

# LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

**KOMMUNE:** Gemeinde Dreiheide

**PLAN:** Bebauungsplan der Innenentwicklung  
„GRÜNES ENDE -OST“

**PRODUKT:** Begründung  
Berichtsnummer: 0517-A-03-23.05.2017/0

**VERFAHRENSSTAND:** - ENTWURF -

**NAME DES VERANTWORTLICHEN BEARBEITERS:**

Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Meyer  
Landschaftsarchitektin (AK Sachsen)

Name der Institution:

Lücking & Härtel GmbH

Kobershain

Bergstraße 17

04889 Belgern-Schildau

Tel.: 034221 / 551 99-0

Fax: 034221 / 56829

[k.meyer@luecking-haertel.de](mailto:k.meyer@luecking-haertel.de)

<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 23.05.2017

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand.....</b>	<b>4</b>
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.2	Verfahrensart.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3.1	Lage .....	6
1.3.2	Abgrenzung .....	6
1.3.3	Bestandssituation .....	7
1.3.4	Eigentumssituation .....	8
1.4	Rahmenbedingungen .....	9
1.4.1	Flächennutzungsplan.....	9
1.4.2	Schutzstatus .....	9
1.4.3	Regionalplan Planungsverband Leipzig-West-sachsen.....	9
1.4.4	Benachbarte Bebauungspläne.....	9
<b>2</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>12</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3	Bauweise und Baugrenzen .....	13
2.4	Örtliche Bauvorschriften.....	14
2.5	Verkehrsflächen.....	14
2.6	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
2.6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
2.6.1	Natura 2000-Gebiete .....	16
2.6.2	Artenschutz.....	16
2.6.3	Naturschutz .....	17
2.6.4	Flächen zum Anpflanzen .....	18
2.7	Immissionsschutz .....	19
2.8	Denkmalschutz .....	20
2.9	Altlasten/Belastung der Böden.....	20
<b>3</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>20</b>
3.1	Bodenordnung .....	20
3.2	Ver- und Entsorgung.....	20
3.2.1	Oberflächenentwässerung .....	20
3.2.2	Schmutzwasserbeseitigung .....	20
3.2.3	Trinkwasserversorgung .....	20
3.2.4	Löschwasserversorgung .....	21



3.2.5	Abfallentsorgung.....	21
3.2.6	Kommunikationswesen.....	21
3.2.7	Stromversorgung.....	21
3.3	Kosten.....	21
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>22</b>

### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	21
Tabelle 2:	Verfahren.....	22

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Verschneidung Trasse B183 (Planung 1992)/B-Plan „Grünes Ende“.....	4
Abbildung 2:	Topographische Karte Auszug TK 50 (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3:	Bestandssituation Baugebiet „Grünes Ende“ (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 4:	Planzeichnung B-Plan „Grünes Ende“ (12.02.1998), Details siehe dort. ....	11

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe dieser Unterlage ist nur mit Zustimmung der Lücking und Härtel GmbH gestattet. Ausgenommen ist die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden, Bürgern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zur Beschlussfassung im Aufstellungsverfahren.



# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 ZIELE, ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

In der Ortschaft Süptitz befinden sich im Baugebiet Grünes Ende Eigenheimstandorte. Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bildet der Bebauungsplan „Grünes Ende“, welcher am 12.02.1998 in Kraft getreten ist. Im Plangeltungsbereich befinden sich öffentliche Grünflächen für die Freihaltung einer in 1994 geplanten Trasse der B183 (B183, Verlegung bei Süptitz), auf denen eine bauliche Nutzung gem. den Festsetzungen nicht verwirklicht werden kann (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Verschneidung Trasse B183 (Planung 1992)/B-Plan „Grünes Ende“

Nach Auskunft des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (Schreiben, 04.07.2015) wurde von der Trassenplanung mittlerweile abgesehen, so dass die Freihaltung nicht mehr erforderlich ist. Die Fläche kann daher der Wiedernutzung zugeführt werden. Um eine beschleunigte Planung zu ermöglichen, soll von einer Neuordnung des gesamten B-Planes „Grünes Ende“ abgesehen werden und nur für den Bereich der öffentlichen Grünfläche Anpassungen getroffen werden. Der B-Plan „Grünes Ende“ wird für diesen Bereich durch die Festsetzungen des nunmehr vorliegenden B-Planes „Grünes Ende – Ost“ abgelöst.

## 1.2 VERFAHRENSART

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sollen die Inanspruchnahme von Flächen vermindert werden und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen vereinfacht und beschleunigt werden. Insofern wird der Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Begriff der Innenentwicklung umfasst solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtungen, insbesondere für kleinere Flächen mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche bzw. Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Für diese Pläne ist die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zentrale Erleichterung. Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, weil die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind:

- ✓ Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> auch unter Berücksichtigung des im engen räumlichen Zusammenhang stehenden B-Planes „Grünes Ende“ (vgl. Kapitel 2.2), keine Erforderlichkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls
- ✓ keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. UVPG (vgl. Kapitel 2.1)
- ✓ keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. Kapitel I2.6.1)

## 1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 1.3.1 Lage

Die geographische Lage des Geltungsbereiches ist am südöstlichen Ortsrand von Süptitz. Das weitere Umfeld des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 (Auszug aus der Topographischen Karte TK 50 / Sachsen) ersichtlich.



Abbildung 2: Topographische Karte Auszug TK 50 (ohne Maßstab)

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 350/19, 350/25, 350/23 und 350/4 (teilweise, öffentliche Straßenfläche „Grünes Ende“), Flur 2, Gemarkung Süptitz.

### 1.3.2 Abgrenzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist wie folgt festgesetzt:

Im Norden: die nördlichen Grenzen der Flst. 350/19 und 350/4,

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flst. 350/19, 350/25 und 350/23,

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 350/23 sowie durch eine davon lotrecht auf die westliche Grenze des Flst. 350/4 verlaufende gedachte Linie,

Im Westen: die westliche Grenze des Flst. 350/4.

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.3.3 Bestandssituation**

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf derzeit unbebaute Flächen. Hier befindet sich eine Grünlandbrache. Randlich ist eine Baumreihe aus Bäumen jungen bis mittleren Alters vorhanden.

Die Flächen sind über die westlich angrenzende, verkehrsberuhigt ausgebaute Straßenfläche „Grünes Ende“ erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. In der Straßenfläche befinden sich keine Stellplätze; diese werden auf den Wohngrundstücken vorgehalten.

Die im Norden, Süden und Westen angrenzende und bereits realisierte Wohnbebauung „Grünes Ende“ besteht aus eingeschossigen, frei stehenden Einzelhäusern. Die Nutzung erfolgt nur zu Wohnzwecken. Die Häuser sind überwiegend eingeschossig, besitzen aber teilweise Dachgeschosse.

Die Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) und ein Flachdach (FD), ausgeführt mit tw. glasierten roten bis rotbraunen bis anthrazit gefärbten Ton- und Betondachziegeln. Die Fassadenfarben sind weiße, gelbe und orange sowie grüne Farbtöne. Den Gebäuden zugeordnet sind Carports sowie Gartenhäuser. Ein Eindruck über die Bestandssituation kann der Abbildung 3 entnommen werden.

Für den gewachsenen Ortsbereich in der Umgebung sind eingeschossige, freistehende Einzelhäuser aber auch Hofstellen mit Satteldächern in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit typisch.

Auf der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsfläche befindet sich eine Bergehalle mit Zufahrt in direkter Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich. Weiter westlich sind eine Hoffläche sowie ein geschlossenes Stallgebäude vorhanden.

Nördlich des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes und nordwestlich des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Teiche.



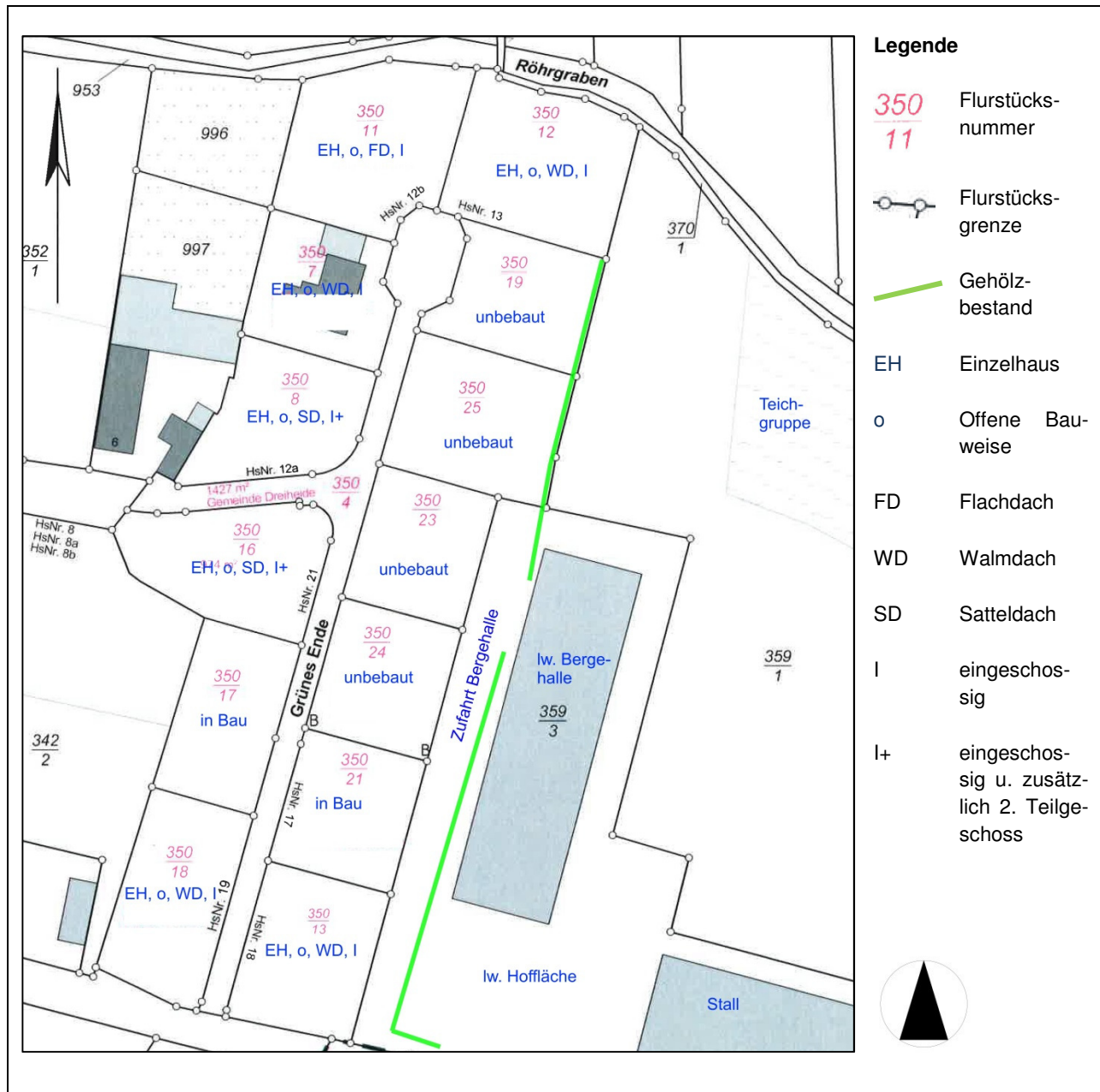


Abbildung 3: Bestandssituation Baugebiet „Grünes Ende“ (ohne Maßstab)

### 1.3.4 Eigentumssituation

Das gewidmete Straßengrundstück „Grünes Ende“, Gemarkung Süptitz, Flur 2, Flst. 350/4, befindet sich im Besitz der Gemeinde Dreiheide.

Die Flurstücke 350/19, 350/25 und 350/23, Flur 2, Gemarkung Süptitz befinden sich in Privatbesitz oder in Besitz der BR Bau- und Recycling GmbH, Süptitz.

Für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen liegt somit kein öffentliches Eigentum vor.



## **1.4 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.4.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Dreiheide liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 2 und 3 BauGB erst nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Nordsachsen) in Kraft.

### **1.4.2 Schutzstatus**

Wie der gesamte Ortsbereich Süptitz befindet sich auch der Plangeltungsbereich im Naturpark Dübener Heide. Die Bauleitplanung verursacht keine Konflikte mit den Zielsetzungen und Schutzzwecken des Naturparks.

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb anderer naturschutzrechtlich geschützter Bereiche gem. §§ 23 bis 30 BNatSchG und auch nicht in einem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000 - gem. § 32 BNatSchG. Es befindet sich darüber hinaus auch nicht in einem Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet gem. §§ 51, 53, 76 WHG. Bindende Vorgaben aus anderen Fachgesetzen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

### **1.4.3 Regionalplan Planungsverband Leipzig-West Sachsen**

Für die vorliegende Planung sind keine Festlegungen des Regionalplanes Westsachsen 2008 beachtlich. Die Planung entspricht dem Ziel 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Vor der Neuausweisung von Baugebieten ist der Bedarf vorrangig in vorhandenen Baugebieten, insbesondere unter Nutzung von Brachen, zu decken. Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Die regionalplanerische Abstimmung der vorliegenden Planung ist nicht erforderlich.

### **1.4.4 Benachbarte Bebauungspläne**

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine Fläche, für die Festsetzungen des B-Planes „Grünes Ende“ (12.02.1998) vorliegen (vgl. Abbildung 4). Die Festsetzungen werden nachfolgend auszugsweise beschrieben. Für Details wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Für den Plangeltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt, in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung ist dort festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4, eingeschossige, offene Bauweise. Die Baugrenzen sind umlaufend mit 5,0 m Abstand zur Straßenfläche und zu den angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt. Die Straße „Grünes Ende“ ist als Verkehrs-



fläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche ist der Verlauf unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen dargestellt. Am südwestlichen Rand der westlich der Straße gelegenen Wohngrundstücke sind private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Wildrosenarten, Haselnuß, einzeln Flieder, Gemeiner Liguster, Roter Hartriegel, Gemeine Berberitze) festgesetzt. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt; hierbei handelt es sich um den Randbereich des Röhrgrabens. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf örtliche Bauvorschriften. Auf jedem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze vorzuhalten. Ferner wird die Gestaltung der Einfriedungen als Holzzaun, die Fußbodenhöhe im Erdgeschoß, die Dachform als Sattel- oder Krüppelwalmdach, die Dachneigung 45° bis 50°, die Art der Dacheindeckung mit Ton- oder Betondachsteinen, die Farbe der Dachsteine mit rot bis rotbraun, Unzulässigkeit von Antennen auf den Dächern sowie die Fassadengestaltung als weiße Putzfassade festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Garten- und Gerätehäuser werden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Das Überschreiten der Baugrenze mit Balkonen, Loggien, Erkern und Terrassen sowie Wintergärten wird nur bis zu einer Breite von max. 3,00 m und einer Tiefe von max. 1,00 m zugelassen.

Bei der Baugenehmigung der im Plangebiet vorliegenden Häuser hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht durchführbar sind. Baugenehmigungen wurden auf Basis von Ausnahmen erlassen.

Von einer Neuordnung des B-Planes soll aber abgesehen werden, weil die Bauflächen bereits weitgehend bebaut sind.

In den nunmehr vorliegenden B-Plan „Grünes Ende–Ost“ soll nur der für die Ordnung und das Einfügen erforderliche Rahmen der Festsetzungen übernommen werden. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Bauweise sowie Stellplätze, Dachgestaltung sowie Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

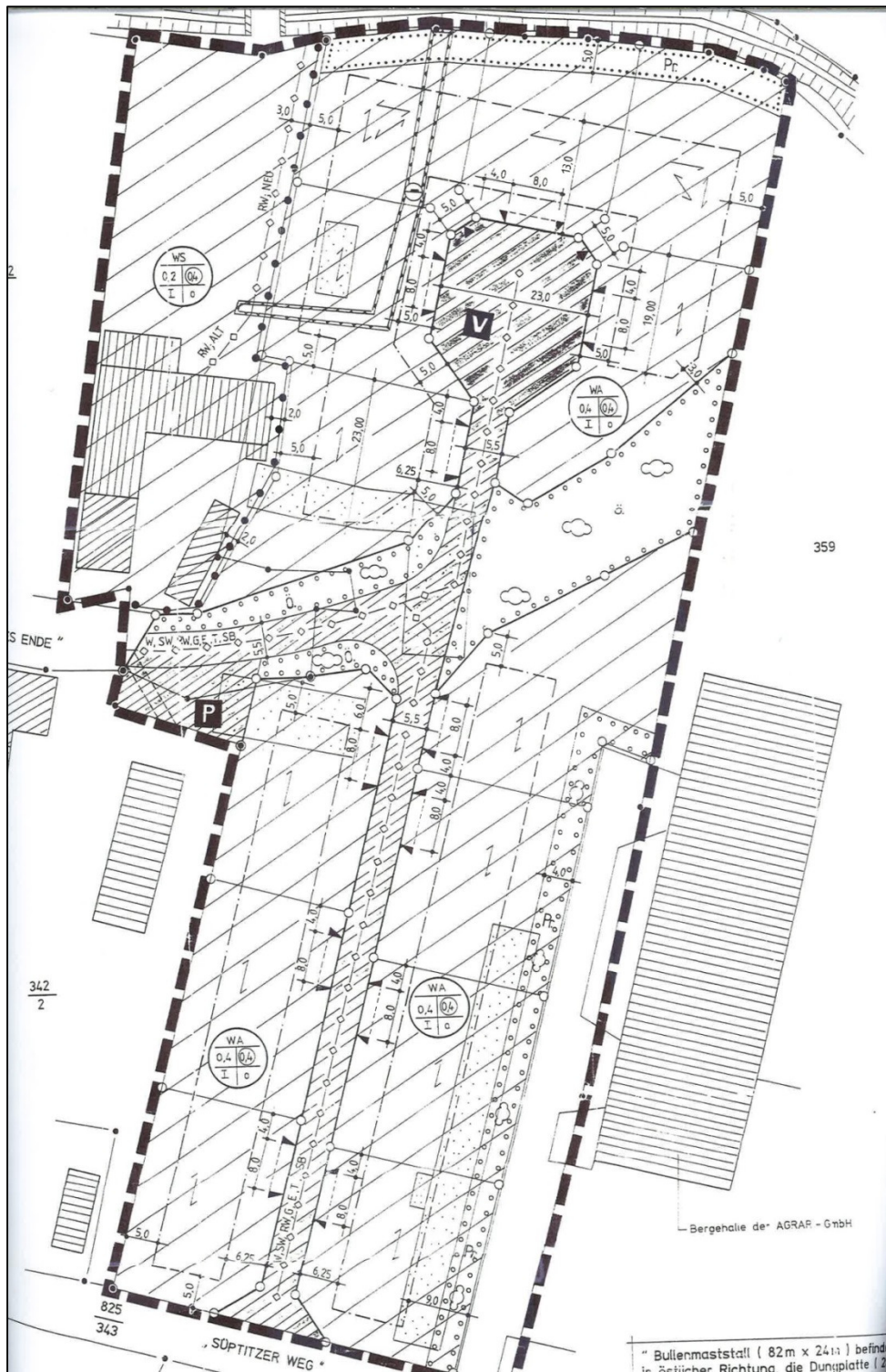


Abbildung 4: Planzeichnung B-Plan „Grünes Ende“ (12.02.1998), Details siehe dort.

## **2 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an der in der Umgebung vorhandenen sowie die im benachbarten Bebauungsplan „Grünes Ende“ festgesetzte Nutzung. Diese soll auch bei der Wiedernutzbarmachung berücksichtigt werden.

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

Der Ausschluss erfolgt, da diese Betriebe auf Grund des in der Regel hohen Flächenbedarfs sowie des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht mit der Planung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes vereinbar sind.

Mit der Planung werden keine Vorhaben der Anlage 1 des UVPG begründet.

### **2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. der bestehenden und im benachbarten B-Plan „Grünes Ende“ festgesetzten Überbauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der maximal versiegelbaren Grundfläche, bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße, an. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Für die Grundstücksflächen im Plangeltungsbereich wird sie mit 0,4 festgesetzt.

Mit der derart festgesetzten Grundflächenzahl wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) festgesetzt.



Mitzurechnen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser aufgeführten Anlagen bis zu 50 von Hundert (0,6) überschritten werden.

Die derart festgesetzte Grundfläche ergibt eine für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sowie den Verzicht auf eine Vorprüfung des Einzelfalls zulässige Grundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zweigeschossig (II) festgesetzt. Hiermit soll dem Bedarf der Bauinteressenten entsprochen werden. Gleichfalls wird über die Begrenzung der Firsthöhe (gem. § 18 BauNVO) der baulichen Anlagen auf 11 m das Einfügen gewährleistet; die benachbarte Bergehalle weist ebenfalls eine Höhe von ca. 10 m auf.

Die Verkehrsfläche „Grünes Ende“ ist bereits ausgebaut und vorhanden. Daher kann sie als Bezugspunkt für die untere Bezugsebene herangezogen und zugeordnet werden. Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche „Grünes Ende“ im Bereich der Mitte der jeweils angrenzenden Grundstücksgrenze.

Somit wird der Anforderung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO für die mindestens erforderlichen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung entsprochen.

### **2.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN**

Die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO sind umlaufend festgesetzt, um die freie Positionierung der Gebäude auf den Grundstücksflächen innerhalb dieser Bereiche unter Beachtung der Anforderungen der SächsBO sowie der Bauweise zu entsprechen. Es bestehen keine städtebaulichen Gründe für die Ausweisung von Baufenstern.

Allgemein dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Aus dem B-Plan „Grünes Ende“ wurde übernommen, dass ein Überschreiten der Baugrenze mit Balkonen, Loggien, Erkern und Terrassen sowie Wintergärten nur bis zu einer Breite von max. 3,00 m und Tiefe von max. 1,00 m zulässig ist. Es wurde weiterhin übernommen, dass Garagen, überdachte Stellplätze sowie Garten- und Gerätehäuser nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden daher großzügig bemessen. Zu der Straßenfläche wird ein Abstand von 3,00 m gehalten. Zu den bereits bebauten bzw. in Veräußerung befindlichen Grundstücksflächen wird der Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Zu den dem Außenbereich zugewandten Grundstücksgrenzen wird ein Abstand von 5,00 m gehalten um ein Heranrücken der Bebauung zu vermeiden und einen landschaftli-



chen Übergang durch unbebaute Gartenflächen und Strauchanpflanzungen (Anpflanzflächen gem. § 25 a BauGB) zu ermöglichen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge und mit seitlichen Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit wird der typischen Bauweise entsprochen.

## **2.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gem. § 89 SächsBO können die Gemeinden durch Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese können unter Anderem besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen enthalten.

Die Festsetzungen des vorlaufenden Bebauungsplanes „Grünes Ende“ haben sich überwiegend auf derartige Gestaltungsvorgaben bezogen. Die örtlichen Bauvorschriften des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes begrenzen sich auf den für das Einfügen der neuen Bebauung erforderlichen Umfang, da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die ursprünglich im B-Plan „Grünes Ende“ festgesetzten Vorschriften nur teilweise durchführbar sind.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Grünes Ende –Ost“.

Insbesondere die Dachgestaltung ist für den Ortsbereich prägend. Hier finden sich überwiegend Sattel- und Walmdächer, so dass diese Dachformen in die Bauvorschriften übernommen werden. Als typisches Dacheindeckungsmaterial sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Die Vorschriften zur Dachgestaltung sollen sich nur auf die Gebäude beziehen, da Garagen und überdachte Stellplätze nur untergeordnet und somit nicht optisch derart auffällig im Ortsbild in Erscheinung treten.

Da auf der Straßenverkehrsfläche „Grünes Ende“ keine Stellplätze vorgehalten werden, wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken mind. 2 Stellplätze vorzuhalten sind (vgl. auch Kapitel 2.5).

Über die derart festgesetzten örtlichen Bauvorschriften kann das Einfügen in den Ortsbereich gesichert werden.

## **2.5 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die verkehrsberuhigt ausgebaute Gemeindestraße „Grünes Ende“. Für die Darlegung der Erschließung sind die Flächen als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.



Die Gemeindestraße ist bereits ausgebaut und befestigt und für die Aufnahme des aus der vorliegenden Entwicklung zweier zusätzlicher Wohngrundstücke resultierenden Verkehrs geeignet.

Innerhalb der Verkehrsfläche stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Aus den Festsetzungen des B-Planes „Grünes Ende“ wird übernommen, dass auf jedem Grundstück mind. 2 Stellplätze für Pkw vorzusehen sind. Hierdurch wird der für den ländlichen Raum übliche mindestens erforderliche Stellplatzbedarf je Grundstück abgebildet.

## **2.6 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

### **2.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bauleitplan setzt eine Grundfläche  $< 20.000 \text{ m}^2$  fest. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der Kompensationsverpflichtung nicht angewendet.

Der vorliegende Plangeltungsbereich ist im Bebauungsplan „Grünes Ende“ als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB festgesetzt. Die Fläche entspricht der Freihaltefläche für eine in 1994 noch in Planung befindliche Trasse der B183 (vgl. Kapitel 1.1). Eine besondere Zweckbestimmung wird nicht festgesetzt. In der Begründung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass „eine entsprechende Fläche des Flurstücks 350 für diese Baumaßnahme vorgesehen“ ist. Es bestehen auch keine Hinweise in der Begründung oder im Plan, dass es sich um eine Ausgleichsfläche der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt. Die Festsetzung bedingt i. d. R. ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. ein Entschädigungs- und Übernahmeanspruch des Eigentümers gem. § 40 Abs. 2 Nr. 8 BauGB.

Für die im B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen und Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB bestehen ebenfalls aus Begründung und Plan keine Hinweise auf einen Bezug zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden daher keine Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Durch die Aufstellung werden die Festsetzungen des B-Planes „Grünes Ende“ für den betroffenen Teil des Plangeltungsbereiches durch die Festsetzungen des nunmehr vorliegenden B-Planes „Grünes Ende –Ost“ abgelöst.

### **2.6.1 Natura 2000-Gebiete**

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB kann für die vorliegende Planung das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Natura 2000-Gebiete bestehen.

Das nächste FFH-Gebiet DE 4442-301 „Großer Teich Torgau und benachbarte Teiche (59 E)“ befindet sich rd. 1,9 km südlich des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich um die größte Teichanlage in NW-Sachsen mit ausgedehnten Röhrichtbeständen und Bruchwäldern.

Das nächste SPA-Gebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ befindet sich rd. 2,4 km südöstlich des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich um die Elbe mit Schlamm-, Kies-, Schotterbänken, Altarmen, Auwaldreste, Verlandungsbereichen, umgeben von Auengrünland und Ackerflächen mit Gehölzreihen u. –gruppen. Eingeschlossen ist der Große Teich Torgau mit großen Röhrichtbeständen und Waldflächen. Es ist ein bedeutendes Brutgebiet von Vogelarten der naturnahen Flussauen, der Teiche und Feuchtgebiete sowie der Au- und Bruchwälder. Zudem handelt es sich um ein bedeutendes Nahrungs- und Rastgebiet für durchziehende und überwinternde Wasservogelarten.

Für die im Plangeltungsbereich geplante Errichtung von Wohnhäusern bestehen auf Grund der hohen Entfernung zu den o. g. Natura 2000-Gebieten keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele.

### **2.6.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gem. §§ 44 und 45 BNatSchG sind auch für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes anzuwenden. Gem. § 44 Abs. 5 BauGB gilt, das zu beurteilende Artenspektrum sich auf europäische Vogelarten, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Verantwortungsarten gem. einer noch zu erlassenden Bundes-Rechtsverordnung beschränkt. Das Zugriffsverbot und das Beeinträchtigungsverbot gelten nur, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist. Es können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen), durch die die Funktion erhalten wird, festgesetzt werden.

Für die vorliegende brach liegende extensiv genutzte Grünlandfläche (Biotoyp GYY) im Übergang zu einer Ruderalflur frischer Standort (LRM) wären insbesondere Vögel, Heuschrecken, Tagfalter, Nachtfalter und Laufkäfer und Pflanzen charakteristische Arten. Heuschrecken sind nicht prüfungsrelevant. Die in Sachsen vorkommenden, prüfungsrelevanten Tag- und Nachtfalter sowie Laufkäfer-Arten besiedeln andere Lebensräume, so dass Vorkommen nicht zu erwarten sind. Bei den in Sachsen vorkommenden prüfungsrelevanten Farn- und Samenpflanzen handelt sich um Pflanzen der Gewässer, Fels- und Gesteinsbiotope, Uferbereiche und Trockenbiotope, so dass sie im betroffenen Lebensraum nicht zu erwarten sind. Sie wurden auch bei der Begehung nicht erfasst.





Hinweise sowie Nachweise von Vorkommen seltener Brutvogelarten liegen nicht vor. Für die übrigen, häufigen Arten ist festzustellen, dass sich Brutvorkommen überwiegend auf die benachbarten Gehölzbestände beziehen und die vorliegende Grünlandfläche keine geeigneten Brutplätze bietet. Somit kann nach überschlägiger Prüfung ihres möglichen Vorkommens sowie hinsichtlich einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes im Plangebiet die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Der Siedlungsbereich in der Umgebung weist Ersatzhabitate auf, für die davon ausgegangen werden kann, dass sie von der lokalen Population angenommen werden. Die Fläche ist fakultativer Nahrungslebensraum von Brutvögeln des angrenzenden Siedlungsbereiches wie Rauch- und Mehlschwalbe. Es ist davon auszugehen, dass die Vögel auf die umliegenden Garten- und Grünlandflächen ausweichen werden.

Bindende Vorgaben des Artenschutzes, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, liegen daher nicht vor.

### **2.6.3 Naturschutz**

Der Naturschutz ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die dort genannten Schutzgüter werden daher nachfolgend kurz erörtert.

- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde am 03.10.2017 eine Biotoptypenkartierung im Plangeltungsbereich durchgeführt. Im Bestand liegen die Flächen brach und können als sonstiges extensiv genutztes frisches Grünland (GYG) im Übergang zu einer Ruderalflur frischer Standorte (LRM) kategorisiert werden. Es handelt sich nicht um besonders geschützte Biotope.

Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten liegen nicht vor. Der Biotoptyp ist gem. Rote Liste der Biotoptypen Sachsens nicht gefährdet. Es liegen nur Vorkommen verbreiteter, ungefährdeter Pflanzenarten vor. Nach der Struktur, Lage und Artenzusammensetzung bestehen keine Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Tierarten mit Bindung an diesen Lebensraum. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen können daher als unerheblich bewertet werden.

- Boden

Die im Plangeltungsbereich anstehenden Regosole (Digitale Bodenkarte) haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und über die Festsetzung der Grundfläche wird die Bodenversiegelung auf ein erforderliches Maß begrenzt. Eine Kompensationsverpflichtung besteht nicht.

- Wasser

Es handelt sich nicht um einen Standort mit besonderen Grundwasserverhältnissen oder einer besonderen Grundwasserqualität. Gewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen. Es bestehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

- Luft und Klima

Der Plangeltungsbereich ist keine Fläche mit besonderer klimatischer Funktion. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Luftqualität. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Es bestehen keine Hinweise, dass sich aus dem Wirkungsgefüge der o. g. Schutzgüter untereinander Auswirkungen auf den Naturschutz ergeben.

- Landschaft

Die Planung bezieht sich auf eine baulich integrierte Baulücke. Es besteht eine landschaftliche Einbindung über die bestehende Bebauung und die vorgelagerten Gebäudestrukturen der landwirtschaftlichen Hofstelle. Nach der Art, dem Maß und der Bauweise wird über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass sich die Bebauung bei Durchführung der Planung landschaftlich in den Ortsbereich einfügen wird. Der Plangeltungsbereich ist auch keine für die landschaftsbezogene Erholung besonders bedeutsame Fläche. Über die geplante Anpflanzung von Sträuchern in den Anpflanzflächen gem. § 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Abgrenzung und ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten.

#### **2.6.4 Flächen zum Anpflanzen**

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen der Abschirmung der Wohngrundstücke zu der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle sowie der Gestaltung des Ortsrandes. Es handelt sich um die Fortführung der auf den südöstlichen Rand des Wohngebietes bezogenen Festsetzungen des B-Planes „Grünes Ende“. Da für das Flst. 350/19 auch dort keine Abschirmung bzw. Bepflanzung vorgesehen und erforderlich ist.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan „Grünes Ende“ sind die Flächen zum Anpflanzen mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine freiwachsende Laubhecke zu entwickeln. Die Pflanzenartenauswahl bezieht sich auf heimische Sträucher und trägt der Lage innerhalb der Gärten Rechnung. Zur Verwendung sollen kommen: Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),



Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), einheim. Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Einheimische Wildrosenarten, Himbeere (*Rubus idaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). In die Pflanzfläche können pro Grundstück max. 3 Stein- oder Kernobstbäume eingebunden werden.

Innerhalb der 3 m breiten Flächen ist die Realisierung einer zweireihigen Pflanzung unter Berücksichtigung der erforderlichen nachbarrechtlichen Grenzabstände möglich. Auf der Pflanzfläche ist eine aus kleinen artgleichen Gruppen zu je 3 bis max. 5 Stück gemischte freiwachsende Laubhecke zu realisieren. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1 x 1 m.

Die freiwachsenden Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **2.7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Unmittelbar östlich des im Wohngebiet „Grünes Ende“ gelegenen Plangeltungsbereiches befindet sich im Außenbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb, bestehend aus einer Bergehalle, einem Stall sowie Lagerflächen für Wirtschaftsdünger. Planungen für die Erweiterung des Betriebes sind derzeit nicht bekannt bzw. liegen der Gemeinde nicht vor.

Die wesentlichen Immissionen im Plangebiet beziehen sich auf landwirtschaftliche Gerüche und Geräusche. Gerüche resultieren insbesondere aus dem Betrieb des Stalls sowie der Lagerfläche, welche sich in ca. 170 m Luftlinie östlich des Plangeltungsbereiches befindet. Bei dem Stall handelt es sich um einen geschlossenen Stall.

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde im Jahr 1997 eine Bewertung der Belästigung für das Bebauungsgebiet (WA) „Grünes Ende“ OT Süptitz von Dipl.-Ing. Manfred Dinter vorgelegt, in der keine Belästigung durch den Bullenstall für das geplante Wohngebiet festgestellt wurde.

Die Windverhältnisse im Gebiet sind von einer deutlichen Ausprägung der südwestlichen bis nordwestlichen Windrichtungen geprägt, so dass die o. g. empfindlichen Wohnbebauungen außerhalb der Windachse liegen.

Es bestehen derzeit unter Berücksichtigung der Lage des Plangeltungsbereiches zu den emittierenden Anlagen keine Anhaltspunkte für eine Nichtdurchführbarkeit der Planung oder erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt.

Dennoch wurde ein Hinweis in die Festsetzungen aufgenommen, dass der vorliegende Plangeltungsbereich Belastungen aus landwirtschaftlichen und gewerblichen Gerüchen und Geräuschen unterliegt, um die zukünftigen Eigentümer darauf aufmerksam zu machen, dass es sich um einen typischen und nicht vollkommen störungsfreies dörfliches Umfeld handelt.

## **2.8 DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren oder Überresten kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Während des Baus zu Tage tretende Kulturdenkmale (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht gem. § 20 sächsisches Denkmalschutzgesetz.

## **2.9 ALTLASTEN/BELASTUNG DER BÖDEN**

Hinweise auf Altlasten oder Belastungen der Böden liegen nicht vor. Gesonderte Festsetzungen i. S. v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden nicht vorgesehen.

# **3 Durchführung des Bebauungsplanes**

## **3.1 BODENORDNUNG**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich. Die im Ursprungsbebauungsplan dargestellte mögliche Grundstücksgliederung wurde nicht realisiert. Die Flächen befinden sich bereits in privaten Besitz und sind für die Durchführung der Planung geeignet und geschnitten. Nach Vermessung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Lothar Schuster wurde eine für die Durchführung der Wohnbebauung geeignete Gliederung vorgenommen. Dieser Plan bildet die Vorlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

## **3.2 VER- UND ENTSORGUNG**

### **3.2.1 Oberflächenentwässerung**

Die Grundstücksflächen werden an den in der Straßenfläche „Grünes Ende“ vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal angebunden. Dort erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut.

### **3.2.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Anbindung der Grundstücksflächen erfolgt an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Für die Ableitung des Schmutzwassers ist dieser ausreichend dimensioniert.

### **3.2.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindung an das in der Straße „Grünes Ende“ vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet.



### **3.2.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten im Gebiet „Grünes Ende“. Da die Löschwassermenge nicht über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, verfügt die Gemeinde Dreiheide über einen Brunnen, welcher das erforderliche Volumen aufweist. Über die Straße Grünes Ende können die Wohngrundstücke von der örtlichen Feuerwehr erreicht werden.

### **3.2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über die Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz gesichert.

### **3.2.6 Kommunikationswesen**

Der Anschluss an die in der Straße „Grünes Ende“ vorhandenen Kommunikationsleitungen ist möglich.

### **3.2.7 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird über die in der Straße „Grünes Ende“ vorhandenen Stromleitungen gewährleistet.

## **3.3 KOSTEN**

Der Gemeinde Dreiheide entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Kosten, da die Kosten durch den Bauträger übernommen werden.

## **4 Flächenbilanz**

Die Bilanz der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist wie folgt aufzuschlüsseln:

*Tabelle 1: Flächenbilanz*

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	2.606 m <sup>2</sup>
- darin: Anpflanzflächen: 204 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	628 m <sup>2</sup>
Summe	<u>3.234 m<sup>2</sup></u>

## 5 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte liegen vor:

Tabelle 2: Verfahren

Verfahrensschritt/Beschluss	Gremium/Art	Datum
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	Gemeinderat	24.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 3 (1) BauGB	ortsüblich	
Auslegungsbeschluss	Gemeinderat	24.05.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	ortsüblich	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB	Offenlegung	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB	Schriftlich	
Prüfung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB	Gemeinderat	
Genehmigung gem. § 10 BauGB	Landkreis Nord-sachsen	
Beitrittsbeschluss	Gemeinderat	
Bekanntmachung der Genehmigung/Inkrafttreten	ortsüblich	

### Planverfasser:

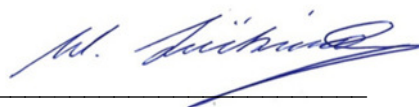
bearbeitet:



K. Meyer

Landschaftsarchitektin (AK Sachsen)

geprüft:



W. Lücking

Dipl.-Ing. agr.