Begründung zum Bebauungsplan "Trachenauer Straße“ in Böhlen (OT Gaulis)

Entwurf

Luftbild

Vorhabenträger:

Eigentümergemeinschaft der Flurstücke 6, 7 und 153 der Gemarkung Gaulis
Dorfstraße 29
04564 Böhlen OT Gaulis

Bearbeiter:

ibb
Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
Dipl.-Ing. Rico Bergmann
M.Sc. Hendrik Drescher

Fassung: Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis 4

Anhang: 4

1 Grundlagen 5

1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 5

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung 5

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 6

1.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung 6

1.5 höherrangige und überörtliche Planungen 6

1.5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 7

1.5.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) 7

1.6 Verfahren 8

1.7 Bestandsbeschreibung 8

1.7.1 Geländeverhältnisse und Topografie 8

1.7.2 Geologie, Boden und Fläche 8

1.7.3 Hydrologie 10

1.7.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts 10

1.7.5 Wald nach Sächsischem Waldgesetz 12

1.7.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 12

1.7.7 Luft und Klima 12

1.7.8 Naturraum, Landschaftsbild und Erholung 12

1.7.9 Mensch und Kulturgüter 12

1.7.10 Verkehrsanlagen 13

1.7.11 Ver- und Entsorgung 14

1.8 Plangrundlage 15

2 Städtebauliche Planung 15

2.1 Gestaltungskonzept 15

2.2 Allgemeine Grundsätze 15

2.2.1 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches 15

2.2.2 von der Planung betroffene Gehölze 15

2.3 Erläuterungen und Begründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen 16
2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO) 16
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO) 16
2.3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 17
2.3.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 17
2.3.5 Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ... 17
2.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 18
2.3.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 19
2.3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) 20
2.3.9 Schutz und Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) 20
2.3.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 21
2.3.11 Denkmalpflegerische Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB) 22
2.4 Erschließung 22
2.4.1 Verkehrserschließung 22
2.4.2 Wasserentsorgung 23
2.4.3 Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas 23
2.4.4 Kommunikation 24
2.4.5 Abfallentsorgung 24
2.4.6 Brandschutz 24
2.5 Hinweise 24
3 Auswirkungen der Planung 26
3.1 Nutzungsverträglichkeiten 26
3.2 Auswirkungen der Planung 26
3.2.1 Schutzgut Mensch / Kultur 27
3.2.2 Schutzgut Arten und Biotope 27
3.2.3 Schutzgut Boden 28
3.2.4 Schutzgut Wasser 28
3.2.5 Schutzgüter Klima und Luft 28
3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild 29

3.2.7 Potentielle Konflikte 29
3.3 Flächenbilanz 30
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 30
3.5 Umsetzungszeitraum 30
3.6 Kosten 30
4 Zusammenfassende Darstellung 31
5 Quellen 32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: betroffene Flurstücke 6
Tabelle 2: Darstellung Geologie und Boden 9
Tabelle 3: Eigenschaften des Grundwassers 10

Anhang: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Zustandsfeststellung/Biotopkartierung

artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung)

1 Grundlagen

1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Auf einer Fläche von 6.395 m² plant die Eigentümergemeinschaft der Flurstücke 6, 7 und 153 der Gemarkung Gaulis die Entwicklung von Wohnbebauung in Form eines Kleinsiedlungsgebietes im Böhlener Ortsteil Gaulis. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das dafür benötigte Baurecht geschaffen und gleichzeitig die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich definiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Böhlen hat am 25.10.2018 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trachenauer Straße“ in Gaulis beschlossen.

Die Notwendigkeit der Planung begründet sich mit dem hohen Bedarf an Wohnflächen im Stadtgebiet Böhlen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Böhlen wurde der Bedarf an Wohnbauflächen (Prognose für 2035, Eigenbedarf) detailliert untersucht. Zusammengefasst ergibt sich ein Bedarf von rd. 11 ha Wohnbaufläche. Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hat hierfür bereits Gebiete ausgewiesen, zu denen auch das beplante Gebiet an der Trachenauer Straße zählt. Andere für die Wohnbebauung ausgewiesene Gebiete (bspw. „Pohlersfeld“, „Wohnbebauung Hauptstraße 69 an der Eiche“ und „Bebauungsplan Lindenstraße 2“) sind bereits vollständig belegt bzw. werden in absehbarer Zeit vollständig vermarktet sein. Ein weiteres Indiz für die dringende Notwendigkeit der Schaffung neuer Bauflächen liefert nicht zuletzt auch die hohe Nachfrage, die lediglich aufgrund der Veröffentlichung des Vorentwurfs des vorliegenden Bebauungsplans angeklungen ist.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen Sachsens in der Stadt Böhlen im Südosten des Ortsteils Gaulis. Südlich des Plangebietes verläuft die Trachenauer Straße, an die sich eine ca. 18 ha große Intensivackerfläche anschließt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch bebaute Grundstücke in den Flurstücken 6 und 7 begrenzt. Weiter nördlich schließt sich die Siedlungsbebauung des Ortsteils Gaulis, bestehend aus Einfamilienhäusern und Hofstandorten, an. Im Westen bildet ebenfalls ein bebautes Grundstück eine Begrenzung. Hierbei handelt es sich um eine Fläche mit Einfamilienhaus und kleineren Nebengebäuden. Auch östlich wird das Plangebiet durch ein bebautes Grundstück abgegrenzt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand im Sukzessionsstadium. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 6.395 m².

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrtsstraße, die von der Trachenauer Straße in das Plangebiet hineinführt, bzw. für einen Teil der Grundstücke direkt von der Trachenauer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Trachenauer Straße“ in Gaulis umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Böhlen:

Tabelle 1: betroffene Flurstücke

Flurstück	Umgriff	Flächengröße	Nutzung
6	teilweise	1.630 m²	Grünland, teils Schafbeweidung, vereinzelte Gehölze
7	teilweise	1.710 m²	Grünland, vereinzelte Gehölze
153	vollständig	2.370 m²	Grünland, junge Gebüschbestände, Schafbeweidung
253	teilweise	685 m²	Straße, vollversiegelt

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Mitglieder der Vorhabenträgergemeinschaft sind Eigentümer der Flurstücke 6, 7 und 153. Die Trachenauer Straße (Flurstück 253) befindet sich in öffentlichem Besitz.

1.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die Nutzungsstruktur der Umgebung des Plangebietes gestaltet sich insgesamt heterogen. Im Norden und Nordwesten grenzt der Siedlungsbereich des Ortsteils Gaulis an das Plangebiet. Die dortige Wohnbebauung wird von Einfamilienhäusern dominiert. Im Süden, mit einer Ausdehnung bis in den Westen grenzt eine rd. 18 ha große, intensiv genutzte Ackerfläche an. Eine Abgrenzung dieser Fläche zum Plangebiet bildet die Trachenauer Straße, welche von Südosten nach Nordwesten verläuft und teilweise im Geltungsbereich liegt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich zudem in unmittelbarer Angrenzung ein Gehölzbestand mit temporär wasserführenden und kleineren dauerhaften Gewässern. Die Flächengröße dieser Gehölzfläche ist vergleichbar groß wie die des Geltungsbereiches. Weiter südlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 330 m ein Standgewässer mit angrenzendem Gehölzbereich. Im Osten des Geltungsbereiches schließen sich weitläufige, intensiv genutzte Grünflächen an, welche insbesondere nach Regenereignissen teilweise staunasse Bereiche aufweisen. Weiter östlich befindet sich in einer Entfernung von etwa 420 m der Stausee Röhna, ein ca. 69 ha großes Standgewässer. Ebenfalls im Osten verlaufen zwei Fließgewässer, die Pleiße, in einer Entfernung von etwa 370 m und die „Faule Pfütze“ in einer Entfernung von 100 m.

1.5 höherrangige und überörtliche Planungen

Die übergeordneten Planungen werden in drei Ebenen aufgestellt und bilden zusammen mit der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) das vierstufige Modell der Landschafts- und Gesamtplanung in Deutschland. Diese können wie folgt dargestellt werden:

Gesamtplanung	Landschaftsplanung	beispielsweise Instrumente der Umweltfachplanung
Landesebene		
Landesentwicklungsplan [LEP]	Landschaftsprogramm	strategische Umweltprüfung [SUP] Flora-Fauna-Habitat-(Vor-) Prüfung [FFH-VP] | bei Planung in Natura 2000 Schutzgebieten]
Regionalebene		
Regionalplan [RP]	Landschaftsrahmen-plan [LRP]	SUP FFH-VP
Kommunale Ebene (vorbereitende Bauleitplanung)		
Flächennutzungsplan [FNP]	Landschaftsplan [LP]	Strategische Umweltprüfung [SUP] durch Umweltbericht [UB] fixiert FFH-VP | bei nicht auszuschließender Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten Eingriffsregelung [ER] zur Kompensation von Natur- und Umweltbeeinträchtigung überschlägig Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [AFB] als Beitrag
Teil der Kommune (verbindliche Bauleitplanung)		
Bebauungsplan [B-Plan]	Grünordnungsplan [GOP]	Umweltbericht FFH-VP Eingriffsregelung [ER] zur Kompensation Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [AFB] Pflanzpläne

Die landschaftsplanerischen Inhalte entfalten dabei selbst keine direkte Bindungswirkung gegenüber Privatpersonen. Sie sind jedoch behördenverbindlich, das heißt, die Behörden müssen auf nachfolgender Ebene in ihrem Handeln diese Planungen beachten bzw. berücksichtigen. Die Übernahme von geeigneten Inhalten der Landschaftsplanung in die Gesamtplanung wird als Primärintegration bezeichnet. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan erlangen diese schließlich Bindungswirkung gegenüber jedermann. Dies macht deutlich, wie die Landschaftsplanung mit ihren Instrumenten der Fachplanung Informationsgrundlage darstellt und durch Eingang in den Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

1.5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die planerischen Vorgaben der höherrangigen und übergeordneten Landes- und Regionalplanung sowie ihre Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung können dem beiliegenden Umweltbericht ab Punkt 3.2 „Planerische Vorgaben“ entnommen werden.

1.5.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan in seiner genehmigten und rechtskräftigen Fassung sowie der Entwurf der aktuellen Fortschreibung stellen den Geltungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet nach § 1 (2) BauNVO

dar. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die Fläche südlich der Trachenauer Straße ist als Standort für Ackerland/ Landwirtschaft mit vorgesehener Siedlungsrandeingrünung ausgewiesen. Der Gehölzbestand im Osten, bzw. Südosten, ist als Wald deklariert. Im unmittelbaren Osten des Plangebietes schließt ein kleinflächiges, für die Landwirtschaft ausgewiesenes Gebiet an. Weiter östlich, jenseits der „Faulen Pfütze“, befinden sich Bereiche, welche für eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland) markiert sind.

1.6 Verfahren

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wurde zunächst durch einen Aufstellungsbeschluss für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde jedoch von der Stadtverwaltung Böhlen aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Ausweisung des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO und der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten (keine „reine“ Wohnnutzung) widerrufen. Das Vorhaben wurde schließlich im Normalverfahren nach § 10 BauGB erneut aufgestellt. Mit dem aktuellen Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2018 wird die Voraussetzung für den mit den Vorhabenträgern abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geschaffen.

1.7 Bestandsbeschreibung

1.7.1 Geländeverhältnisse und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Randlage des Siedlungsgebietes des Böhlener Ortsteils Gaulis. Hinsichtlich seiner geografischen Lage befindet er sich etwa mittig zwischen Borna und Markkleeberg. Das Plangebiet liegt im Leipziger Neuseenland, einer Seenlandschaft, die hauptsächlich durch die Folgen des Braunkohleabbaus in der Region entstanden ist. Das umliegende weitläufige Gelände ist daher durch eine Vielzahl von Standgewässern unterschiedlicher Form und Größe geprägt. Die flächenmäßig größten Gewässer in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bestehen im Osten aus dem Stausee Rötha, dem Kahnsdorfer See im Südosten und dem Hainer See, ebenfalls im Südosten.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Leipziger Land im Übergangsbereich der Leipziger Tieflandsbucht zum Sächsischen Burgen- und Heideland auf einer Höhe von ca. 130 m ü. NHN.

1.7.2 Geologie, Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.395 m². Es lässt sich hinsichtlich seiner Geologie wie folgt klassifizieren:

Geomorphotyp	Halden-Kippen-Hohlformen-Mosaik
Bodengesellschaft	Kippenböden
Gestein	Schiefer und Schuttdecken
Bodenart	Sandiger Lehm
Leitbodenform	Lockersyrosem aus gekippten, Kies führendem Sand (Lockermaterial)

Symbol	OLn	
Substrateinheit	Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten	
Vernässungs-Stufe	sehr schwach vernässt	
ökologische Feuchte-Stufe	frisch und mäßig frisch	
pH-Wert	schwach sauer (6,5 - 6)	
Bodenabtrag durch Wasser	<1 [t/ ha/ a]	
Sedimenteintrag durch Bodenerosion	< 50 [kg/ ha/ a]	
Bodenkundliche Aufschlüsse	keine im Plangebiet, mehrere in der Umgebung (z.B. südlich im Acker)	
Geochemische Übersicht - Oberboden	Arsen	5- < 10 mg/kg
	Blei	< 22 mg/kg
	Cadmium	< 0,2 mg/kg
	Chrom	16 - < 27 mg/kg
	Kupfer	16 - < 25 mg/kg
	Nickel	11 - < 16 mg/kg
	Zink	40 - < 60 mg/kg
Hohlraumverdachtsgebiet	nein (Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO)	

Tabelle 2: Darstellung Geologie und Boden

Der Naturraum Leipziger Land kann als Gefildeland (lößreiches Altsiedelland) beschrieben werden. Die nach der Eiszeit entstandenen Waldböden wurden durch die ackerbauliche Nutzung aufgrund der zunehmenden Besiedelung ab 800 n. Chr. weitgehend überprägt. Das bedeutendste Merkmal des Naturraumes Leipziger Land, mit seinen weitläufigen Flächen, ist die verhältnismäßig geringe Reliefhöhe, welche von Nord nach Süd auf 160 bis 200 m ü. NHN. ansteigt. Auch die großflächige aber geringmächtige Sandlößdecke ist charakteristisch für die naturräumliche Einteilung. Die Bodendecke wird hauptsächlich durch Parabraunerden, Fahlerden und Staugleye geprägt, welche heterogen vorliegen.

Das Plangebiet wird dem Weißelsterbecken zwischen Leipzig und Altenburg zugeordnet. Der Untergrund enthält Sedimente vom Mitteleozän bis Untermiozän. Braunkohleflöze (mehrere Meter mächtig), Sande, Schluffe und Tone wechseln sich ab. Typisch für das Gebiet sind die Sedimentfolgen aus Flussschotter, Bändertonnen und Grundmoränen, welche durch die Inlandsvorstöße der Elster- und Saaleeiszeit hervorgerufen sind.

1.7.3 Hydrologie

Trinkwasser-, Heilquellen- oder Wasserschutzgebiete der Zone I - III sowie Hochwasserentstehungsgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Unmittelbar im Osten des Geltungsbereiches grenzt jedoch das Überschwemmungsgebiet der Pleiße (HQ 100) nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG an.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine offenen Oberflächengewässer vor. Aufgrund des ehemaligen Braunkohleabbaus befinden sich in der Umgebung jedoch zahlreiche größere Oberflächengewässer (Zugehörigkeit zum Leipziger Neuseenland). Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 m der Stausee Rötha. Ebenfalls östlich verlaufen die Fließgewässer „Faule Pfütze“ (Entfernung etwa 100 m) und Pleiße (Entfernung etwa 370 m). Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich zwei weitere Standgewässer mit einer gemeinsamen Fläche von etwa 3,5 ha. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 300 m.

Grundwasser

Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte können für den Grundwasserbereich im Plangebiet folgende Randaussagen getroffen werden.

Verfestigung	Lockergestein
Gesteinsart	Sediment
Geochemie	silikatisch
Deckschichten	keine direkte Angabe für den Geltungsbereich, jedoch unmittelbare Nähe zu Holozän-Deckschicht

Tabelle 3: Eigenschaften des Grundwassers

Weiterführende Informationen können dem beiliegenden Geotechnischen Bericht (Baugrunduntersuchung) entnommen werden.

Die LMBV mbH weist darauf hin, dass im Plangebiet die Grundwassergütemessstellen P5562 und P5563 vorhanden sind. Diese befinden sich im Bereich der Trachenauer Straße und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Zwenkau/ Werben. Es unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung dem Grundwasserwiederanstieg. Der Anstieg ist abgeschlossen. Saisonale Schwankungen sind zu berücksichtigen. Es hat sich ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Es ist mit saurem Grundwasser und Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen.

1.7.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts. In einer Entfernung von rd. 350 m Luftlinie befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pleißestausee Rötha“ im Osten. Darüber hinaus liegt das europäische Vogelschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ in einer Entfernung von ca. 2,5 km im Norden des beplanten Bereiches, wobei ein Teil des Vogelschutzgebietes gleichzeitig als gleichnamiges

Naturschutzgebiet festgesetzt ist. Die Entfernung zwischen Geltungsbereich und Naturschutzgebiet beträgt rd. 2,8 km Luftlinie.

Das Vogelschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ umfasst eine Fläche von ca. 777 ha. Das Gebiet ist Teil der Bergbaufolgelandschaft im Süden von Leipzig und befindet sich vollständig im Bereich der rekultivierten Kippe des ehemaligen Braunkohletagebaues Espenhain.

Folgende Brutvogelarten nach Anhang 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Kategorien 1 und 2 der „Roten Liste Wirbeltiere“ des Freistaates Sachsen kommen darin vor:

Blaukehlchen (*Luscinia svecica*), Brachpieper (*Anthus campestris*), Grauammer (*Miliaria calandra*), Grauspecht (*Picus canus*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Knäkente (*Anas querquedula*), Löffelente (*Anas clypeata*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Rothalstaucher (*Podiceps grisegena*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Schwarzhalstaucher (*Podiceps nigricollis*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Singschwan (*Cygnus cygnus*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*), Tüpfelralle (*Porzana porzana*), Wachtelkönig (*Crex crex*)

Die Ziele des Vogelschutzgebietes sehen die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die genannten Vogelarten innerhalb der Schutzgebietsgrenzen vor.

Aufgrund der Entfernung des Vogelschutzgebietes zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Trachenauer Straße“ in Gaulis (etwa 2.500 m Luftlinie), der Art des geplanten Vorhabens (Wohnbebauung innerhalb eines bereits bestehenden Kleinsiedlungsgebietes) sowie der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge, wird ausgeschlossen, dass sich der Erhaltungszustand der Brutvogelarten im Schutzgebiet durch die Umsetzung des Vorhabens verschlechtert.

Das Naturschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ überlagert sich teilweise mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet gleichen Namens. Es besitzt eine flächige Ausdehnung von etwa 293 ha. Der besondere Schutzzweck des Naturschutzgebietes wird wie folgt definiert:

1. die Erhaltung von Lebensgemeinschaften und Biotopen wildlebender Tierarten, insbesondere der vorkommenden seltenen Arten der Avifauna

2. die Sicherung der Funktion des Flachwassergebietes als Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Sumpf- und Wasservögel

3. die Erhaltung und weitere Entwicklung der Grünlandflächen zu artenreichen Wiesen

4. die Entwicklung der Aufforstungen zu standortgerechten, naturnahen Wäldern

Eine Verletzung oder Beeinträchtigung dieser Schutzzwecke durch das geplante Vorhaben in Gaulis kann aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zum Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des östlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes durch das Vorhaben ist ebenfalls nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung im Geltungsbereich soll ein homogenes Erscheinungsbild im Siedlungsbereich erzeugt werden, um störende optische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

1.7.5 Wald nach Sächsischem Waldgesetz

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Flächen mit Wald nach sächsischem Waldgesetz. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG muss der Abstand zwischen Wald und Anlagen (Gebäuden) mit Feuerstätten mindestens 30 m betragen. Im vorliegenden Entwurf werden die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Waldflächen eingehalten.

1.7.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Belange des Schutzgutes können dem beiliegenden Umweltbericht ab Punkt 4.3 entnommen werden.

1.7.7 Luft und Klima

Allgemein betrachtet weißt Böhlen (und somit auch der Ortsteil Gaulis) ein gemäßigt-warmes Klima mit ganzjährlich vergleichsweise hohen Niederschlägen auf. Dabei liegen die Temperaturen im Jahresdurchschnitt bei 8,6 °C und die Niederschläge summieren sich im Jahr auf insgesamt 519 mm. Als niederschlagsärmster Monat gilt der Februar mit durchschnittlich 30 mm im Jahresmittel, als niederschlagsintensivster Monat gilt hingegen der Juni mit 63 mm.

1.7.8 Naturraum, Landschaftsbild und Erholung

Die Karte „Mensch / menschl. Gesundheit und Klima / Luft“ aus dem Umweltbericht des Regionalplanes Westsachsen von 2008 kennzeichnet einen Großteil des Siedlungsbereiches des Ortsteils Gaulis - einschließlich des Geltungsbereiches - als Bestandteil eines großflächigen, zusammenhängenden Areals, welches als „regional bedeutsames Erholungsgebiet“ beschrieben wird. Das Gebiet umfasst insbesondere die zahlreichen großen Standgewässer in der Region mit den daran angrenzenden Naherholungsräumen.

Durch die Lage an der Trachenauer Straße ist im Plangebiet in gewissem Umfang mit Lärmemissionen durch den sporadischen Straßenverkehr zu rechnen.

Weiterführende und detailliertere Ausführungen zu diesem Schutzgut können dem beiliegenden Umweltbericht ab Punkt 4.2 entnommen werden.

1.7.9 Mensch und Kulturgüter

<u>Arbeits- und Wohnumfeld</u>

Das Umfeld zählt zum Verdichtungsraum. Der Regionalplan Westsachsen definiert Verdichtungsräume als *„großflächige Gebiete um die Oberzentren des „Sachsendreiecks“ mit einer hohen Konzentration von Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsstätten, Trassen, Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie einer hohen inneren Verflechtung*.“

In der Stadt Böhlen leben etwa 6.700 Menschen, davon rd. 231 Menschen im Ortsteil Gaulis (Stand 09.05.2011, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen). Gaulis ist somit der bevölkerungsschwächste Stadtteil von Böhlen. Das Durchschnittsalter in Gaulis beträgt etwa 43,1 Jahre. Damit liegt es leicht unter dem Durchschnittsalter von Böhlen mit 46,5 Jahren.

Gemäß der aktuellen Kita-Bedarfsplanung sind für die geplanten 6 Wohnhäuser ausreichend Betreuungsplätze in Böhlen vorhanden.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet vollständig als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO ausgewiesen. Die umliegende Bebauung liegt überwiegend in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern vor. Zudem zeichnet sich das Gebiet durch einen hohen Anteil an Grünflächen (Gartenflächen) aus. Nennenswert ist außerdem die Nähe zum Industriestandort Böhlen-Lippendorf, in dem sich auch das Kraftwerk Lippendorf befindet. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Anlage beträgt etwa 1.700 m.

Größere angrenzende Siedlungsbereiche sind das Kerngebiet der Stadt Böhlen und die Stadt Rötha im Nordwesten und Nordosten sowie die Stadt Neukieritzsch im Süden von Gaulis.

Kulturgüter

Es befinden sich Kulturdenkmale im Siedlungsbereich des Ortsteils Gaulis, jedoch keines davon im Geltungsbereich. Neben einem Wohnstallhaus eines ehemaligen Vierseitenhofes und einer Scheune eines Vierseitenhofes befindet sich ein Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges an der Kreuzung Spahnsdorfer Weg und Trachenauer Straße. Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsbereich der Denkmäler. Nach § 12 SächsDSchG ist demnach eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, da das Gebiet verändert wird. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig betrifft das Vorhaben denkmalpflegerische Belange. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (mittelalterlicher Ortskern D-18280-01) belegt. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im Baufeld archäologische Grabungen durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.7.10 Verkehrsanlagen

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt vollständig über die Trachenauer Straße im Süden bzw. Südwesten.

Die nächstmögliche Autobahnauffahrt auf die A 72 befindet sich westlich zwischen Rötha und Espenhain. Eine Auffahrt auf die Bundesstraße B 95 ist ebenfalls in Rötha möglich. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, nördlich von Böhlen auf die Bundesstraße zu gelangen. Die Fahrzeit mit dem PKW beträgt jeweils wenige Minuten.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Anschluss nach Leipzig, Zwickau, Geithain, Borna sowie weiteren Zielen besteht vom Bahnhof in Böhlen. Die nächstgelegene Haltestelle „Böhlen, Berufsschule“ befindet sich in der Röthaer Straße in einer Entfernung von ca. 1,8 km zum Vorhabengebiet. Die Entfernung stellt ein gewisses Zugangshemmnis für die ÖPNV-Nutzer dar. Ggf. ist daher die Anlage einer zusätzlichen Haltestelle einschließlich Wendemöglichkeit im Ortsteil Gaulis sinnvoll.

Die Trachenauer Straße ist für Radfahrer nutzbar. Eine Nutzung für Fußgänger ist aufgrund des Fehlens eines Fußweges nur auf den sporadisch von Pkw’s befahrenen Straßenverkehrsflächen möglich.

1.7.11 Ver- und Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen einer ständigen Änderung und Entwicklung unterliegen und die Stellungnahmen teilweise nur wenige Monate gelten, sind im Rahmen der konkreten Planung bzw. vor Beginn der Bauarbeiten alle (nicht nur die hier genannten) Versorgungsunternehmen, die Anlagen in dem Gebiet betreiben, wiederholt anzuschreiben bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen.

Stromversorgung

Träger	enviaM, bzw. enviaM - Gruppe MITNETZ Strom
Anschrift	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Magdeburger Str. 36, 06112 Halle (Saale) PF 1225, 04410 Markkleeberg
nächster Anschlusspunkt	es wird davon ausgegangen, dass geeignete Anschlüsse in der Trachenauer Straße vorliegen

Abwasserentsorgung

Träger	Abwasserzweckverband „Espenhain“
Anschrift	Blumrodapark 6; 04552 Borna
nächster Anschlusspunkt	2 Hausanschlüsse innerhalb des Flurstückes 153; die Flurstücke 6 und 7 können darüber mit angeschlossen werden

Trinkwasserversorgung

Träger	Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land
Anschrift	Blumrodapark 6; 04552 Borna
nächster Anschlusspunkt	in der Trachenauer Straße liegt eine Versorgungsleitung DN 150 GGG vor, ein Trinkwasseranschluss ist möglich

Löschwasserversorgung

Träger	Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land
Anschrift	Blumrodapark 6; 04552 Borna
nächster Anschlusspunkt	Unterflurhydrant 18.UFH.08 im Bereich der Trachenauer Straße 5 kann genutzt werden

Abfallentsorgung

Träger	KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH
Anschrift	Am Westufer 3; 04463 Großpösna OT Störmthal

1.8 Plangrundlage

Die Planung des Vorentwurfs erfolgte unter Verwendung von Grundlagedaten aus dem Geoportal Sachsen. Insbesondere Höhendaten, Flurstücksgrenzen und -flächengrößen sowie Luftbilder und Geländedaten aus topografischen Karten wurden genutzt.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept wird von den lagebedingten und topografischen Gegebenheiten bestimmt und folgt insbesondere den Grundsätzen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu verringern. Außerdem orientiert sich die neue Bebauung an bereits vorliegenden baulichen Strukturen in der Umgebung. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Wohnhäuser (Einfamilienhäuser), von denen ein überwiegender Teil eingeschossig gebaut ist. Die Geschosszahl der neu zu errichtenden Gebäude wird daran angepasst. Auch die Traufhöhe richtet sich weitestgehend nach den bestehenden Gebäuden. Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlungswohnbebauung bewirkt werden.

Da das Plangebiet in einem als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen Bereich liegt, wird die Grundflächenzahl gemäß BauNVO gering angesetzt (Obergrenze nach BauNVO liegt bei 0,2). Hierdurch soll nicht nur die insgesamt lockere Bebauung des Ortsteils Gaulis mit ihren zahlreichen privaten Grünflächen fortgeführt und ergänzt werden, sondern auch ein Beitrag zur Verringerung der Versiegelung geleistet werden.

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand soll – soweit möglich – erhalten bleiben und in das Planungskonzept integriert werden.

2.2 Allgemeine Grundsätze

2.2.1 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Darstellungen in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches besitzen ausschließlich informativen Charakter. Sie sind keine Festsetzungen im Sinne des Bauordnungsrechtes und verdeutlichen die bestehende Nutzung in der Umgebung, damit Proportionen und Größen sowie Auswirkungen (z. B. Baumfällungen, Leitungen) nachvollzogen werden können.

2.2.2 von der Planung betroffene Gehölze

Als Gehölze, die von der Planung betroffen sind, gelten Bäume und Sträucher, die sowohl innerhalb des Geltungsbereiches liegen, als auch in räumlichem Zusammenhang mit der Planung stehen. Dabei ist der Wurzelbereich maßgebend. Da dieser nicht ohne weiteres aufgenommen werden kann, wird zur Vereinfachung die auf den Boden projizierte Kronentraufe als Umfang für den Wurzelbereich angenommen. Wertvolle Gehölze, die in das Planungskonzept integrierbar sind und sich im Geltungsbereich befinden, sollen möglichst erhalten werden. Dies betrifft insbesondere Gehölze mit Baumhöhlen und totholzreiche Gehölze. Außerhalb des Plangebietes befindliche Bäume können nach den Grundsätzen der Rechtsordnung zu Bauleitplänen nicht festgesetzt werden, auch wenn deren projizierte Kronen bzw. Wurzelbereiche in das Plangebiet ragen.

2.3 Erläuterungen und Begründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der geplanten Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind:
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Die nach § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Tankstellen

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO sichert die Bebauung nach dem Zweck des geplanten Vorhabens und entspricht den vorbereitenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Andere Nutzungen der Fläche werden somit ausgeschlossen.

Die Festsetzung, dass die genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, zielt auf den Schutz der Wohnfunktion ab.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

- Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt. Der Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche beträgt somit 20 %.
- Für das entstehende Kleinsiedlungsgebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Gebäude sind somit mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig.
- Die Traufhöhe wird als Höchstmaß mit 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Als Höhenbezugspunkt wird die Höhenlage der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze der Baugrundstücke mit der Verkehrsfläche bestimmt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation der beiden benachbarten Grundstücksgrenzen an der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

Begründung:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Geltungsbereiches in Verbindung mit der angrenzenden Siedlungsfläche zu gewährleisten, wird die Wohnbebauung im Plangebiet ebenfalls als eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird der bestehende Gebietscharakter fortgeführt.

Auch die festgesetzte Traufhöhe korrespondiert mit der Bebauung der angrenzenden Wohnbereiche. Diese Festsetzungen dienen dazu, dass neu entstehende Wohngebiet optisch in die Umgebung einzubinden.

Die Rechtsgrundlage definiert gemäß § 17 BauNVO als Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) für Kleinsiedlungsgebiete einen Wert von 0,2. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist die

Bebauungsdichte geringgehalten. Dadurch wird die Versickerungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers von den Gebäudedächern reduziert. Auch wird somit die zukünftig versiegelte Fläche begrenzt und die negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter verringert.

2.3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es wird eine Bebauung in offener Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung des Baugebietes und lehnen sich an die Umgebungsbebauung an. Somit soll sich die neue Wohnfläche in das Gesamtbild der umliegenden Wohnbebauung einfügen.

2.3.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Durch die Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Innerhalb jedes Grundstückes sind mindestens zwei Stellflächen für PKW anzuordnen. Der Stellplatz in Garage oder Carport wird dabei mitgerechnet.
- Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen der Baugrenzen und der Nebenanlagen dienen der Begrenzung der Neuversiegelung sowie zur Gestaltung eines angenehmen Ortsbildes. Auch dient die Begrenzung des Baufeldes der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Zauneidechse mit ihrem Vorkommen im Norden des Geltungsbereiches.

2.3.5 Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen grundstücksbezogen zu versickern.
- Befestigte Flächen innerhalb der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen) sind un- oder teilversiegelt mit einem Fugen- oder Porenanteil von mindestens 20 % zu errichten.
- Die Straßenbeläge der geplanten Erschließungsstraße sind mit einer Versickerungsleistung von mindestens 400l/s*ha auszubilden.

Begründung:

Für die Flächen wird eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserversickerung auf dem Gebiet angestrebt um die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Gemäß Baugrundgutachten ist das Gebiet grundsätzlich versickerungsgeeignet.

Mit der Festsetzung der teilversiegelten Flächen soll der Anteil der zukünftig versiegelten Flächen minimiert und somit die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter verringert werden. Die Festsetzung dient zudem der Pufferung des abzuführenden Niederschlagwassers. Die Definition

eines Mindestanteils an Poren oder Fugen dient zur fachlichen Bestimmung, ab dem von einer Teilversiegelung gesprochen werden kann.

2.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Verwendung von kupfer-, zink- und bleihaltigen Materialien zur Dacheindeckung sowie von auswasch- oder auslaugbaren, wassergefährdenden Materialien im Straßen- und Wegebau ist unzulässig.

CEF-Maßnahme Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

- In den gekennzeichneten Bereichen sind vorgezogen Ersatzlebensräume für die Zauneidechse in Form von Totholz-Steinriegeln mit angrenzenden Sandlinsen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In den dargestellten Flächen ist eine Bebauung jedweder Art unzulässig. Die Bereiche sind dauerhaft vor jeglichen Bodeneingriffen zu bewahren. Ablagerungen und vergleichbare Nutzungen sind ebenfalls unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Herstellung von Lebensräumen für die Zauneidechse [*Lacerta agilis*] gründet auf der gleichnamigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Dieser basiert auf den Erkenntnissen der zu erwartenden Eingriffe und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Eidechsenpopulation im Plangebiet. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens gehen Habitate verloren, die mit der vorgezogenen Herstellung von Ersatzquartieren und der damit verbundenen Aufwertung des Lebensraumes gleichwertig kompensiert werden können.

Eine Umsiedlung der Tiere wird durch ein geeignetes Baustellenmanagement als nicht notwendig eingeschätzt. Gegebenenfalls ist eine Umzäunung des neu entwickelten Lebensraumes mit einem mobilen Schutzzaun während der Baumaßnahmen sinnvoll. Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen (Erdarbeiten) hat nicht vor Anfang Juli zu erfolgen, um die Tiere nicht beim Überwintern bzw. bei der Eiablage zu stören. Nach Beginn der Arbeiten und nach der Vergrämung der Tiere können die Arbeiten ohne zeitliche Unterbrechung fortgeführt werden.

Es soll damit sichergestellt werden, dass der Artbestand nicht nachhaltig gestört wird, oder gar verloren geht. Die Funktionsfähigkeit muss dabei bis zur nächsten Nutzungsperiode durch die Tiere gewährleistet werden und bereits vor Beginn der Umsetzung des geplanten Vorhabens wirksam sein (CEF- Maßnahmen). Der Ersatzlebensraum muss frostfreie Winterquartiere beinhalten und darüber hinaus ausreichend Strukturkomplexe aus Steinen und Totholz sowie offene Sand-/ Kiesflächen bereitstellen. Weiterführende Vorgaben zur Umsetzung sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Neuanbringung von Nisthilfen

- Je Parzelle bzw. neu entstehendem Wohnhaus sind zwei Ersatznisthilfen für Vögel vorzusehen. Eine Nisthilfe ist als Halbhöhle und eine Nisthilfe ist als Höhlenkasten am Gebäude oder am Gehölz (neu zu pflanzendem Baum oder Bestandsbaum) fachgerecht anzubringen.
- Die Ersatznisthilfen sind mit Beginn der auf die Baumaßnahmen folgenden Brutsaison (ab März) herzustellen. Sie dürfen keine Nordexposition einnehmen und sind einmal im Jahr

(vornehmlich Herbst) fachgerecht zu reinigen. Halbhöhlenkästen sind ab einer Höhe von 2,50 m als Nischenbrüter-/ Halbhöhlennistkasten für Gebäudebrüter anzubringen. Höhlenkästen sind ab einer Höhe von 3,00 m bis zu einer Höhe von 4,00 m anzubringen und müssen einen integrierten Katzen- und Marderschutz besitzen.

- Die Fertigstellung der Ersatzmaßnahmen ist zu dokumentieren und der zuständigen Behörde unaufgefordert anzuzeigen. Die Nisthilfen sind für eine Dauer von mind. 25 Jahre zu sichern.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Erhaltung der Lebensraumqualität für höhlen- und nischenbrütende Vögel im Plangebiet und damit dem Schutz und Erhalt der Brutvogelbestände.

Einsatz insektenschonender Beleuchtungsmittel im Außenbereich

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit nach oben abgekapseltem Gehäuse (keine Abstrahlung nach oben) zu nutzen.

Begründung:

Durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungsmittel können potenzielle Störungen und Beeinträchtigungen, welche durch eine hohe Anlockwirkung von Insekten und deren Fressfeinde, hier vor allem auf Fledermäuse (Anprall, Kollision), verhindert werden.

Mit dieser Festsetzung wird den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entsprochen. Sie dient der Vermeidung der Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Vermeidung von Vogelschlägen an Glasflächen

- Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 1,5 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient dem Schutz von im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten vor Kollision mit großflächigen, spiegelnden Glasflächen.

Mit dieser Festsetzung wird den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entsprochen. Sie dient der Vermeidung der Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Wirksame Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag sind beispielsweise auch Glasscheiben mit UV-Lichtreflexion zur Reduktion von Vogelschlag mit einem Mindestwirkungsgrad von 70 %.

2.3.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Verlegung von Erdkabeln und -leitungen ist im Kleinsiedlungsgebiet innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig. In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Geltungsbereiches (Habitat Zauneidechse) ist die Verlegung von Erdkabeln und -leitungen unzulässig. Im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m allseitig) zum Erhalt festgesetzter Bäume ist die Einordnung von Leitungen, Zufahrten und Nebenanlagen unzulässig.

Begründung:

Das Leitungsrecht umfasst Flächen für die Befugnis zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Leitungen.

Die Festsetzung für die Flächen mit Leitungsrechten soll den dauerhaften Zugang zu geplanten Leitungslagen ermöglichen, um diese herstellen, warten oder verändern zu können.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß festgesetzter GRZ ist ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenauswahlliste als H. 2xv. StU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mind. 6,0 m² vorzusehen und zu begrünen. Bereits vorhandene Gehölze werden angerechnet. Die Fläche für die Habitatentwicklung der Zauneidechse ist von den Pflanzungen freizuhalten.
- Die Pflanzungen sind über eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den ersten 2 Jahren zu sichern und zu entwickeln.

Pflanzenauswahlliste für Anpflanzungen von Gehölzen in den Grundstücksflächen:
Mindestpflanzqualität Bäume: H 2xv, StU 10-12 cm

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Gemeine Esche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Pyrus pyraster	-	Wild-Birne

sowie weitere einheimische Nussbäume / Obstbäume in Arten und Sorten

Begründung:

Die Pflanzung trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld und attraktiven Landschaftsbild bei. Außerdem bilden Gehölze Lebens- und Nahrungsräume für diverse Tierarten. Auch werden dadurch die erwarteten Beeinträchtigungen der neu versiegelten Flächen gemindert.

Die Pflanzenauswahllisten beinhalten standortgerechte und gestalterisch ansprechende Baumarten und bieten darüber hinaus Angaben über die Qualitäten der zu verwendenden Gehölze. Sie sind daher zu berücksichtigen.

2.3.9 Schutz und Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

- Die entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauphase im gesamten Wurzel- sowie Stamm- und Kronenbereich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Beschädigung zu schützen. Eine Bebauung im Bereich der projizierten Kronentraufe der Bäume auf den Boden zuzüglich 1,50 m allseitig ist nicht zulässig. Bei

Abgängen sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Dazu sind abgängige Gehölze durch Bäume der Pflanzenauswahlliste in der angegebenen Qualität innerhalb des Standortes neu zu pflanzen. Bäume und Sträucher, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind, sind möglichst in das Gestaltungskonzept der geplanten Gartenflächen zu integrieren.

Begründung:

Bäume - insbesondere solche mit hohem Totholzanteil oder Baumhöhlen - bilden wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Arten. Höhlenreiche Einzelbäume unterliegen darüber hinaus einem gesetzlichen Schutz. Ein angemessener Ersatz bei Gehölz-Abgängen soll einer Verschlechterung des Plangebietes hinsichtlich des Gehölzbestandes entgegenwirken. Ein Schutz der Gehölze während der Bauphase soll Schäden oder gar Absterben verhindern. Da die Wurzeln der Bäume besonders anfällig gegenüber mechanischen Schäden sind, werden Erdarbeiten und große Belastungen im Wurzelbereich vermieden. Zur Vereinfachung der Bestimmung des Wurzelbereichs bei Gehölzen kann der Kronendurchmesser zzgl. 1,5 m auf den Boden projiziert werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gestaltung der Dachdeckung:

- Für die Dacheindeckung sind Farben in Anlehnung an nachfolgende Farbtöne nach RAL zulässig:
  - RAL 3012 Beigerot
  - RAL 3014 Altrosa
  - RAL 3022 Lachsrot
  - RAL 2012 Lachsorange

- Als Dachformen werden Pult und Flachdächer ausgeschlossen. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30° und 45°.
- Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachneigung mitlaufend auszuführen. Bei Solaranlagen sind seitliche Abstände von 0,5 m zu den Dachkanten einzuhalten, sofern die Anlage sich an und auf der Dachfläche (nicht integriert) befindet.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Dächer hinsichtlich ihrer Bedeckung, Aufbauten, Dachform und Dachneigung der Eigenart des umliegenden Wohngebietes entsprechen. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung der Bebauung in das umgebende Ortsbild und der farblichen Einfügung in den Landschaftsraum. Die angegebenen Farbtöne finden sich in den Dachdeckungen der umgebenden Bebauung wieder und korrespondieren mit der Bebauung im Umfeld. Durch die getroffenen Festlegungen ergibt sich im Aufblick auf die Dachflächen ein ruhiges Erscheinungsbild der neuen Wohnsiedlung mit einer gestalterisch und optisch einheitlichen Dachlandschaft.

Einfriedungen

- Einfriedungen sind als Hecken und / oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauer herzustellen.

Begründung:

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen dient einer ansprechenden Gestaltung des Straßenbildes. Auf eine Sockelmauer wird verzichtet, um eine Durchlässigkeit des Zaunes für Reptilien und andere Kleintiere zu gewährleisten und somit die negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund zu minimieren.

Gartengestaltung

- Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.
- Die unversiegelten, baulich nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten.

Begründung:

Mit dem Verbot der Anlage von Kies- und / oder Schottergärten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Hausgärten einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Gleichgewicht im Geltungsbereich liefern. Die Gartenbereiche sollen sowohl Lebensräume als auch Nahrungsquellen für diverse Tierarten - insbesondere für Insekten und Vögel - bieten. Kies- oder Schottergärten können diesem Anspruch nicht ausreichend erfüllen und werden somit ausgeschlossen.

Die Festsetzung, dass unversiegelte und baulich nicht genutzte Flächen gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten sind, dient einem angenehmen Erscheinungsbild des Wohngebietes und mindert die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Wasser und Boden.

2.3.11 Denkmalpflegerische Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Vor Beginn der Maßnahme ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, untere Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Begründung:

Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. In der unmittelbaren Umgebung zum geplanten Vorhabenbereich befindet sich ein Objekt, welches nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG als Kulturdenkmal erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen ist (Wohnstallhaus eines ehemaligen Vierseitenhofes auf dem Mühlenweg 2 in Gaulis). Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmales ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrserschließung

Das geplante Kleinsiedlungsgebiet wird über die öffentlichen Verkehrsflächen der Trachenauer Straße, beziehungsweise über die privaten Verkehrsflächen der im Rahmen der Erschließung des Gebiets zu errichtenden Anbindungsstraße erschlossen. Mit einer Breite von 5,50 m ist die private Straße für den zu erwartenden Fahr- und Personenverkehr ausreichend bemessen. Es wird eine Wendemöglichkeit in

Form eines Wendehammers vorgesehen. Die Größe der Wendeanlage entspricht der RA St 06, Bild 55 (PKW).

Die Nutzung des Verkehrsraumes der öffentlichen Verkehrsflächen der Trachenauer Straße als Stellplatzfläche für Fahrzeuge wird nicht vorgesehen.

2.4.2 Wasserentsorgung

Schmutzwasser:

Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Espenhain: Im Flurstück 153 liegen zwei Hausanschlüsse vor, welche an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Böhlen angeschlossen sind. Die Flurstücke 6 und 7 können über das Flurstück 153 mit angeschlossen werden. Der schmutzwasserseitige Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in der Trachenauer Straße für sechs Wohnhäuser ist somit nach Herstellung der Anschlüsse gegeben.

Regenwasser:

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen innerhalb der einzelnen Parzellen zur Versickerung zu bringen. Auf der Fläche wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers innerhalb der Grundstücksgrenzen möglich. Die genauen Ergebnisse der vor-Ort-Untersuchungen können dem beiliegenden Geotechnischen Bericht (Baugrunduntersuchung) entnommen werden.

Für die grundstücksbezogene Niederschlagswasserversickerung kommen folgende drei Lösungsmöglichkeiten für die Konzeption einer Versickerungsanlage in Frage:

1. Zisterne mit nachgeschalteter Rohr-Rigole als Überlauf (Der Bau eines Überlaufs ist eine allgemeine Forderung des zuständigen AZV um die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen im Fall eines Überlaufens geregelt zu versickern bzw. abzuführen)
2. Zisterne mit einem dafür konzipiertem Regenrückhalterraum auf dem Grundstück. (Achtung: Hier werden vorab weitere Untersuchungen bzgl. LAGA notwendig sein, da die chemisch untersuchten Böden der Zuordnungsklasse Z 2 (nach LAGA M20) zugeordnet werden
3. Rohr-Rigole mit Anschluss an die Modellschicht 1 (Voraussetzung: ausreichende Mächtigkeit der MS 1)

2.4.3 Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas

Ein Anschluss für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist an die in der Trachenauer Straße vorliegende Versorgungsleitung DN 150 GGG möglich. Dem Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land ist auf allen privaten Verkehrsflächen, in denen Trinkwasserleitungen verlaufen ein uneingeschränktes Zutrittsrecht zu gewähren.

Laut Stellungnahme der MITNETZ Strom mbH vom 16.07.2019 ist eine Stromversorgung der beplanten Flurstücke möglich.

Gasversorgungsleitungen liegen nicht vor. Eine gastechnische Erschließung wäre laut Netzbetreiber jedoch ab dem Mühlenweg möglich.

2.4.4 Kommunikation

Leitungen für Kommunikation und Fernmeldeeinrichtungen liegen vor. Anschlüsse an die geplanten Wohnhäuser sind im Rahmen der Erschließung mit anzulegen.

2.4.5 Abfallentsorgung

Eine Abfallentsorgung ist durch die Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH für die geplanten Wohnhäuser möglich. Die Anmeldung der Grundstücke an die Abfallentsorgung bzw. zur Abfallbehälterstellung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Innerhalb der privaten Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage nach RA St 06, Bild 55 für PKW vorgesehen. Eine Befahrung durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist nicht notwendig, da an der Trachenauer Straße Sammelplätze für Abfallbehälter vorgesehen werden.

2.4.6 Brandschutz

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land, kann der vorhandene Unterflurhydrant 18.UFH.08 im Bereich der Trachenauer Straße 5 zur Bereitstellung von Löschwasser genutzt werden. Die Mindestabstände des verfügbaren Löschwassers gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 werden eingehalten.

Aufstellflächen gemäß DIN 14090 für die Feuerwehr werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Trachenauer Straße vorgesehen.

2.5 Hinweise

Die folgenden Hinweise resultieren aus Vorschriften einiger Gesetzestexte, die durch die Planung und beabsichtigte Nutzung berührt werden bzw. empfehlen Verhaltensweisen bei Nutzung der Fläche. Diese sind keine Festsetzungen im engeren Sinne des Bauordnungsrechtes.

- Die Grundstücksbesitzer haben sich über geltende Rechtsvorschriften und Pflichten über die Flächennutzung und -bewirtschaftung sowie den Verhaltensweisen zu informieren. Die Kontaktierung fachkundiger Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) ist zu empfehlen.
- Der Bebauungsplan sollte genau gelesen werden. Bei Unverständlichkeiten sollten fachkundige Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) kontaktiert werden.
- Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht bekannt. Es kann allerdings auch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten in dem Plangebiet solche vorgefunden werden. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub demnach visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. In einem solchen Fall ist die Polizeidienststelle zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Die ausführenden Firmen sind bei Bodeneingriffen schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- Werden bei den Erschließungsmaßnahmen kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Die

Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

- Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.
- Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Weiterhin dürfen zum Zeitpunkt der Fällung keine Vögel in den Gehölzen nisten, da sonst ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt wird.
- Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechse [*Lacerta agilis*] sind die notwendigen Erdarbeiten nicht vor Anfang Juli zulässig. Dies begründet sich mit dem natürlichen Jahreszyklus der Reptilienart. Die Tiere müssen eine Möglichkeit zur selbstständigen Flucht haben, was in den Monaten der Winterruhe und Eiablage nicht möglich ist (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
- Baugruben und -gräben müssen in der Zeit der Offenlegung eine Möglichkeit für hineingelangte Tiere bieten, die Gräben selbstständig wieder verlassen zu können. Dies soll mit einem flach verlaufenden Böschungswinkel des Grabens erreicht werden (Verhältnis 1:1). Vor der Schließung des Grabens ist zu kontrollieren, dass sich kein Tier mehr darin befindet.
- Brandschutz: Für die Einhaltung der Belange des Brandschutzes (Löschwasserversorgung) ist das Arbeitsblatt DVGW – W405 zu berücksichtigen. Die Abstände der Löschwasserentnahmemöglichkeiten sind dem DVGW Regelwerk – 331 zu entnehmen.
- Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Das Sachgebiet Ländliche Neuordnung des Landratsamtes Landkreis Leipzig regt an, die private Straßenverkehrsfläche auf ungebundenen Tragschichten zu pflastern, um den Verkehr zu beruhigen und die Versiegelung des Bodens zu begrenzen. Dies fördert die Landesentwicklung gem. § 1 FlurbG als Maßnahme, die dazu geeignet ist, die Wohn- und Erholungsfunktion besonders des ländlichen Raumes zu erhalten und zu verbessern.
- Für das Niederbringen von Bodenaufschlüssen besteht gemäß Geologiedatengesetz die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten, Fachdaten und Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an das LfULG.
- Gemäß § 5 der SächsHohlrVO ist das Sächsische Oberbergamt über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus in Kenntnis zu setzen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Nutzungsverträglichkeiten

Lärmschutz:

Von der umliegenden Wohnbebauung geht kaum Lärmpotential aus. Durchgangsverkehr an der Trachenauer Straße ist aufgrund der sporadischen Erschließungsfunktion eines Grundstückes an der Faulen Pfütze nachrangig. Die Eignung des Plangebietes für eine Wohnnutzung als Kleinsiedlungsgebiet ist somit gegeben. Vom Baugebiet selbst geht keine erhöhte Lärmbelastung für die umliegenden Nutzungen aus. Der zu erwartende Verkehrslärm beschränkt sich auf die Anwohner der angrenzenden Parzellen.

Eine erhebliche, baulich bedingte Lärmbelastung für den angrenzenden Siedlungsbereich besteht nicht. Die baulichen Arbeiten finden regelmäßig während der allgemeinen Arbeitszeiten statt, sodass der überwiegende Teil der Anwohner selbst abwesend sein wird. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass es zu Geräuschemissionen kommen kann. Eine Störung durch Erschütterungen im direkten Wohnumfeld kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Diese baubedingten Belastungen sind zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Eine Gefährdung der Bevölkerung durch gefährliche Stoffe besteht nicht.

Klima/Luft:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst kein regional bedeutsames Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet und liegt auch nicht im Bereich von Kalt- oder Frischluftabflussbahnen (Regionalplan Westsachsen 2008 Karte „Mensch/menschl. Gesundheit und Klima/Luft“). Allerdings findet der geplante Wohnanlagenbau auf Wiesenflächen statt. Gehölzfreie Flächen mit niedriger Vegetation (wie zum Beispiel Wiesen oder Weideflächen) können in besonderem Maße für die Entstehung von Kaltluft sorgen. Besteht ein entsprechender Luftaustausch, können diese Flächen wichtige Luftaustauschfunktionen übernehmen und somit einen wertvollen Beitrag zur Versorgung von überwärmungsgefährdeten Siedlungsgebieten mit Kalt- und Frischluft leisten. Aufgrund der Festsetzung einer lockeren Bebauung und der verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl sowie dem fehlenden Anschluss an Luftaustauschbahnen wird diese Beeinträchtigung in diesem Fall jedoch nicht als klimarelevant eingeschätzt.

Städtebau:

Städtebaulich entsteht durch die geplante Bebauung eine Ergänzung der vorhandenen Struktur. Von der neuen Bebauung geht keine Verschattung der vorhandenen Bebauung aus.

Straßenverkehr:

Während der Bauphase wird es zwangsläufig zu einem gewissen Verkehrsaufkommen kommen. Dies umfasst die Lieferung und Abfuhr von Baumaschinen und Material. Abstellmöglichkeiten für Baufahrzeuge befinden sich auf der Fläche. Die Regelung der Baustellenzufahrt ist mit der verkehrsrechtlichen Anordnung zu klären.

3.2 Auswirkungen der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

3.2.1 Schutzgut Mensch / Kultur

Arbeits- und Wohnumfeld
Von einer Nutzung der Fläche als Standort für Einzelhäuser mit dazugehörigen Gartengrundstücken profitiert der Mensch in besonderer Weise. Die Schaffung von Wohnraum sorgt für eine Verbesserung der Lebensqualität. Durch die Entwicklung des Wohnstandortes entstehen attraktive Wohnanlagen.

Kulturgüter
Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmale. Auch Denkmalschutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich. In der Umgebung befindliche Kulturdenkmale werden durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens weder im Bau noch im Betrieb / Wartung beeinträchtigt.

Zum derzeitigen Stand wird nicht mit dem Vorhandensein archäologisch wertvoller Substanz im Boden gerechnet. Völlig auszuschließen ist ein Vorkommen aber dennoch nicht.

Erholung

Die Errichtung von Wohnbebauung in Form eines Kleinsiedlungsgebietes mit hohem Grünflächenanteil im Geltungsbereich steigert die Erholungsfunktion des Plangebietes für die Anwohner. Hierzu tragen auch die attraktive Wohnlage und die Nähe zu leicht erreichbaren Naherholungsgebieten bei.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu einer erhöhten Lärmimmission kommen. Da diese jedoch lediglich auf die Bauzeit begrenzt und nicht dauerhaft vorliegt, wird nicht davon ausgegangen, dass sich hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen ergeben.

Straßenverkehr
Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit möglichen Beeinträchtigungen im Straßenverkehr zu rechnen. Grund hierfür sind an- und abfahrende Baustellenfahrzeuge. Zusätzliche Immissionen, insbesondere in Bezug auf Lärmbelastungen, Erschütterungen während des Baubetriebes und eventuell freigesetzte Schadstoffe sind ebenfalls möglich. Auch eine vorübergehende Verschmutzung der Anfahrwege der Baustellenfahrzeuge muss in Betracht gezogen und berücksichtigt werden. Da es sich bei den genannten Auswirkungen jedoch nicht um dauerhafte Belastungen handelt, sondern die Auswirkungen gering und auf die Bauzeit begrenzt sind, werden diese nicht als nachhaltig eingeschätzt.

3.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Im Zuge der Baumaßnahmen werden Flächen versiegelt und Leitungen verlegt, zudem wird die Fläche während der Bauzeit befahren. Auch müssen Baustoffe und -maschinen gelagert und abgestellt werden. Durch diese Eingriffe können Beeinträchtigungen erwartet werden. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden außerdem voraussichtlich mindestens acht Gehölze gefällt (4x *Malus spec.*, 1x *Corylus avellana*, 1x *Juglans regia,* 1x *Picea pungens* und 1x *Larix decidua*). Die höhlenreichen Einzelbäume im Plangebiet werden zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird davon ausgegangen, dass sich im Norden des Geltungsbereiches ein Zauneidechsenvorkommen befindet. Mit der Festsetzung der Baugrenzen und der damit verbundenen Freihaltung des Bereiches sowie der Entwicklung von geeigneten Eidechsenhabitaten, werden die artenschutzrechtlichen Ansprüche dieser Art erfüllt.

3.2.3 Schutzgut Boden

Bodenschutzrechtlich sowie im Bezug zum Wasserhaushalt ist insbesondere die Neuversiegelung durch den Bau der vorgesehenen Wohnhäuser und Nebenanlagen als Beeinträchtigung zu nennen. Es werden vorhandene Böden überformt, natürliche Bodenbildungs- und Wasserkreislaufprozesse beschränkt und ausgesetzt bzw. beseitigt.

Die Verlegung von Leitungen wird ebenfalls Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden verursachen. Ein Teil der Leitungen wird jedoch im Bereich der Trachenauer Straße verlegt. Auch durch die temporäre Befahrung durch schwere Baufahrzeuge- und Maschinen werden Bodenstrukturen beeinträchtigt. Da das Befahren jedoch nur während der Bauphase notwendig ist und darüber hinaus nach Abschluss der Bauarbeiten eine zeitnahe Wiederherstellung des Grünlandes vorgesehen ist, werden die dadurch entstehenden Schäden als nicht nachhaltig angesehen.

Die Befahrung der Baustelle erfolgt über die Trachenauer Straße.

Baubedingte Schadstoffimmissionen können ausgeschlossen werden, sofern die bestehenden Vorschriften und Gesetze über den Umgang mit Baustoffen, Betriebsmitteln und anderen boden- und wassergefährdenden Stoffen eingehalten werden.

Nach § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes sind bekanntgewordene, selbst verursachte Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Der zuständigen Behörde sind darüber hinaus alle notwendigen Unterlagen zu überreichen und alle notwendigen Auskünfte zu erteilen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach den oben genannten Gesetzen benötigt.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser
Insbesondere bei flurnahem Grundwasserstand kann durch baulich bedingte Abgrabungen eine Beeinträchtigung des Grundwassers verursacht werden. Das Einhalten geltender Vorschriften und Gesetze über den Umgang mit Baustoffen, Betriebsmitteln und anderen boden- und wassergefährdenden Stoffen soll diese Beeinträchtigung jedoch ausschließen.

Der Wasserhaushalt des Bodens wird durch die Anlage der geplanten Wohngebäude einschließlich der Nebenanlagen beeinträchtigt. Die Aufnahmefähigkeit von Regenwasser und die Wasserdurchlässigkeit gehen in den versiegelten Bereichen verloren.

Infolge der Wartung und Pflege der Anlage sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Oberflächengewässer
Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Oberflächengewässern (ca. 100 m zur „Faulen Pfütze“, 375 m zur Pleiße und ca. 430 m zum Stausee Rötha) werden keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

3.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes möglicherweise durch baubedingte Staubentwicklungen belastet.

Kleinklimatische Beeinträchtigungen, die sich durch die Bodenversiegelung ergeben, sind eher gering, da sie nur maximal 20 % der Geltungsbereichsfläche betreffen.

Im Rahmen des Bauverkehrs können ebenfalls kleinräumige Belastungen entstehen (Luftschadstoffe). Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur während der Bauphase und werden daher nicht als nachhaltig eingeschätzt.

Im Zuge der Unterhaltung werden keine schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Baumaßnahme wird das Landschaftsbild im Plangebiet verändert.

Eine Erweiterung eines bereits bestehenden Kleinsiedlungsgebietes wird sich nicht erheblich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Festsetzungen zu Maß und Art der Bebauung sowie zur Gestaltung der Dachflächen, Einfriedungen und Gärten tragen dafür Sorge, dass sich die im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehenden Wohngebäude optisch und gestalterisch in das bestehende Wohngebiet einfügen.

Eine baulich bedingte Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ist temporär und wird somit nicht als nachhaltig eingeschätzt.

3.2.7 Potentielle Konflikte

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn des Bauvorhabens (Erschließungs-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Im Zuge von / der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist ein uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Denkmäler vor. Die im Ortsteil Gaulis (Siedlungsbereich) vorhandenen Denkmäler unterschiedlicher Art und Größe sind nicht durch die Planung betroffen.

Bei Bodeneingriffen muss ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gestellt werden. Dazu sind die erforderlichen Unterlagen, wie Beschreibung des Vorhabens, Eingriffsgrößen in den Boden, Pläne, Lagepläne usw. bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Gefahren durch unterirdische Hohlräume

Das Plangebiet liegt nicht auf einer Fläche mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO. Da die zukünftigen Bauvorhaben nahe eines alten Bergbaugebietes liegen, ist das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, nach den lagekonkreten Situationen der einzelnen Häuser, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.

Radiologische Belastungen

Ausführungen zur Strahlenbelastung im Plangebiet können dem beiliegenden Umweltbericht ab Punkt 4.5 entnommen werden.

3.3 Flächenbilanz

Im Zuge der Maßnahmen werden im Plangebiet Flächengrößen verändert. Ein Großteil der extensiv genutzten Wiesen - und Weidefläche wird in Flächen für Wohnbebauung, Nebenanlagen, Privatgärten sowie für die geplante Erschließungsstraße umgewandelt. Auf einem Teil der derzeitigen Grünfläche werden außerdem Eidechsenhabitate geschaffen. Dieser Bereich wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Im Zuge der Erschließung und der Bebauung werden im Plangebiet zunächst Gehölze gefällt werden. Durch Neupflanzungen werden die damit verbundenen Beeinträchtigungen jedoch kompensiert. Die private Erschließungsstraße wird teilversiegelt ausgeführt.

Eine detaillierte Flächenübersicht kann dem Umweltbericht unter Punkt 9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entnommen werden.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im beiliegenden Umweltbericht unter Punkt 9 behandelt.

3.5 Umsetzungszeitraum

Mit der Umsetzung des Planes soll so schnell wie möglich nach Erzielung des Baurechts begonnen werden. Aufgrund der gesetzlichen Schutzfrist vom 01. März bis zum 30. September sowie des Bauverbots in Erdreich während der Winterzeit (Winterruhe Eidechsen), wird von einer Gehölzfällung von Oktober bis Februar und Tiefbauarbeiten von Juli bis September ausgegangen. Abweichungen erfordern gesonderte Genehmigungen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Vorgaben zu den artenschutzrechtlich zu begründenden Zeiträumen für Erdarbeiten sind zu beachten.

3.6 Kosten

Kosten entstehen für die Stadtverwaltung hauptsächlich für

- Verwaltungsprozesse und
- die Kontrolle der Flächen.

Planungshonorare und Kosten für die Baumaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

4 Zusammenfassende Darstellung

Die Eigentümergemeinschaft der Flurstücke 6, 7 und 153 der Gemarkung Gaulis beabsichtigt den Bau von rd. sechs Wohnhäusern auf den genannten Flurstücken im Böhlener Ortsteil Gaulis. Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen und wird dementsprechend als solches entwickelt. Die Erschließung erfolgt teils direkt über die Trachenauer Straße (welche selbst abschnittsweise Bestandteil des Geltungsbereiches ist) und teils über eine neu anzulegende Erschließungsstraße. Derzeit wird das Plangebiet hauptsächlich als extensiv genutztes Weide- und Grünland genutzt. Im Norden des Gebietes konnte eine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Planung berücksichtigt. Durch den geplanten Eingriff müssen Ersatzmaßnahmen erbracht werden.

5 Quellen

GOOGLE: www.google.de/maps/place/Gaulis; Earth-Luftbild; Zugriff: 06.02.2020 (Titelbild)

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG DES LANDES BRANDENBURG: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG - WESTSACHSEN: Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPlG, Stand 29.05.2015.

STAATSMINISTERIUM DES INNEREN DES FREISTAATES SACHSEN: Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.

Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen in der Fassung April 2017

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: interaktive Karte Bodenschätzung; www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosystem/weboffice101; Zugriff 15.01.2020.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: interaktive Karte Grundwasserflurabstand; www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser; Zugriff 14.02.2020.

geochemische Übersichtskarten des Freistaates Sachsen; https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme; Zugriff: 23.01.2020

Übersichtskarte Naturräume des Freistaates Sachsen; http://www.naturraeume.lfz-dresden.de, Zugriff 20.02.2020

interaktive Karte „Potentielle natürliche Vegetation in Sachsen“; https://www.natur.sachsen.de; Zugriff: 22.02.2020

Denkmalliste des Freistaates Sachsen; https://www.lfd.sachsen.de; Zugriff: 20.01.2020

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, Zugriff: 18.02.2020.

TU BERLIN - INSTITUT FÜR LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft; Juli 2003; Fassung Mai 2009.