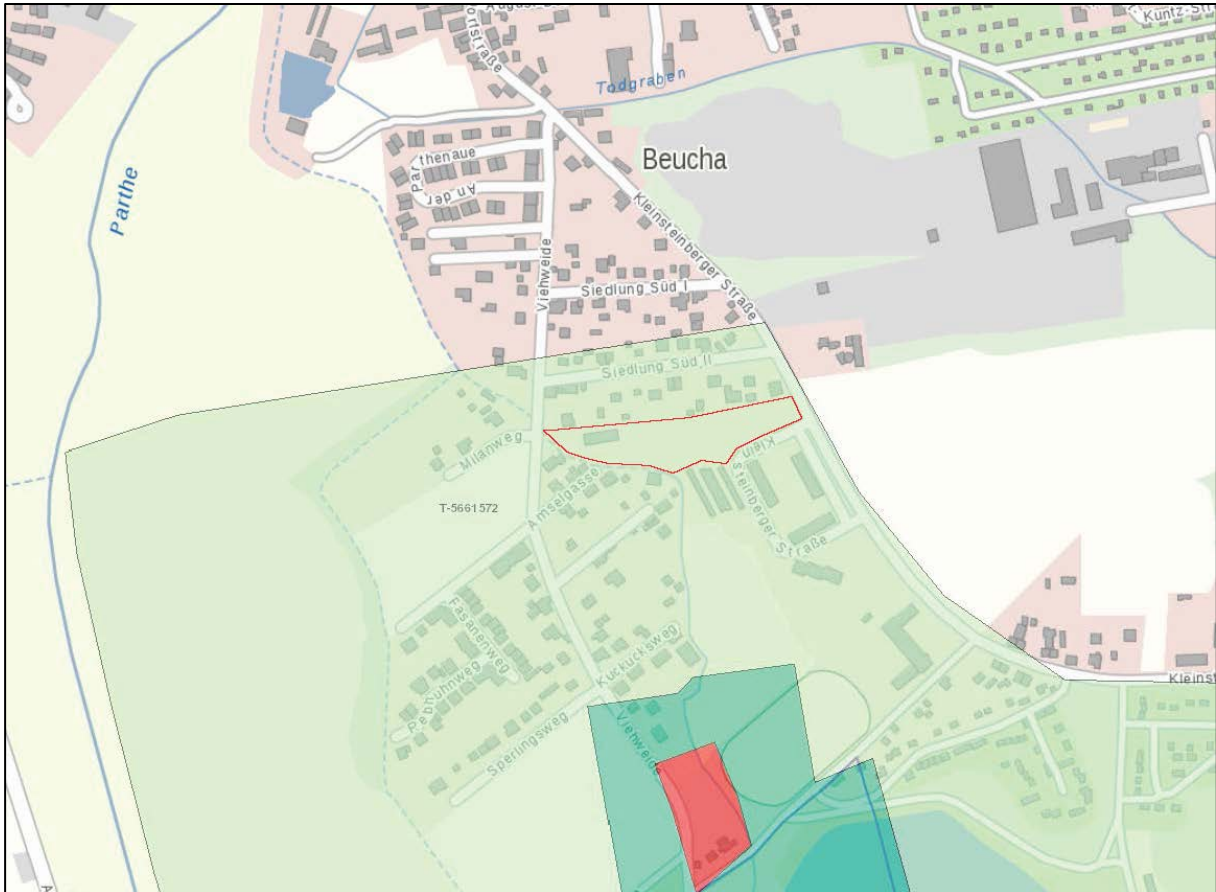



Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (LfiUG, 2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das TWSG wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Wurzen Nr.: 42-12./71 vom 10.06.1971 festgesetzt. Rechtsgrundlage für die Festsetzung des TWSG war das Wassergesetz vom 17.04.1963.

In den darauffolgenden Wassergesetzen bis hin zum Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (§ 106), in der jeweils gültigen Fassung, in Verbindung mit § 123 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG vom 12.07.2013), in der jeweils gültigen Fassung gelten alle aufrecht erhaltenen Beschlüsse bis zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung auf der Grundlage dieses Gesetzes weiter, soweit das WHG oder SächsWG dem nicht entgegenstehen.

Auf Grund dessen, dass die hier vorliegenden Beschlüsse nicht aufgehoben wurden, das WHG sowie das SächsWG dem nicht entgegenstehen, gelten diese somit uneingeschränkt weiter.

Im Beschluss ist festgesetzt, dass die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß des Standard TGL 24348 für dieses Schutzgebiet verbindlich sind. 1989 ersetzte die TGL 43 850 (siehe letzte Seite der jeweiligen TGL NL) die TGL 24348 und galt auch für bestehende TWSG (Seite 11. Satz 2 Abschnitt).

Nach der Tabelle 3 Punkt 2.1 des Fachbereichsstandard „Festlegung für Grundwasser (GW) in Lockergesteinsgrundwasserleitern“ (TGL 43 850/02) in Verbindung mit Punkt 4. des Fachbereichsstandards „TWSG Terminologie, Allgemeine Festlegungen“ Abs. „Generelle Schutzmaßnahmen“ ist u.a. festgesetzt, dass Hoch- und Tiefbauten (Neubebauungen) in der TWSZ III nur beschränkt zugelassen sind und somit unter dem Zulassungsvorbehalt der zuständigen

Behörde stehen. Desweiteren sind die erfassten Abwässer über die Kanalisation aus dem TWSG herauszuleiten oder einer ausreichenden Abwasserbehandlung unter Berücksichtigung der erforderlichen Nährstoffelimination zuzuführen. Andernfalls sind Abwässer der einzelnen Grundstücke so zu versickern, zu verrieseln oder zu verwerten, dass keine Verunreinigung der TW-Gewinnungsanlage erfolgen kann (TGL 43 850). Darüber hinaus sind in der TWSZ III Ersatz- oder Neubebauung so durchzuführen, dass nachteilige Beeinflussungen von Beschaffenheit und Menge der TW-Ressourcen vermieden werden. Es ist zu prüfen, in welchem Umfang ein Umgang mit Wasserschadstoffen durch die Nutzung zu erwarten ist und welche Sicherheitsanforderungen sich daraus ergeben. Der Antragsteller für die Standortbestätigung und/oder –genehmigung hat für das Standortgenehmigungsverfahren einen Maßnahmenplan zum vorbeugenden Gewässerschutz vorzulegen.

Geht von bestehenden Hoch- und Tiefbauten eine Gefährdung oder Verunreinigung des GW aus, sind die Gebiete zu sanieren.

Bezüglich des Umgangs mit Mineralölen, Mineralölprodukten und anderen Wasserschadstoffen heißt es in der TGL 43 850 weiterhin, dass alle im Wasserschadstoffkatalog des Institutes für Wasserwirtschaft angegebenen Wasserschadstoffe und deren Verbindungen sowie Mischungen und die Substanzen der Schadstoffliste sowie die Gifte der Abt. I und II von TSG grundsätzlich fernzuhalten sind. Für Anlagen, die Öle oder Mineralölprodukte zum Betrieb benötigen, ist eine Entscheidung durch die Staatliche Gewässeraufsicht einzuholen. Gleiches gilt für Bauwerke und Anlagen, in denen diese gelagert werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass nach dem DVGW Regelwerk, Technische Regeln Arbeitsblatt W101 (Stand Juni 2006), Richtlinien für TWSG; Teil: Schutzgebiete für Grundwasser, die Ausweisung neuer Baugebiete in der TWSZ III ein hohes Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung mit sich bringt.

Im Beschluss des Rates des Kreises Wurzen vom 09. Juni 1972 sind die wichtigsten erforderlichen Schutzmaßnahmen für die Schutzzonen von Trinkwasserversorgungsanlagen aus Grund- und Quellwasser erläutert. „In [der hier vorliegenden] Schutzzone III sind nur noch besonders weitreichenden Gefährdungen der Wassergewinnung zu vermeiden.[...] In der Regel können zugelassen werden: Jede landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen mit einwandfreier Kanalisation und Wohnbauten mit wasserdichter Grube aus Stahlbeton, gewerblichen und industrielle Anlagen, wenn keine Gefährdung des Grundwassers durch Ablagerungen oder Ausstöße zu befürchten ist, Kies-, Sand- und Tongruben und andere Erdaufschlüsse je nach den örtlichen Verhältnissen, Stoffablagerungen, wenn keine weitreichenden schädlichen Auslaugungen zu befürchten sind. Andere Nutzungen sollten nicht zugelassen werden: u.a. Gewerbebetriebe mit Ausstoß schädlicher Abfälle oder Abwasser, wenn diese nicht mit Sicherheit aus dem Zonengebiet herausgeleitet werden, Klärgruben, landwirtschaftliche Abwasser-Verwertung.“

### **6.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

#### **6.4 Beschreibung der Bodenverhältnisse**

Die Böden im Plangebiet werden nach der Digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten klassifiziert. Auf der gesamten Flurstücksfläche besteht die Leitbodenart/Leitbodenform aus einem Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Sand.

#### **6.5 Altlasten**

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

#### **6.6 Immissionsschutz**

In der Nähe des Plangebiets (etwa 900 m) verläuft die Bundesautobahn A 14, die in westlicher Richtung die Anbindung nach Leipzig gewährleistet und in östlicher Richtung eine Verbindung zum Mittelzentrum Grimma darstellt. Aufgrund des Ausbaus der Autobahn (2006) und der zum Teil deutlich näher an der Autobahn liegenden Wohnbebauung sowohl südlich als auch nördlich der Straße, vor allem aber auch aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, die direkt südlich an das Plangebiet angrenzt und somit etwa 50 m näher an der Autobahn liegt, kann von einer Einhaltung der Grenzwerte des Schallpegels bzw. keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch den Autobahnverkehr ausgegangen und somit auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet werden.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Nutzungen, welche aufgrund ihrer Emissionen in der Lage sind, Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet hervorzurufen. Dies betrifft den Steinbruch Beucha/Sorge im Norden, dessen geringste Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze ca. 200 m beträgt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Dorfanger Beucha“ auf dem Flurstück 273/8 Gemarkung Beucha, Stadt Brandis, welches ca. 350 m nördlich des Plangebiets liegt, wurde, um eine Beeinträchtigung der künftigen Bewohner durch diese Nutzungen auszuschließen, eine Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben erstellt.

Für die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe nördlich des Steinbruchs wurde im Zuge dessen festgestellt, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts) im Untersuchungsgebiet eingehalten werden.

Auch durch zeitweilige Sprengungen im Steinbruch wurden keine Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt. Es ergibt sich somit nicht die Notwendigkeit zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aufgrund des Steinbruchs.

Auch eine Beeinträchtigung durch Staub aus dem Steinbruch ist nicht zu erwarten. Im Hauptbetriebsplan heißt es dazu: „Dem Entstehen von Stäuben wird durch Besprühen der relevan-

ten Objekten (Förderstrecken, Schüttkegel) entgegengewirkt. Durch den Einsatz von dem Stande der Technik entsprechenden Maschinen und Geräten werden die zulässigen Abgaswerte eingehalten.“ Somit ist zu erwarten, dass auch im Plangebiet die zulässigen Werte eingehalten werden, da bereits mindestens gleichwertig schutzbedürftige Nutzungen näher am Steinbruch liegen (z.B. Wohnbebauung an der Kleinsteiner Straße).

Zusammenfassend ist für das Plangebiet an der Viehweide-Kleinsteiner Straße keine immissionsschutzbedürftige Beeinträchtigung zu erwarten.

## **7 übergeordnete Planungen**

### **7.1 Landes- und Regionalplanung**

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013)
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008)

#### Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) weist das Gebiet der Stadt Brandis zugehörig zum Verdichtungsraum um das Oberzentrum Leipzig aus.

Gemäß dem Grundsatz G 1.2.1 des LEP 2013 ist in Verdichtungsräumen durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern.

Zudem entspricht das Vorhaben Grundsatz G 2.2.1.1 des LEP 2013, wonach die Neuanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermieden und die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig ausgeschöpft werden sollen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird diesem Grundsatz entsprochen, da ein bereits von Bebauung umgebenes und teilweise bebautes Gebiet einer Nutzung zugeführt werden soll und damit wertvolle Flächen im Außenbereich verschont bleiben.

Die Stadt Brandis gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der Regionalplan Westsachsen (2008) weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur, im Gegensatz zum LEP 2013, als ländlichen Raum aus. Derzeit befindet sich der Regionalplan Westsachsen jedoch in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2017; Stand:29.05.2015) wird die Stadt Brandis in Anlehnung an den LEP 2013 dem Verdichtungsraum zugeordnet. Die Stadt Brandis bildet mit der etwa 7 km südlich gelegenen Stadt Naunhof aufgrund ihrer räumlichen Nähe und den funktionalen Verflechtungen einen grundzentralen Verbund und übt mit dieser gemeinsam die Funktion eines Zentralen Ortes aus.

Desweiteren gehört das Plangebiet zum Kooperationsraum Leipzig, der als langfristig-strategisches Instrument die Stadt-Umland Entwicklung durch kommunale Kooperationen auf freiwilliger Basis steuern, sichern und optimieren soll.

Bei Neubebauung ist gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 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. Das Plangebiet grenzt an umliegende Wohnbebauung an. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortsteils zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant zum Teil bereits bebaute und zum Teil Flächen, die sich aktuell als Grünfläche darstellen. Die anliegende Infrastruktur wird optimal ausgenutzt. Der Flächenverbrauch für die Anlage von Verkehrswegen und weiterer Infrastruktur wird somit verringert und die zu versiegelnde Fläche gemindert.

Der Regionalplan Westsachsen (2008) weist in seinem Ziel 4.4.1 auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Es existiert auf dem Flurstück 226/3 bereits eine Bebauung, sodass dem Bodenschutz durch die Beschränkung der Festsetzungen der Baugrenzen teilweise auf den bereits vorbelasteten Bereich Rechnung getragen wird. Ebenso sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen.

## **7.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandis (FNP Stadt Brandis, wirksam 14.10.2010) wird das Plangebiet im Westen des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 3) im Osten hingegen als Fläche für die Landwirtschaft. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandis.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfüllt weiterhin die Entwicklungsabsichten der Stadt Brandis für den Ortsteil Beucha. Der Schwerpunkt wird für das Plangebiet in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung verschoben. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die Zulässigkeiten im allgemeinen Wohngebiet weiterhin möglich. Das typische Ortsbild bleibt gewahrt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand April 2019) stellt den östlichen Teilbereich des Plangebiets bereits ebenfalls komplett als Wohnbaufläche dar.

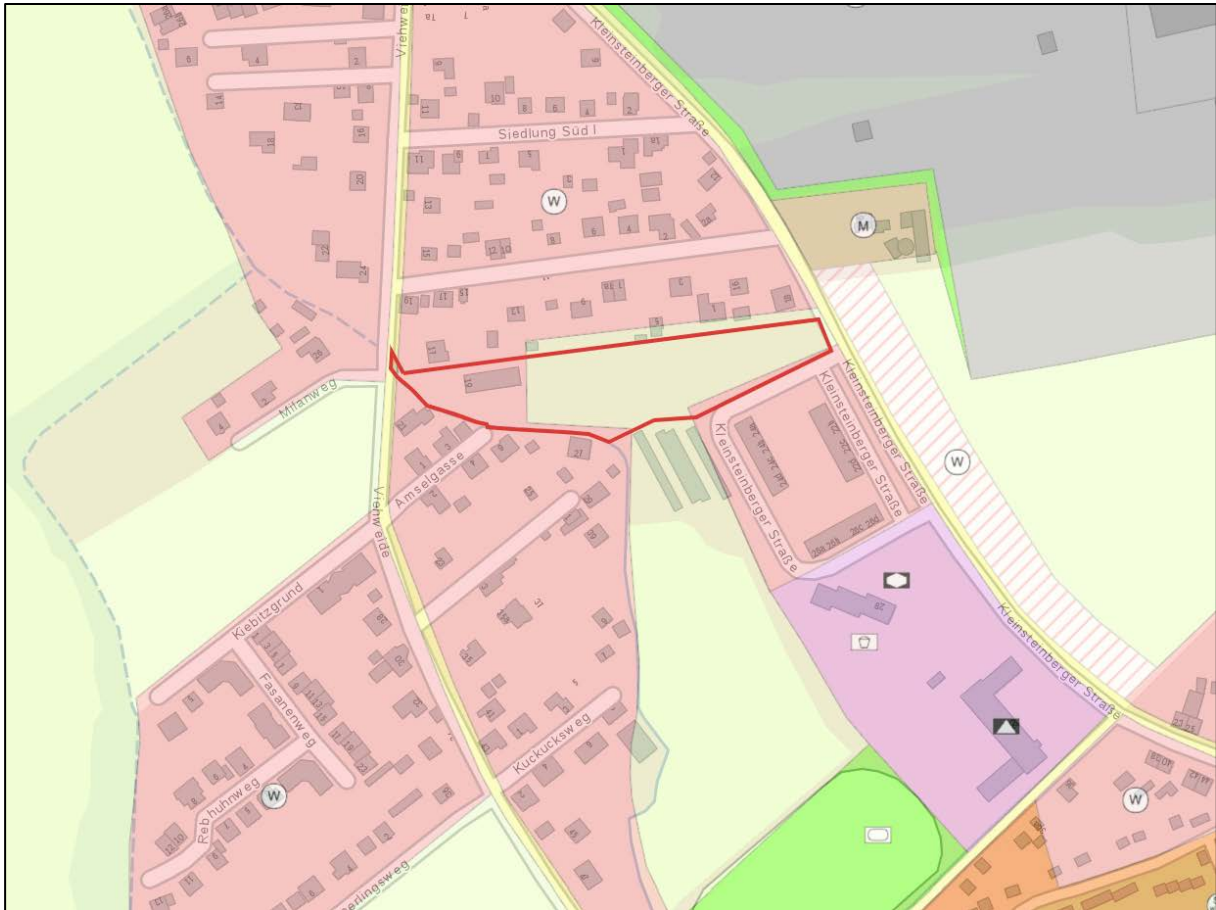



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Brandis 2010 (RAPIS, 2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 8 geplante bauliche Nutzung

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein 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.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von ca. 15 Einzel- und Doppelhäusern sowie den dazu gehörigen Erschließungsflächen geplant. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO sowie der Bebauungsdichte auf den umliegenden Wohngrundstücken. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintrag maßgebend. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Die zulässige Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht der Flächenversiegelung auf den angrenzenden Grundstücken im Ortsteil Beucha. Somit wird gewährleistet, dass sich die zukünftig mögliche Bebauung städtebaulich in das Ortsbild einfügt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von TH 8 m begrenzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Viehweide und Kleinsteiner Straße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Somit wird gewährleistet, dass die Höhe der baulichen Anlagen zukünftig nicht über der derzeitigen Bauhöhe liegt und der bauliche Charakter des Gebiets nicht verändert wird. Zwingend erforderliche Bauteile für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten, aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine sowie Antennen und sonstige technische Anlagen größerer Höhe, können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Um dem Ziel einer flächensparenden Bauweise zu entsprechen und dem vorherrschenden Ortsbild gerecht zu werden, ist die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei festgesetzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die umliegende Bestandsbebauung ein.

### **8.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen 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 öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze teilweise in einem Abstand von 5 m zum Geltungsbereich. Somit ist ein Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 5 m gewährleistet.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in das vorherrschende Ortsbild einfügt.

### **8.4 Verkehrsflächen**

Gemäß Planeinschrieb werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „öffentliche Verkehrsfläche“ als eine Verbindung von der Viehweide zur Amselgasse sowie eine Sackgasse mit Wendehammer von der Kleinsteiner Straße (auf Höhe des Wohngebäudes Kleinsteiner Str. 24b) festgesetzt. Diese sind von den erforderlichen öffentlichen Fahrzeugen (Rettungsdienste, Ver- und Entsorger, usw.) befahrbar.



Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Trinkwasserschutzgebietes (TSG) der Wasserversorgungsanlage (WW) Beucha sind die Verkehrsflächen gemäß den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, 2002) zu errichten bzw. zu unterhalten.

### **8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf dem Flurstück 226/3 Gemarkung Beucha der Stadt Brandis liegt aktuell eine Baulast zugunsten des Flurstücks 226/4 Gemarkung Beucha der Stadt Brandis. Dies soll der Erreichbarkeit an das öffentliche Straßennetz dienen. Im Rahmen der Neuplanung des Gebiets entstehen neue Flurstücke und die aktuell bestehenden Flurstücke werden mit anderen Nutzungen überplant. Eine Verkehrserschließung der betroffenen Flurstücke ist durch das städtebauliche Konzept gewährleistet.

### **8.6 Grünflächen**

Gemäß Planeinschrieb ist nordwestlich im Plangebiet eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Pflege der privaten Grünfläche obliegt dem Grundstückseigentümer.

### **8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG ist entlang des oberirdisch verlaufenden Nebenarms der Parthe, welcher sich als Verbindung zum Albrechtshainer See darstellt, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Gewässerrandstreifen freizuhalten. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG entsprechend zu beachten. Demnach sind im Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland zu Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen inklusive der Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel,
- die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, und
- die auch nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Aufgrund der Lage des gesamten Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) der Wasserversorgungsanlage (WW) Beucha und dem damit erhöhten Grundwasserschutz sind Unterkellerungen von Gebäuden, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen, die Errichtung, das Erweitern und der Betrieb von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnung sowie von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren nicht zugelassen.



Diese wasserrechtlichen Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet. Aus Gründen der Planlesbarkeit wird jedoch von einer Randsignatur für die Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 10.3 der PlanZV abgesehen. Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone wird in Abbildung 2 ersichtlich.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von der öffentlichen Verkehrsfläche „Viehweide“ und „Amselgasse“ von Westen her erschlossen. Die Verkehrsfläche „Viehweide“ verläuft entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und mündet nach Norden in die Dorfstraße, welche nach Zweenfurth führt. Die Amselgasse mündet in der Viehweide. Der östliche Bereich des Plangebietes ist über die Verkehrsfläche „Kleinsteiner Straße“ angeschlossen. Über diese erreicht man in nördliche Richtung ebenfalls die Dorfstraße. In östlicher Richtung, über den Ortsteil Waldsteinberg, besteht in etwa 2,7 km Entfernung Anschluss an die Bundesautobahn A 14. Von hier ist in Richtung Nordwest die Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig und in Richtung Südost des Mittelzentrums Grimma gegeben.

### **9.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) als zuständiger Versorgungsträger.

### **9.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Brandis. 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, der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen stellt Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Die entsprechenden Versorgungsanlagen liegen im Bereich der Straße „Viehweide“ am Plangebiet an. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Unterflurhydranten (min. ca. 200 m). Die bestehenden Versorgungsanlagen befinden sich demnach innerhalb des erforderlichen Radius von 300 m gemäß DVGW W405. Die entsprechende zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde im Rahmen einer Ausflussmessung in der Straße „Viehweide“, Einmündung Kuckucksweg am 13.09.2017 ermittelt. Demnach steht eine Löschwassermenge von 140,2 m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar für das Plangebiet bereit. Die Löschwasserversorgung kann bei einem möglichen Löschwasserbedarf von maximal 48 m<sup>3</sup>/h im Plangebiet als gesichert angesehen werden.

#### **9.4 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) als zuständiger Leitungsträger. Im Bereich der Straße Viehweide unterhält der AZV Parthe einen nutzungsfähigen öffentlichen Schmutzwasserkanal.

#### **9.5 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, vorzugsweise zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Die Versickerung ist, soweit möglich, aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes als favorisierende Lösung zu betrachten.

Ein Nachweis zur Versickerungsfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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.

Reicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens laut Gutachten nicht aus, um unter Berücksichtigung des Bemessungsregens eine vollständige Versickerung im Boden zu erreichen, ist als Alternative mit dem zuständigen Versorger abzustimmen. In diesem Zusammenhang kann eine Ableitung in den südlich des Plangebiet liegenden Graben geprüft werden.

Zur Prüfung und Benennung der Einleitmenge sind die abflusswirksamen Flächen vorab zu beantragen. 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.

Mit jedem Bauantrag muss die Entwässerungsplanung nachgewiesen werden. Die entsprechende Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **9.6 Stromversorgung**

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

#### **9.7 Gasversorgung**

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

#### **9.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber notwendig.

## 9.9 Abfallentsorgung

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

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

## 10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>allgemeines Wohngebiet</b>	<b>9.173,7</b>	<b>86,6</b>
bebaubare Grundstücksfläche	5.504,2	60,0
nicht bebaubare Grundstücksfläche	3.669,5	40,0
<b>private Grünfläche</b>	<b>59,2</b>	<b>0,6</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1.360,1</b>	<b>12,8</b>
<b>Summe</b>	<b>10.593</b>	<b>100,0</b>

## 11 Grünordnung

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

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 UVPG (2017) 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.

## 11.1 Schutzgüter im Bestand

### Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Substrattyp des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus anthropogenen Sedimenten. Die Leitbodenform zeichnet sich durch einen Lockersyrosem aus gekippten Kies führendem Sand aus. Als Leitbodentyp ist gemäß BODENÜBERSICHTSKARTE (BÜK 400) Pseudogley angegeben.

Zudem wurde eine Bodenbewertung gemäß „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ Stand 2009 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie durchgeführt. Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewertung der einzelnen Bodenteilfunktionen anschaulich.

Tab. 3: Bodenbewertung gemäß „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ Stand 2009

Bodenteilfunktion	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte			Lebensraum		Bestandteil des Wasserkreislaufs	Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen
	Seltenheit	Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	Naturnähe	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Böden mit besonderen Standorteigenschaften		
Kriterium							
Bewertung							

Bewertung:

sehr hoch (V)	hoch (IV)	mittel (III)	gering (II)	sehr gering (I)	keine (0)
---------------	-----------	--------------	-------------	-----------------	-----------

### **Ergebnis:**

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens im westlichen Bereich durch Versiegelung und Verdichtung, den als „mittel“ bis „gering“ einzustufenden Bodenteilfunktionen sowie der geringen Empfindlichkeit gegenüber Erosion kann eine Bewertung als „bei Bedarf primär baulich zu nutzender Boden“ für diesen Teilbereich erfolgen. Der östliche Bereich weist eine geringere Vorbelastung und eine bedingte Naturnähe durch die Nutzung als artenarmes Intensivgrünland mit diversen Gehölzstrukturen auf. Dennoch ist durch die Siedlungsnähe die Naturnähe als gering einzuschätzen, sodass für die gesamte Fläche eine Bewertung als „bei Bedarf primär baulich zu nutzenden Boden“ für diesen Teilbereich erfolgt. Dieser Aspekt wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und der gesamte Bereich als Wohnbaufläche festgesetzt.

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt südlich, entlang der Geltungsbereichsgrenze, verläuft ein teilweise verrohrter Nebenarm der Parthe. In etwa 415 m nördlicher Entfernung befindet sich jedoch der Albrechtshainer See sowie einige (200 m) Meter davon entfernt der Hausbruch (607 m vom Plangebiet entfernt) und der Spittelbruch (300 m vom Albrechtshainer See entfernt sowie 850 m vom Plangebiet). In etwa 523 m westlicher Entfernung verläuft die Parthe und in ca. 340 m nördlich der Todgraben. In ca. 490 m nördlicher Entfernung befindet sich der Kirchbruch.

### Klima

Klimatisch ist das Planungsgebiet größtenteils von den sich westlich und östlich des Ortsteils Beucha erstreckenden Offenlandbereichen sowie den sich in der unmittelbaren Umgebung befindenden Oberflächengewässern geprägt. Diese können als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie als Leitbahnen abgekühlter und frischer Luft eingeschätzt werden, die vermutlich einen wesentlichen Einfluss auf das Mikroklima im Plangebiet ausüben. Durch die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs des Ortsteils Beucha steht das Gebiet unter dem Einfluss der von Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung.

### Biotope, Tiere, Pflanzen

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Gebäude. Die dieses Gebäude direkt umgebenden Flächen sind teilweise versiegelt. Die übrigen Grundstücksbereiche sind als Wiesenflächen (artenarmes Intensivgrünland) mit Gehölzen wie Bäumen, Gebüsch und Hecken zu bezeichnen, die vor allem im vorderen östlichen Bereich Baum- und Strauchbestand aufweisen. Die fünf Einzelbäume im Südosten des Plangebiets, die straßenbegleitend an der Straße Kleinsteiner Straße gepflanzt wurden, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Brandis geschützt.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist geprägt durch die nördlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit privat genutzten Hausgärten. Südöstlich des Plangebiets befinden sich drei Wohnblöcke und Reihengaragen. Westlich, Östlich und südlich erstrecken sich Wiesen- und Ackerflächen. Insgesamt wird das Ortsbild durch einen dörflichen Charakter geprägt.

## **11.2 Auswirkungen des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 10.593 m<sup>2</sup>, wovon 9.173,7 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind. Im WA ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, weshalb hier eine Versiegelung von bis zu 3.669,2 m<sup>2</sup> Boden möglich ist. Gemäß der Überschreitung der GRZ nach §19 Abs. 4 BauNVO ist eine zusätzliche Flächenversiegelung von 1.834,6 m<sup>2</sup> möglich. Hinzu kommen 1.360,1 m<sup>2</sup> für die Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche. Die gesamte maximal versiegelbare Fläche beträgt demnach ca. 6.863,9 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

### Boden

Auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen von 6.863,9 m<sup>2</sup> entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktionen für bodenbewohnende Arten gehen verloren.

### Wasser

Durch die mögliche Überbauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet.

### Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung beschränkt sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche.

Durch das Anpflanzen von Gehölzen in den privaten Hausgärten wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Die geringfügige Erwärmung im Bereich der Versiegelungsflächen kann somit vollständig ausgeglichen werden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden daher als unerheblich eingeschätzt.

#### Biotop, Tiere, Pflanzen

Die mögliche Neuversiegelung von maximal 6.863,9 m<sup>2</sup> bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen in den privaten Hausgärten entstehen jedoch wieder neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Neubebauung als nicht erheblich bewertet werden.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung von maximal 6.863,9 m<sup>2</sup> kaum beeinträchtigt. Durch die Nachnutzung des leerstehenden Grundstücks sowie die Nachverdichtung ist eher von einer Stärkung des Ortsteils auszugehen. Dem aus der zusätzlichen Neuversiegelung resultierenden Umweltrisiko stehen neue grünordnerische Festsetzungen gegenüber. Das Landschaftsbild/Ortsbild bleibt gewahrt.

### **11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Grundstücke sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

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.

### **11.4 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. Daher werden auf der Grundlage einer ökologischen Eingriffsbilanzierung Empfehlungen zum Ausgleich der zusätzlichen Flächenversiegelung gegeben.

### Gestaltung nicht überbauter Flächen

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

### Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

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

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

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

Tab. 5: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen

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

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden. § 9 SÄCHSISCHES NACHBARRECHTSGESETZES (SächsNRG) ist 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.

## 12 Artenschutzrechtliche Einschätzung

### 12.1 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).

## 12.2 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 essenziell sind, d.h. 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. 6: 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; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

### 12.3 Bestandsaufnahme relevanter Arten im Bezugsraum

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 potentiell möglich. Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Gebäude, artenarmes Intensivgrünland, Einzelbäume, Gebüsche und Heckenstrukturen.

Aufgrund der Lage neben der Ortsdurchfahrt Beucha sowie in bebauter Ortslage (OT Beucha) mit nördlich und südlich angrenzenden Wohnhäusern sowie Garagen ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet, besitzt in seinem Umfeld aber verschiedenartige Strukturen (Grünflächen, Hecken, Bäume, Gebäude, Gärten), sodass eine mittlere Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten vorliegt. Ein Vorkommen bestimmter, siedlungsgebundener Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird daher auf Grundlage einer Potentialabschätzung mit worst-case-Ansatz eine Bestandsaufnahme relevanter Arten vorgenommen.

Tab. 7: Potentielle Artgruppen im Plangebiet

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	X	-	Das Plangebiet befindet sich im OT Beucha der Stadt Brandis und ist von Bau- und Verkehrsflächen umgeben. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen streng geschützter Großsäuger (Biber, Fischotter, Wolf) wird deshalb ausgeschlossen.
Fledermäuse	-	X	Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen geschützter Fledermausarten zu rechnen, die diese Flächen mindestens als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen können. Lt. Messtischblattquadrant des LFULG (2019) können Zweifarbfledermaus und Abendsegler im und um das Plangebiet herum vorkommen.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen. Es ist durch seine räumliche Lage im OT Beucha der Stadt Brandis anthropogen überprägt und bietet keine Habitatstrukturen für Feldhamster oder Haselmaus. Ein Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.
Amphibien	-	X	Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die als Laichgewässer und somit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Amphibien fungieren könnten. Ein Vorkommen geschützter Amphibien ist dennoch potentiell möglich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Teiche in den angrenzenden Gärten befinden und somit Wanderkorridore zwischen Land- und Wasserlebensraum durch das Plangebiet führen.
Reptilien	-	X	Aufgrund der Nähe zu Gärten und geeigneten Strukturen (von West nach Ost verlaufende Habitatstrukturen wie Hecke und kleine Aufschüttungen mit südexponierter Hanglage) innerhalb des Plangebiets, mit Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätzen, bietet das Plangebiet Habitatpotential. Ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse) ist innerhalb des Plangebiets somit nicht von vornherein auszuschließen.
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen (keine artreichen Wiesen, Magerrasen oder bestimmte Futterpflanzenarten wie Großer Wiesenknopf, Nachtkerzen oder Weidenröschen) im Plangebiet, wird ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge ausgeschlossen.
Libellen	X	-	Aufgrund fehlender Oberflächengewässer (als Eiablageplatz, Jagd- und Nahrungsgebiet) im Plangebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Libellen nicht anzunehmen.
Käfer	X	-	Aufgrund fehlender Altbäume im UR ist ein Vorkommen streng geschützter xylobionter Käfer im Plangebiet auszuschließen. Aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet kann ein Vorkommen streng geschützter Schwimmkäfer ebenfalls ausgeschlossen werden.
Fische	X	-	Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, kann ein Vorkommen streng geschützter Fischarten ausgeschlossen werden.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Weichtiere	X	-	Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen (Gewässer) und der anthropogenen Überprägung des UR ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere nicht anzunehmen.
Vögel	-	X	Die Gehölz- und Gebäudestrukturen schließen insbesondere ein Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten (Gehölz- und Gebäudebrüter) nicht aus. Bodenbrüter sind aufgrund der Siedlungsnähe und dem damit verbundenem Prädationsdruck durch Haustiere sowie durch fehlende Versteckmöglichkeiten nicht zu erwarten, können aber aktuell nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.

### 12.3.1 Fledermäuse

Im Plangebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Fledermausarten möglich, die diese Flächen mindestens als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen können. Angrenzend an das Plangebiet gibt es Häuser und einige Altbäume, wodurch ein Vorkommen von Baumhöhlen, abstehender Rinde oder Ritzen und somit ein Vorkommen von Fledermausquartieren mindestens in Form von Zwischenquartieren im Umfeld des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann. Relevante, potentiell als Quartier geeignete Gebäudestrukturen sind von dem Vorhaben ebenfalls betroffen, da die Fläche bereits bebaut ist. Lt. Messtischblattquadrant des LFULG (2019) können Zweifarbfledermaus und Abendsegler im und um das Plangebiet herum vorkommen.

Bei der Vor-Ort-Begehung am 06.03.2020 des Gebäudes der Beuchaer Bau GmbH (vgl. Abb. 6) im westlichen Teil des Plangebiets konnten keine Spalten, Hohl- oder Zwischenräume im und am Gebäude gesichtet werden, die potentiell als Quartierstruktur für Fledermäuse in Frage kämen. Das Gebäude besitzt keinen Keller, ist einstöckig, Fenster sind geschlossen und hat ein Flachdach aus Wellblech ohne Dämmung (Trockenbauplatten). Das Gebäude bietet somit keinerlei Quartierpotential für Fledermäuse. Das Gebäude befindet sich derzeit in Nutzung als Werkstatt, Lager und Büro und weist demzufolge regelmäßige tägliche Störungen auf.

Bei der Vor-Ort-Begehung am 20.02.2020 konnten an den Bäumen im Plangebiet ebenfalls keine potentiellen Quartierstrukturen wie abstehende Rinde, Baumhöhlen oder sonstige Spalten gesichtet werden. Ein Vorhandensein von Quartierbäumen im Plangebiet kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 12.3.2 Vögel

Aus der Artgruppe der Vögel ist mit einem Vorkommen der siedlungstypischen Arten aus der Gruppe der Frei- sowie Gebäudebrüter zu rechnen. Die Gebüsche, Hecken und Einzelbäume bieten Habitatpotential für freibrütende Vogelarten (Gehölzbrüter) wie Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Kolkrabe, Pirol, Singdrossel und Stieglitz. Da sich innerhalb des Plangebiets ein Gebäude befindet, können auch Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz oder Haussperling zunächst nicht ausgeschlossen werden. Bei der Gebäudekontrolle am 06.03.2020 konnten jedoch keine Hinweise auf (Alt-)Brutplätze im oder am Gebäude erbracht werden. Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes (Flachdach aus Wellblech ohne Dachüberstände) ist ein Quartierpotential für Gebäudebrüter nicht gegeben. Eine Nutzung des

Gebäudes durch gebäudebrütende Vogelarten kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Wie bereits erwähnt befindet sich Gebäude aktuell in Nutzung, sodass Störungen wie Lärm und Licht bereits vorliegen.

Bodenbrüter sind aufgrund der Siedlungsnähe und dem damit verbundenen Prädationsdruck durch Haustiere (Katzen, Hunde) und Marder sowie durch fehlende Versteckmöglichkeiten nicht zu erwarten. Durch die regelmäßige Mahd der Fläche kann ein Vorkommen von Bodenbrütern ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei der Vor-Ort-Begehung am 20.02.2020 konnten an den Bäumen im Plangebiet keine Baumhöhlen, Spalten oder Nester gesichtet werden. Ein Vorhandensein von geschützten Niststätten von Höhlen-, Halbhöhlen- oder Freibrütern an/auf Bäumen kann aktuell mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 12.3.3 Reptilien

Aufgrund der Nähe zu Gärten und geeigneten (linearen) Strukturen (von West nach Ost verlaufende Habitatstrukturen wie Hecke und kleine Aufschüttungen mit südexponierter Hanglage) innerhalb des Plangebiets mit Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätzen bietet das Plangebiet Habitatpotential für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse. Die Wiesenfläche im Plangebiet bietet Potential als Nahrungshabitat. Ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse) ist innerhalb des Plangebiets somit nicht auszuschließen (vgl. Abb. 7 und Abb. 9).

### 12.3.4 Amphibien

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die als Laichgewässer und somit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Amphibien fungieren könnten. Ein Vorkommen geschützter Amphibien ist dennoch potentiell möglich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Teiche in den angrenzenden Gärten befinden und somit Wanderkorridore durch das Plangebiet führen können. Darüber hinaus befindet sich 120 m nordöstlich des Plangebiets ein Kiessandtagebau, wo die Bildung von Gewässern, mindestens von temporären Kleingewässern, nicht ausgeschlossen werden kann. Lt. Messtischblattquadrant des LFULG (2019) können diverse Amphibienarten (Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte und Laubfrosch) um das Plangebiet herum vorkommen. Die maximalen Wanderdistanzen reichen bis zu 10 km beim Laubfrosch (BRUNKEN 2004). Daher können Wanderbewegungen von Amphibien durch das Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Überbauung von (potentiellen) Winterhabitaten ist nicht zu erwarten, da Amphibien sich frostsichere Verstecke suchen. Dafür graben sie sich in weiche Böden (im Plangebiet nicht gegeben, eher auf den angrenzenden Wohngrundstücken) oder nutzen bereits vorhandene Erdhöhlen von Mäusen oder Maulwürfen. Löcher in Steinhäufen oder Trockenmauern sind ebenfalls geeignete Winterquartiere, aber im Plangebiet nicht vorhanden.

In der artenschutzrechtlichen Bewertung/Konfliktanalyse wird nachfolgend auf die Artgruppen **Vögel, Fledermäuse, Reptilien** und **Amphibien** näher eingegangen.



Abb. 4: Bestandsgebäude der Beuchaer Bau GmbH im westlichen Teil des Plangebietes



Abb. 5: Photovoltaikanlage auf Wellblechdach (links) und Innenraum der Garage des Bestandsgebäudes (rechts) (Aufnahmedatum: 06.03.2020)





Abb. 6: Rückseite des Bestandsgebäudes (Aufnahmedatum: 06.03.2020)



Abb. 7: Hecke nordöstlich des Plangebiets (links) und artenarmes Intensivgrünland im zentralen Bereich des Plangebiets (rechts) (Aufnahmedatum: 20.02.2020)





Abb. 8: 5 Einzelbäume (vermutlich *Populus alba*) im Südosten des Plangebiets (Aufnahmedatum: 20.02.2020)



Abb. 9: Blickrichtung von Ost nach West: Intensivgrünland mit Bäumen und Gebüsch, im Hintergrund (gelbes Gebäude) Bestandsgebäude der Beuchaer Bau GmbH (Aufnahmedatum: 20.02.2020)





Abb. 10: Blickrichtung von West nach Ost auf das Intensivgrünland und Heckenstrukturen sowie die 5 Einzelbäume im Südosten des Plangebiets (Aufnahmedatum: 20.02.2020)

## 12.4 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden auf der Grundlage der Bestandserfassung sowie der erwarteten Wirkungen des Vorhabens die prüfrelevanten Arten betrachtet, für die das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen kann. Es handelt sich hier um Fledermäuse, Brutvögel, insb. Freibrüter, Reptilien sowie Amphibien.

### 12.4.1 Fledermäuse

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

Bau- und betriebsbedingte Kollisionen von Fledermäusen mit (Bau-)Fahrzeugen werden generell ausgeschlossen, da davon auszugehen ist, dass die Fahrzeuge überwiegend bei Tageslicht benutzt werden und Geschwindigkeiten von 50 km/h im Bereich des Baufeldes nicht überschreiten (Maximalwert, i. d. R. weit weniger). Die Bauzeitenregelung (V 1) sichert zudem ab, dass die Bauarbeiten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr bzw. bei Tageslicht stattfinden. Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei Jagdflügen innerhalb des Plangebiets kann somit ausgeschlossen werden. Quartiere sind vorhabenbedingt nicht betroffen.

Anlagebedingt ergeben sich keine Betroffenheiten.



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

Eine baubedingte erhebliche Störung der im Plangebiet jagenden Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da die Bauarbeiten tagsüber stattfinden (Bauzeitenregelung – V 1). Anlagebedingt ergeben sich keine erheblichen Störungen, da größtenteils Einfamilienhäuser mit begrünten Gärten geplant sind, die ebenfalls als Jagdhabitat genutzt werden können. Quartiere sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Eine erhebliche Zunahme betriebsbedingter Störungen ist nicht zu erwarten, da um das Plangebiet herum bereits Wohnbebauung existent und das Plangebiet somit anthropogen vorbelastet ist. Da im Plangebiet potentiell nur ubiquitäre Arten vorkommen, sind diese an Störwirkungen, die von Siedlungen ausgehen (Lärm und Licht), bereits gewöhnt.

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

Quartiere sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Daher kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Betroffenheiten ergeben sich für das Schädigungsverbot somit nicht.

### **12.4.2 Vögel**

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

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten (Freibrüter) kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 11.4) eine Baufeldfreimachung und der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit 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 abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

Anlagebedingt ergibt sich keine Betroffenheit hinsichtlich eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos.

Betriebsbedingte Gehölzrodungs- oder Schnittmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (BNatSchG § 39 Absatz 5 Ziff. 2). Somit kann eine betriebsbedingte Verletzung oder Tötung von Tieren (Gehölzbrüter) ausgeschlossen werden. Es ist mit keiner betriebsbedingten signifikanten Zunahme des Kraftverkehrs zu rechnen und somit auch mit keinem erhöhten Schädigungs- oder Tötungsrisiko für Brutvögel.

#### 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 Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potentiell 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 flexibel reagieren können. Darüber hinaus wird durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (Bauzeitenregelung) gewährleistet, dass es zu keinen

signifikanten Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten kommt. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 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 Avifauna 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.

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 dadurch auch weiterhin ausreichend Lebensraum für die ubiquitären Brutvogelarten zur Verfügung steht. Durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

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

Mit Umsetzung der Maßnahmen V 1 und V 3 wird zunächst sichergestellt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten siedlungsgebundener Vogelarten innerhalb der Hauptreproduktionszeit beschädigt oder zerstört werden. Die Vermeidungsmaßnahme V 4 (ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten Avifauna) sichert dahingehend ab, dass der unvermeidbare bau-, anlage- und betriebsbedingte 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.

### **12.4.3 Reptilien**

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

Aufgrund seiner strukturellen Ausstattung bietet das Plangebiet in einigen Teilbereichen einen Lebensraum für die Zauneidechse. Durch die Vermeidungsmaßnahmen V 3 (ökologische Baubegleitung) und V 5 (Reptilienschutz) kann bei Eingriffen in besiedelte Flächen zwecks Herstellung der Baufreiheit und dem eigentlichen Bau, eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Tieren ausgeschlossen werden.

Ein signifikant erhöhtes betriebsbedingtes Eintreten des Tötungsverbots ist auszuschließen, da die vorkommenden Tiere vor Aufnahme der Bautätigkeit auf geeignete Flächen umgesetzt werden (vgl. V 5). Im Falle einer Wiedereinwanderung aus den angrenzenden Gärten und weiteren Strukturen von Zauneidechsen in das dann bebaute Plangebiet, geht deren betriebsbedingtes Tötungsrisiko nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus.

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

Optische Reize sowie Schallemissionen spielen für Eidechsen nur eine untergeordnete Rolle. Hingegen können die mit dem Baubetrieb verbundenen Erschütterungen von den Reptilien als störend empfunden werden. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 2 wird jedoch sichergestellt, dass die Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen während der Bauzeit auf ein Minimum begrenzt werden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Inanspruchnahme der potentiellen Habitatflächen können ebenfalls zu Störungen führen, die entsprechende Betroffenheiten auslösen. Durch die Maßnahmen V 3 (ökologische Baubegleitung) und V 5 (Reptilienschutz) werden diese erheblichen Störungen jedoch vermieden.

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

Die Vermeidungsmaßnahme V 5 (Reptilienschutz) sichert dahingehend ab, dass der unvermeidbare bau-, anlage- und betriebsbedingte Habitatverlust durch artspezifische Ersatzhabitate so kompensiert wird, dass langfristig betrachtet die Lebensraumkontinuität im Plangebiet gesichert ist und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

#### **12.4.4 Amphibien**

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

Während der Bauzeit (wenn innerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen März und September) ist eine Betroffenheit bei wandernden Amphibien möglich. Bau- und betriebsbedingt ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu rechnen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen V 3 (ökologische Baubegleitung) und V 6 (Amphibienschutz) wird eine baubedingte Tötung von Individuen ausgeschlossen. Anlagebedingt ergibt sich keine Betroffenheit, da im Plangebiet keine Laichgewässer vorhanden sind. Betriebsbedingt wird ebenfalls kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko gesehen, da sich Amphibien beim Wandern zwischen Sommer- und Winterlebensraum auch durch Gärten fortbewegen, was sie aktuell, wenn Wanderkorridore zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung bestehen, ohnehin schon tun.

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

Die potentiellen Wanderkorridore der Amphibien werden anlage- und betriebsbedingt zwar gestört, aber nicht erheblich, da sie, wenn Wanderkorridore zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung bestehen, aktuell schon durch bestehende Gärten wandern. Baubedingte Störungen werden durch V 1 (Bauzeitenregelung), V 2 (Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen), V 3 (ökologische Baubegleitung) und V 6 (Amphibienschutz) vermieden.

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

Da sich innerhalb des Plangebiets keine Gewässer befinden, die als Laichhabitate für Amphibien fungieren könnten, ist eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien ausgeschlossen. Auch ist aktuell nicht davon auszugehen, dass (potentielle) Winterhabitate überbaut werden. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen 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.

#### **12.5 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

##### 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.

Die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss, Gehölzrodungen) und der Baubeginn (Neubau) haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen, um eine Vergrämungswirkung zu vermeiden und somit erhebliche Störungen der Avifauna auszuschließen. Eine unterbrechungsfreie Ausführung der Maßnahmen, d. h. keine Pausen

von mehr als 2 Wochen während der Abriss-/Rodungs-/Bauarbeiten, ist einzuhalten, sollten die Arbeiten bis in die Reproduktionszeiten hinein andauern.

Sofern Gehölzentfernungen vorgesehen sind, sind diese zwingend außerhalb der zuvor genannten Brutzeit vorzunehmen, um eine Tötung und Verletzung von Individuen der Vogelarten zu verhindern. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, dass keine regelmäßigen Niststätten von dem Vorhaben betroffen sind.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist ebenfalls durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten mit entsprechender Baufreigabe durchzuführen (vgl. V 3). Sofern Gehölzentfernungen vorgesehen sind, sind diese zwingend außerhalb der zuvor genannten Brutzeit vorzunehmen, um eine Tötung und Verletzung von Individuen der Vogelarten zu verhindern. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, dass keine regelmäßigen Niststätten von dem Vorhaben betroffen sind.

Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten und der Verlust von Quartieren entsprechend zu ersetzen.

#### 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.

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

#### V 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 Bauzeitenregelung (vgl. V 1) sowie der artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

Weiterhin ist eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung der von den Bautätigkeiten betroffenen Flächen und der im Rahmen der notwendigen Baufeldfreimachung und ggf. zu rodenden Gehölzstrukturen auf das Vorhandensein von Vogelbrutstätten von freibrütenden Vogelarten durchzuführen. Werden im Rahmen der öBB wider Erwarten 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 störepfindliche 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

Derzeit liegen keine Hinweise auf dauerhaft geschützte Niststätten höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten vor. Sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (vgl. V 3) wider Erwarten ein Nachweis von geschützten Niststätten frei-, höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten im Plangebiet erbracht werden, sind in weiterer Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dies kann, je nach Fall, Umsetzungsmaßnahmen beinhalten oder das Anbringen spezifischer Ersatzhabitats auf den betroffenen Grundstücken - und somit im direkten räumlichen Kontext - entweder an zu erhaltenden Gehölzstrukturen oder an anderweitigen Gebäudeteilen.

#### V 5 – Reptilienschutz (Zauneidechse)

Um das Tötungsrisiko für Reptilien zu minimieren, wird bei Neubauvorhaben einschl. Freiflächengestaltung in den jeweiligen Relevanzbereichen mit Habitatkapazität die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes entlang des jeweiligen Baufeldes während der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse (witterungsabhängig i.d.R. von Anfang März bis Ende Oktober) vorgeschlagen. Der Schutzzaun ist an die jeweilige Bautätigkeit in Abstimmung mit der öBB sowie in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzupassen und 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 mit der entsprechenden Vorlaufzeit geschaut werden, ob die Baufelder von Zauneidechsen besetzt sind. Die Baufelder können im Winterhalbjahr zwischen Oktober und März nur dann genutzt 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.

Die Kontrolle sollte in der Aktivitätszeit der Tiere vor geplantem Baubeginn so früh wie möglich, ab Anfang März bis September regelmäßig und fortlaufend entsprechend der Witterung durchgeführt werden. Bei festgestellter Präsenz hat ein fachlich geeignetes Büro im Rahmen der öBB mit einer regelmäßigen Kontrolle der eingezäunten Fläche zu beginnen und aufgefundene Reptilien auf geeignete Flächen außerhalb des Zaunes zu verbringen. Die Fangdauer richtet sich nach dem Fangerfolg und ist auszuführen bis alle Tiere umgesetzt wurden. Fang und Umsetzung sollten spätestens Anfang August, unter ungünstigen Bedingungen bis zum Beginn der Winterruhe der letzten aktiven Tiere abgeschlossen sein, damit die Tiere sich nicht eingegraben haben und somit nicht zu Schaden kommen.

#### V 6 – Amphibienschutz

Um das Tötungsrisiko für Amphibien zu minimieren, wird bei Neubauvorhaben einschl. Freiflächengestaltung in den jeweiligen Relevanzbereichen mit Habitatkapazität (Wanderkorridor, baubedingt entstandene temporäre Kleinstgewässer) die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang des jeweiligen Baufeldes während der Hauptaktivitätszeit (witterungsabhängig i.d.R. von Anfang März bis Ende Oktober) vorgeschlagen. Der Schutzzaun ist an die jeweilige Bautätigkeit in Abstimmung mit der öBB sowie in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzupassen und 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. Somit wird ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet verhindert (Baufeld) verhindert.

Diese Maßnahmendurchführung erfolgt analog zur Vermeidungsmaßnahme V 5 und kann mit dieser kombiniert werden, das heißt bei Aufstellung des Reptilienschutzzauns werden sowohl Reptilien als auch Amphibien baubedingt geschützt. Es müssen nicht zwei Schutzzaune errichtet werden. Im Rahmen der regelmäßigen Kontrolle innerhalb des Zaunes ggf. ange-troffene Tiere sind durch die öBB auf geeignete Flächen außerhalb des Zaunes umzusetzen.

Der Schutzzaun verhindert das Besiedeln von baubedingt entstandenen temporären Gewäs-tern (z.B. Baugrube, Fahrspuren) und minimiert das Tötungsrisiko für die Artgruppe.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 06.05.2020

## 13 Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

**BBodSCHV (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 (2020):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**BRUNKEN, G. (2004):** Amphibienwanderungen zwischen Land und Wasser. Naturschutzverband Niedersachsen. Biologische Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems gemeinsam mit Naturschutzforum Deutschland. Merkblatt.

**KRWG (2017):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**LFULUG (2019):** Rasterverbreitungskarte (MTB-Q). Online Verfügbar unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>. Zuletzt eingesehen am 25.02.2020.

**PLANZV (2017):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**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.

**SÄCHSNATSchG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

**SÄCHSBO (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die 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.

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

**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.

**SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

**UVPG (2019):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.

**VERKEHRLÄRMSCHUTZVERORDNUNG – 16. BImSchV (2014):** Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

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

**WHG (2018):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.

## Planungen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2013):** Flächennutzungsplan der Stadt Brandis vom März 2010.

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** am 30. August im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und am 31. August 2013 in Kraft getreten.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 29.05.2015.

## Literatur

**DWA – DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V. (2005):** Arbeitsblatt DWA-A 138. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hennef.

**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 (2020):** Wasser, Wasserwirtschaft. Festsetzung von Wasserschutzgebieten. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/6318.htm> letzter Abruf am 23.04.2020.

**RAPIS (2020):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet