

# Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

17/2022 vom 07.03.2022

(öffentlich)

## **Bebauungsplan Nr. 48 "Wohngebiet am Käuzchenturm" – Billigung und Offenlagebeschluss**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 „Wohngebiet am Käuzchenturm“ (Lageplan – Anlage 1).
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 "Wohngebiet am Käuzchenturm" vom 21.02.2022 (Anlage 2) einschließlich der Begründung vom 21.02.2022 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Scheler  
Oberbürgermeister

### Abstimmungsergebnis

16	Ja
0	Nein
0	Enthaltung
0	Befangen
5	Abwesend



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden  
**BP Nr. 48 "WA am Käuzchenturm"**  
Lageplan    Anlage 1 zu Beschluss 17/2022 vom 07.03.2022

A4 / Maßstab: 1:2000  
erstellt am: 01.02.2022  
erstellt durch: FB 4, Schmidt



Copyright  
• Stadtverwaltung Eilenburg  
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

## Verfahrensvermerke

1. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Eilenburg, .....

Oberbürgermeister Siegel

2. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, .....

Oberbürgermeister Siegel

3. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer in den Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. .... am ..... in Kraft.

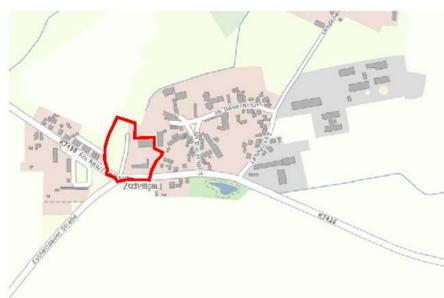
Eilenburg, .....

Oberbürgermeister Siegel

## Pflanzliste für Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Forsythia sp. (Forsythie)  
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Malus silvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche, Zierkirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## Übersichtskarte



Kartengrundlage: Geoportal Sachsenatlas

## Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Wohngebiet Am Käuzchenturm" OT Zschettgau

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 6 d. VO v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eilenburg am ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Käuzchenturm" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



## Gemarkung Kospa-Pressen, Flur 4



## Hinweise

- Immissionsschutz**
  - Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 beachtet werden.
  - Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
  - Durch Solar Kollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
    - matte Oberflächen der Module
    - veränderter Neigungswinkel der Module
    - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
    - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.
  - In Außenbereichen sind LED-Leuchten < 3000 K, niedrigem UV-Anteil, nach unten gerichtetem Lichtkegel und minimierter Beleuchtungsstärke zu verwenden. Wo möglich, soll räumlich u. zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.
- Archäologischer Denkmalschutz**

Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 SächsDSCHG zu genügen.
- Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG** sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.
- Grundstücksteilungen**

Im Falle zukünftiger Grundstücksteilungen ist ggf. eine rechtliche Sicherung der Zufahrten und der Erschließung erforderlich.
- Hinsichtlich der privaten Kfz-Stellplätze** ist § 49 SächsBO anzuwenden.
- Brandschutz:** Gebäude und Zuwegungen sind den Vorschriften des Brand schutzes entsprechend auszuführen. Feuerwehrauffstellflächen und Rettungs wege sind in den Bauanträgen entsprechend der endgültigen Art und Lage von Gebäuden nach Abstimmung mit der Feuerwehr darzustellen.
- Laut Belastungskarten** des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
  - Die Gegenstände nicht berühren.
  - Fundstelle deutlich markieren und sichern.
  - Näherkommende rechtzeitig warnen.
  - Sofort die Polizei über Tel. 110 verständigen.
- Geologie/Baugrunduntersuchungen**

Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 werden empfohlen. Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebietes werden vom Bohrarchiv des LfULG auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.
- Geothermiebohrungen**

Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde) auf eine Bohrtiefe von ca. 40 m begrenzt werden.
- Freiflächengestaltung**

Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen soll aufgrund der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verzichtet werden.

## Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den WA sind Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Solaranlagen sind auf und an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports zulässig. GRZ: max. 0,4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: max. 2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: max. 8,0 m über Höhenbezugspunkt; maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene amtlich eingemessene Höhenpunkt des Lageplans im Bauantrag.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die festgesetzten Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die wasserrechtliche Planung umgesetzt und von der unteren Wasserbehörde abgenommen wurde.
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

An jedem Wohngebäude ist je ein Nistkasten oder Niststein für Hausrotschwänze und für Fledermäuse anzubringen.
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In den Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mindestens ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Anlage 2 zu Beschluss 17/2022 vom 07.03.2022

## Festsetzungen der Planzeichnung

### Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Nutzungsschablone, für alle WA identisch: GRZ :max. 0,4  
Geschosse: max. II, Einzel-/Doppelhäuser, max Höhe: 8,0 m

### Verkehrsfächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Bestand/Plan)
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb

### Grünordnung

- öffentliche / private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

### Wasserrechtliche Planung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Grenze der wasserrechtl. Planung, vgl. Begründung
- private Grünfläche als Gewässerrandstreifen gemäß WHG, 5,0 m breit ab Grabenoberkante
- Grabenböschung als öffentliche Grünfläche, 3,0 m breit
- Grabensohle, 1,0 m breit
- Baum-Anpflanzung

### Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstück-Nummer
- zu fallende Bäume
- Platane (Bestand)
- eingemessener Höhenbezugspunkt in m ü.NHN

### Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Eilenburg Datum ..... Siegel

### Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein. Halle (Saale), den 30.08.2021

*Andreas Wolfart*  
Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt  
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)  
eMail: AndreasWolfart@aol.com



## Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 13b BauGB

## Wohngebiet Am Käuzchenturm

Entwurf vom 21.02.2022

Anlage 2 zur DS Nr. 012/FB4/2022/1

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

Maßstab: 1 : 500 (Blattgröße 84 x 46 cm im Original)

## **BEGRÜNDUNG**

### **Bebauungsplan Nr. 48 „Wohngebiet Am Käuzchenturm“**

gemäß § 13b BauGB im OT Zschettgau

der großen Kreisstadt Eilenburg

Entwurf vom 21.02.2022

### **Anlage 3 zur DS Nr. 012/FB4/2022/1**

zu Beschluss 17/2022 vom 03.07.2022

#### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan L-West Sachsen	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
5.1	Planzeichnung	3
5.2	Textliche Festsetzungen	5
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
8.1	Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren § 13b BauGB	6
8.2	Abwägung mit Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	7
8.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	8

**Anlage:** wasserrechtliche Planung [Entwurf]

## 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen ungenutzte Gebäude- und Betonflächen der ehemaligen LPG sowie eine Pferdeweide im Westen der Ortslage Zschettgau (Stadt Eilenburg), die derzeit zum überwiegenden Teil dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind. Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Stadt Eilenburg beabsichtigt die Flächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sind, als allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 16 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften festzusetzen. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB soll das Grundstück wieder in den Innenbereich der Ortslage Zschettgau einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung (K 7430 „Am Käuzchenturm“) angebunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 48 „Wohngebiet Am Käuzchenturm“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen Bedarf.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt.

## 2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Sächsische Bauordnung (SächsBO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

## 3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortslage Zschettgau in der Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 209/19, 368/212 und 369/214 der Flur 4, Gemarkung Kospa-Pressen, mit einer Gesamtgröße von 1,50 ha.

Das Baugebiet grenzt an den nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße 7430 „Am Käuzchenturm“ in Höhe der Abzweigung nach Liemehna an. Östlich schließt der Ortskern Zschettgau an, westlich ist die Straße „Am Käuzchenturm“ mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 8.741 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Flächen des Ortsteils Zschettgau an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung;
- eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

### Wasserrechtliche Planung für die Öffnung eines verrohrten Grabens

Da die wasserrechtliche Planung vom Vorhabenträger finanziert wird, befinden sich die wasserrechtliche Planung und der vorliegende Bebauungsplan zeitlich parallel im Verfahren; die Satzung des vorliegenden Bebauungsplans wird jedoch erst dann als Satzung beschlossen, wenn die wasserrechtliche Planung rechtswirksam ist. Die wasserrechtliche Planung liegt diesem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung bei.

### Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Vor In-Kraft-Treten (Bekanntmachung) des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger Jens Becker Bau GmbH, Krostitz OT Niederossig, ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme aller Kosten unterzeichnet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen (wie z.B. für Planung, Vermessung, Erschließung) sowie zur Umsetzung der wasserrechtlichen Planung für die Öffnung des verrohrten Entwässerungsgrabens im Plangebiet.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Raumnutzungskarten des Landesentwicklungsplanes 2013 sowie des rechtskräftigen Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2020 verzeichnen keine Eintragungen für den Geltungsbereich.

Die städtebauliche Anbindung des Wohngebietes an vorhandene Innenbereichsflächen des OT Zschettgau gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben. Der östliche Teil des Geltungsbereichs entspricht mit der Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen Z 2.2.1.7 LEP 2013.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### **4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist der östliche Teil des Geltungsbereichs als Mischbaufläche (M), der westliche Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Geltungsbereichs jenseits der K 7430 stellt der FNP Wohnbauflächen (W), im Westen auf der Grundlage des seit 03.05.1995 rechtswirksamen VEP „Wohnsiedlung Zschettgau“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

## **5 Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohngebiet Am Käuzchenturm“**

### **5.1 Planzeichnung**

#### **Festsetzungen der Planzeichnung**

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohngebiet Am Käuzchenturm“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 15.016 m<sup>2</sup> werden festgesetzt:

- 8.741 m<sup>2</sup> als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO für bis zu 16 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften; es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da dieses weniger Spannungen zur ländlichen Umgebung mit Tierhaltung und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung erzeugt als ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO; die textliche Festsetzung Nr. 1 gewährleistet die Kompatibilität mit § 13b BauGB;
- 1.803 m<sup>2</sup> als geplante **Anliegerstraße** plus 1.141 m<sup>2</sup> der K 7430 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB;
- 157 m<sup>2</sup> als **8 öffentliche Parkplätze** (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]);
- 178 m<sup>2</sup> als vorhandener **Fußweg** (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) entlang der K 7430;
- 1.273 m<sup>2</sup> als **private Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon 293 m<sup>2</sup> überlagert mit **Flächen zur Gehölzanpflanzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. hierzu Textliche Festsetzung Nr. 5) und 980 m<sup>2</sup> überlagert mit der wasserrechtlichen Festsetzung „Gewässerrandstreifen“ (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB); die Breite der Gewässerrandstreifens beträgt jeweils 5,0 m; die privaten Grünflächen sind den Baugrundstücken zuzuordnen und von den künftigen Eigentümern bzw. Mietern zu unterhalten;
- 845 m<sup>2</sup> als **öffentliche Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon

- 533 m<sup>2</sup> überlagert mit der wasserrechtlichen Festsetzung „Grabenböschung“ (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), die Breite der Grabenböschung beträgt in der senkrechten Aufsicht 3,0 m;
- 299 m<sup>2</sup> vorhandener Randstreifen mit Platanen entlang der K 7430 als öffentliche Grünfläche;
- 13 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche mit Gebot zur Gehölzanzpflanzung.
- 86 m<sup>2</sup> als zeitweilig **wasserführende Grabensohle** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB, überlagert mit der wasserrechtlichen Festsetzung „Gewässer 2. Ordnung“ (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), die Breite der Grabensohle beträgt 1,0 m; das neue Gewässer inklusive der Grabenböschungen geht in Eigentum und Verantwortung der Stadt Eilenburg über.
- 780 m<sup>2</sup> als unveränderte Bestands-**Fläche für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB).

Die **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden, Garagen und Carports bebaubare Fläche (5.445 m<sup>2</sup>). Sie befinden sich in der Regel im Abstand von 3,0 m zur Baugrenze bzw. von 5,0 m zur Anliegerstraße.

Eine Platane an der K 7430 mit 47 cm Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe muss der neuen Einmündung der Anliegerstraße weichen und wird durch weitere 4 anzupflanzende Platanen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Straßenraum ersetzt. Die übrigen zu fällenden Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung, werden aber funktionell durch die Baumpflanzungen entlang der neuen Grabenoberkante ersetzt.

**Weitere Baumpflanzungen** an der neuen Grabenoberkante werden aus der wasserrechtlichen Planung übernommen.

#### **Öffnung eines verrohrten Gewässers 2. Ordnung**

Der verrohrte Entwässerungsgraben von der K 7430 sowie vom LPG-Gelände gilt als Gewässer 2. Ordnung und wird in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren als offener Graben mit Gewässerstrandstreifen wieder hergestellt; die wasserrechtliche Planung wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen, sobald sie genehmigt ist. Da die wasserrechtliche Planung vom Vorhabenträger finanziert wird, befinden sich die wasserrechtliche Planung und der vorliegende Bebauungsplan zeitlich parallel im Verfahren; die Satzung des vorliegenden Bebauungsplans wird jedoch erst dann als Satzung beschlossen, wenn die wasserrechtliche Planung rechtswirksam ist. Das Gebiet des wasserrechtlichen Verfahrens setzt sich nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans fort, so dass der gesamte verrohrte Abschnitt im Zusammenhang mit dem Wohnbauvorhaben geöffnet wird. Die Wohnbebauung ist erst dann zulässig, wenn die Grabenöffnung realisiert wurde (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Gemäß der wasserrechtlichen Planung (vgl. Anlage) gehen die Grabensohle und die Böschungen in das Eigentum und die Unterhaltungspflicht der Stadt Eilenburg über. Die Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante werden den privaten Grundstücken zugeschlagen; sie werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern genutzt und unterhalten, worauf im Kaufvertrag hinzuweisen ist. Die Nutzung erfolgt im Rahmen des § 38 Abs. 4 WHG; demnach sind die Pflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Staudenpflanzen sowie die Ansaat von Wiese oder Rasen möglich. Da das Grabenprofil für die Aufnahme von Starkregen-Abflüssen dimensioniert ist, wird die Überschwemmung der Gewässerrandstreifen ausgeschlossen; das Verbot gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 4 WHG ist daher im vorliegenden Fall gegenstandslos.

#### **Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- vorhandene Gebäude (Bestand)
- Flurstücksgrenzen (Bestand)
- zu fällende Bäume
- drei Straßenbäume (Platanen) an der K 7430 als Bestandsdarstellung; sie sollen erhalten bleiben, sofern mit der Verkehrssicherheit vereinbar
- vom öbVI eingemessene Höhenpunkte (Auswahl)

#### **Derzeitige Nutzung**

Die Plan-Festsetzungen wandeln 3.700 m<sup>2</sup> Bau- und betonierte Freiflächen der ehemaligen LPG sowie knapp 10.000 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Pferdeweide in o.g. Wohnbaunutzungen um.

Eine Rohrleitung des ehemaligen Verrieselungsnetzes der Stadt Leipzig ist in der Vermesserplan der wasserrechtlichen Planung (siehe Anlage) dargestellt. Sie soll verpresst oder entfernt werden. Der Projektträger wurde im Vorfeld der Planung auf den Sachverhalt hingewiesen.

## 5.2 Textliche Festsetzungen

### **Textliche Festsetzung Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Da der Bebauungsplan der bedarfsgerechten Erweiterung der Wohnbaufläche in Zschettgau dient, beschränkt die Textliche Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Vorhaben zweckentsprechend und auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO folgendermaßen: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht-störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dach-Solaranlagen (thermisch, photovoltaisch oder kombiniert) sind sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen.

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] bebaubar) mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 8,0 m festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO. Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene vom öbVI eingemessene Höhenpunkt.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2: Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es sind umgebungs- und bedarfsentsprechend nur Einzel- oder Doppelhäuser, ggf. jeweils mit Einliegerwohnung zulässig. Die offene Bauweise greift die Baustruktur der Ortslage Zschettgau auf.

Da sich spezielle Haus- oder Dachformen und -ausrichtungen aus der Umgebung nicht ableiten lassen, wird auf deren Festsetzung verzichtet. Das Baugebiet kann somit auch individuell aufgelockert bebaut werden.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3: Aufschiebende Bedingung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Absicherung der Grabenöffnung sind die festgesetzten Nutzungen erst dann zulässig, wenn die wasserrechtliche Planung umgesetzt und von der unteren Wasserbehörde abgenommen wurde.

### **Textliche Festsetzung Nr. 4: Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG ist an jedem Wohngebäude je ein Nistkasten oder ein Niststein für Hausrotschwänze und für Fledermäuse anzubringen (vgl. hierzu mit dem speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag im Anhang zu dieser Begründung).

### **Textliche Festsetzung Nr. 5: Gehölzanzpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a ist mindestens ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung dient der optischen Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die offene Landschaft. Die Pflanzliste enthält einheimische bzw. standortgerechte Laubgehölze.

## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße 7430 „Am Käuzchenturm“ innerhalb der Ortsdurchfahrt Zschettgau. Auf der Plangebietsseite ist ein Gehweg vorhanden. Die Binnenerschließung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte, 6,5 m breite Anliegerstraße ohne eigene Gehwege. Nach Fertigstellung und Übergabe an die Stadt Eilenburg wird sie öffentlich gewidmet. Alle Baugrundstücke grenzen in der Regel auf ihrer gesamten Breite an die Anliegerstraße an, so dass die **verkehrliche Erschließung gesichert** ist.

Für zukünftige Teilungen von Baugrundstücken macht der Hinweis in Kap. 8.4 auf die ggf. erforderliche rechtliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten aufmerksam.

### 6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In fußläufiger Entfernung befindet sich in der Straße „Am Käuzchenturm“ eine Regionalbushaltestelle der Linie 212 Delitzsch – Eilenburg mit werktäglich ca. stündlicher Bedienung sowie zusätzlicher halbstündlicher Rufbus-Möglichkeit.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Strom, Trink- und Abwasser des Plangebietes ist gemäß schriftlicher Mitteilungen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

**Abwasserzweckverband Mittlere Mulde**, Eilenburg, 20.07.2017: Schmutzwasserleitung DN 250 in der K 7430.

**MitNetz Strom**, Markkleeberg, 17.07.2017: betreibt das Nieder- und Mittelspannungsnetz im OT Zschettgau und schließt weitere Verbraucher nach Bedarfsanmeldung an.

**Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen VEW**, Eilenburg, 26.07.2017: Trinkwasserleitung PVC 150 am nördlichen Rand der K 7430. Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet, für die Löschwasserversorgung ist ein Protokoll der Ausfluss-Messung gemäß DVGW W405 zu erstellen.

#### 6.4 Nutzung/Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen soll aufgefangenes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. Gemäß Baugrunduntersuchung vom 13.08.2021 durch ICP GmbH Leipzig in 04420 Markranstädt ist der anstehende Geschiebelehm mit eingelagerten Sandhorizonten bedingt versickerungsfähig. Für extreme Starkregen ist daher eine Ableitung in den Entwässerungsgraben vorzusehen. In den Entwässerungsgraben wird auch das Niederschlagswasser der Anliegerstraße eingeleitet.

#### 6.5 Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m<sup>3</sup>/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung.

### 7 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	8.741	+ 8.741
2	Straße	1.141	2.944	+ 1.803
3	öffentliche Parkplätze	0	157	+ 157
4	Fußweg	242	178	- 64
5	öffentl. Grünfläche	0	322	+ 322
6	priv. Grünfläche mit Gehölzanpflanzung	0	293	+ 293
7	priv. Grünfläche mit Gewässerrandstreifen	0	980	+ 980
8	öffentl. Grünfläche / Grabenböschung	0	533	+ 533
9	Grabensohle	0	86	+ 86
10	Landwirtschaft / Pferdeweide	9.933	782	- 9.151
11	Landwirtsch. Gebäude- und Hoffläche	3.700	0	- 3.700
	Summe	15.016	15.016	± 0

### 8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

#### 8.1 Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

##### Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB

Wie in Kap. 3 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13b BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

## **8.2 Abwägung des B-Plans mit Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

### § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

**Tiere/Pflanzen:** Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere vgl. Kap. 8.3 (Artenschutzrechtliche Prüfung).

**Fläche/Biotope:** Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Osthälfte des Plangebiets als gemischte Baufläche gemäß § 1 Nr. 2 BauNVO dar, da sie Gebäude und betonierte Freiflächen aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung aufweist. Die Westhälfte des Plangebiets stellt der FNP als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das geplante Wohngebiet befindet sich teils auf den versiegelten Flächen (3.700 m<sup>2</sup>), teils auf intensiv genutzter Pferdeweide; letztere ist in den Randbereichen mit Hochstauden durchsetzt. Auf dem Grundstück stocken eine 4 Platanen als straßenbegleitende Bäume, eine Birke sowie zwei Blaufichten und eine kleine Kiefer; in Gebäudenähe und an einem Kanalschacht befinden sich einzelne Holundersträucher. Aufgrund einer Einmündung der neuen Anliegerstraße in die Kreisstraße muss eine der Platanen gefällt werden (Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe: 47 cm); sie wird durch Neuanpflanzung von 4 Platanen an den öffentlichen Parkplätzen der Anliegerstraße ersetzt. Die übrigen Gehölze werden in den Pflanzflächen für Gehölze bzw. im Rahmen der wasserrechtlichen Planung funktionell ersetzt.

**Boden:** Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,4 + 50 % für Zuwegung können inklusive der Planstraße max. 7.020 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Demgegenüber werden ca. 3.700 m<sup>2</sup> aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung entsiegelt und der neue Feldweg aus der Flurneuordnung eingepart, wodurch sich eine relativ geringe Neuversiegelung von maximal 3.200 m<sup>2</sup> ergibt.

**Wasser:** Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der verrohrte Entwässerungsgraben wird als Gewässer 2. Ordnung im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wieder geöffnet und erhält 5,0 m Gewässerrandstreifen ab Grabenoberkante (vgl. Anlage).

Da unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen genutzt oder versickert werden kann, sind Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen und des Wasserkreislaufs minimiert.

**Luft und Klima** werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet keine besonderen klimatischen Funktionen erfüllt, mindestens 50,3 % des Planbereichs unversiegelt bleiben und die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert.

**Wirkungsgefüge:** Infolge der weitgehenden Minimierung der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind keine Störungen im Wirkungsgefüge derselben zu befürchten.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziel und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte, da solche die Planfläche nicht überlagern und die Vorhaben keine Fernwirkungen entfalten; sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im WA sind nur Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften gemäß § 4 BauNVO zulässig, so dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung entfaltet.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da Flächen aus landwirtschaftlicher Nutzung um- und nachgenutzt werden, entstehen keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

### § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Die sachgerechte Müll- und Abwasser-Entsorgung sind durch die Firma Remondis Eilenburg GmbH bzw. den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ gesichert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar-Wärmekollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Blendwirkungen) möglich. Das Plangebiet weist kurze Wege zu Haltestellen des ÖPNV mit guter Bedienungsfrequenz auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Landschaftsplanung/Ortsbild: Das WA fügt sich gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eilenburg in die gewachsene Ortslage Zschettgau ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. hinsichtlich der maximalen Geschossanzahl, der überbaubaren Grundfläche und dem Pflanzgebot für Gehölze am neuen Ortsrand an der Nordseite des Plangebiets gewährleisten die Einbindung der künftigen Gebäude in ihre Umgebung.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind bereits durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im rechtswirksamen FNP der Stadt Eilenburg berücksichtigt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Luftqualität wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen der Luftqualität nach dem Stand der Technik minimiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Da schädliche Auswirkungen der Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d vermieden werden, treten auch keine schädlichen Wechselwirkungen zwischen ihnen auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Nicht zutreffend, da die zulässigen Vorhaben gemäß § 4 BauNVO nicht für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

### **8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG**

#### Geschützte Pflanzenarten, Amphibien, Reptilien, Insekten

Die vorhandene Biotop- und Habitatausstattung der Fläche bietet weder geschützten Pflanzenarten noch Amphibien, Reptilien oder geschützten Insekten geeigneten Habitate.

#### Fledermäuse

Nach Überprüfung vor Ort am 09.12.2021 kommen in den Kanalschächten im Plangebiet keine überwinternden Fledermäuse vor. Die kellerlosen Gebäude sind als Überwinterungsorte für Fledermäuse nicht geeignet. Überwinternde Fledermäuse können im Plangebiet somit ausgeschlossen werden.

Die Bäume im Plangebiet weisen keine Rinden-Risse oder Spalten auf. Das Dach des ehemaligen Stallgebäudes fehlt. Der flache Dachstuhl des ehemaligen Sozial- und Technikgebäudes ist wegen einer Zwischendecke weder einsehbar noch begehbar; seine Nutzung als Fledermaus-Wochenstube ist vermutlich wegen mangelnder Eignung nicht gegeben, aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen, fordert die Textliche Festsetzung Nr. 6, je Wohngebäude einen Nistkasten oder einen Niststein für Fledermäuse als Ersatz.

#### Vögel

Im Plangebiet werden Brutvorkommen von Vogelarten des Siedlungsrandes wie Amsel, Grünfink, Rotkehlchen und Zilpzalp erwartet. Ihr Lebensraum bleibt von der Planung unbeeinträchtigt, da Grün- und Gehölzflächen am nördlichen Siedlungsrand sowie entlang des wiederhergestellten Grabens neu angelegt werden, bestehende Gebäude und Betonflächen abgerissen und insgesamt 50 % des Geltungsbereichs unversiegelt bleiben.

Für wahrscheinlich vorkommende Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling fordert die Textliche Festsetzung Nr. 6 je Wohngebäude einen Nistkasten oder Niststein für Halbhöhlen- bzw. Höhlenbrüter als Ersatz, um jeglichen Verstoß gegen § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im April und Mai 2022 erfolgen Ortsbegehungen zur Feststellung von aktuellen Brutvögeln. Sollten dabei Offenland-Brüter wie Braunkehlchen, Feldlerche oder Schafstelze festgestellt werden, müssten hierfür Ersatzflächen außerhalb des Bebauungsplans mithilfe eines Städtebaulichen Vertrages gebunden werden, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden.

**Eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.**

Abb.: Anordnungsmöglichkeit für Einfamilien- und Doppelhäuser

