

Begründung zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB "An der Kirche" im Ortsteil Flößberg, Stadt Frohburg



Luftbild

Vorhabenträger:

Pfarramt der Ev.Luth. Christuskirchgemeinde
mit SK Schwesterngemeinde Schönau-Nenkersdorf
Badstraße 12
04654 Frohburg OT Prießnitz

Bearbeiter:

ibb
Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz

Fassung:

Entwurf - Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	4
1.1	Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung	5
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	6
1.5	Derzeitige Nutzungsstruktur der Umgebung	6
1.6	Verfahren	6
1.7	Höherrangige und überörtliche Planungen.....	8
1.7.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	8
1.7.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
1.8	Bestandsbeschreibung	10
1.8.1	Geländeverhältnisse und Topografie	10
1.8.2	Geologie, Boden und Fläche	10
1.8.3	Hydrologie	11
1.8.4	Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts	11
1.8.5	Artenschutz	12
1.8.6	Klima.....	12
1.8.7	Naturraum.....	12
1.8.8	Erholung	12
1.8.9	Kulturgüter	12
1.8.10	Verkehrsanlagen	13
1.8.11	Ver- und Entsorgung	14
1.9	Plangrundlage.....	15
2	Städtebauliche Planung.....	15
2.1	Gestaltungskonzept.....	15
2.2	Vorsorgender Bodenschutz.....	16
2.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
2.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	17
2.3.4	Verkehrsfläche, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Flächen für Nebenanlagen.....	18
2.3.5	Flächen für Aufschüttungen.....	18
2.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19

Begründung zum Bebauungsplan

2.3.7	Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB).....	19
2.3.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.....	20
2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
2.4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	21
2.4.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	22
2.4.3	Einfriedungen.....	22
2.5	Hinweise.....	23
2.5.1	Zeiträume für Gehölzfällungen.....	23
2.5.2	Baumschutzsatzung.....	23
2.5.3	Zeiträume für Gebäudeabbrüche.....	23
3	Auswirkungen der Planung.....	23
3.1	Landschaftsbild.....	23
3.2	Lärmschutz.....	23
3.3	Klima/Luft.....	24
3.4	Wasser.....	24
3.5	Boden.....	24
4	Flächenbilanz.....	25

ANLAGE 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 Grundlagen

1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche einer Kleingartenanlage im Norden der Straße „An der Kirche“. Im Süden der Straße besteht bereits Wohnbebauung. Aus diesem Grund soll die Fläche mittels eines Bebauungsplans zur Wohnnutzung entwickelt werden.

Die Fläche der Kleingartenanlage eignet sich besonders, da bereits sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien im Straßenraum verlegt wurden. Der Erschließungsaufwand kann somit als gering und die Eingriffe in Natur und Landschaft als vertretbar eingeschätzt werden. Mit dem Verfahren zur Baurechtserzielung durch die Nutzungsänderung der Gartensparte kann ein aufgelockertes Baugebiet entstehen. Somit wird dem Belang Rechnung getragen, die Beanspruchung von Boden auf bereits vorbelastete Flächen zu lenken. Bestehende Überbauungen und Versiegelungen (Abb. 1) wie Gartenhäuser und Wege von über 1.500 m² werden im Zuge der Baufeldvorbereitung zurückgebaut.

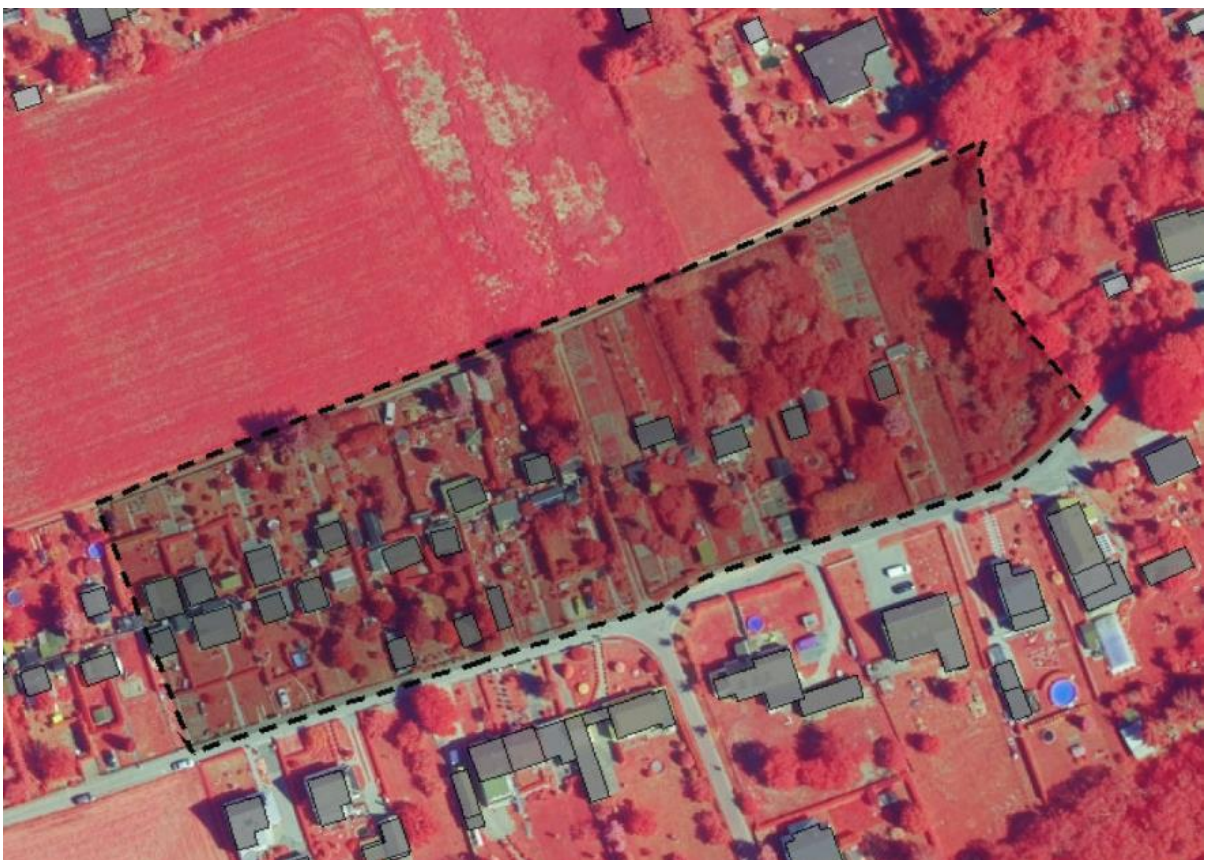


Abbildung 1: Bereits versiegelte Fläche im Geltungsbereich (Plangrundlage: Geoportal Sachsenatlas, Zugriff 6.11.2020)

Für das Gebiet um Flößberg gibt es einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Teil FNP Eulatal der Stadt Frohburg, 2007), der seinen Planungshorizont noch nicht erreicht hat. Dieser weist für den Ortsteil Flößberg drei Wohnbauentwicklungsflächen aus. Zwei davon liegen im Ostteil von Flößberg (Abb. 2). Diese drängen sich als Alternativenprüfung für den Standort „An der Kirche“ auf.

Ein alternativer Standort A mit 7.375 m² Flächengröße befindet sich im Norden der Straße „Feldsteg“ auf einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Sie betrifft insbesondere die Flurstücke 755/1, 758, 759, 760, 761 und 762 der Gemarkung Flößberg. Die zweite Alternative B mit einer Fläche von etwa 5.000 m² befindet sich zwischen der Straße des Friedens im Südwesten und dem Aufbauweg im Norden. Betroffen sind im Wesentlichen die Flurstücke 137/2, 888/4, 667/1, 667/6, 667/7 der Gemarkung Flößberg. Da sich die Fläche „An der Kirche“ näher am Ortskern befindet und

keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen, erscheint sie am ehesten im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Siedlungsstrukturen für eine Entwicklung von Wohnnutzung geeignet.

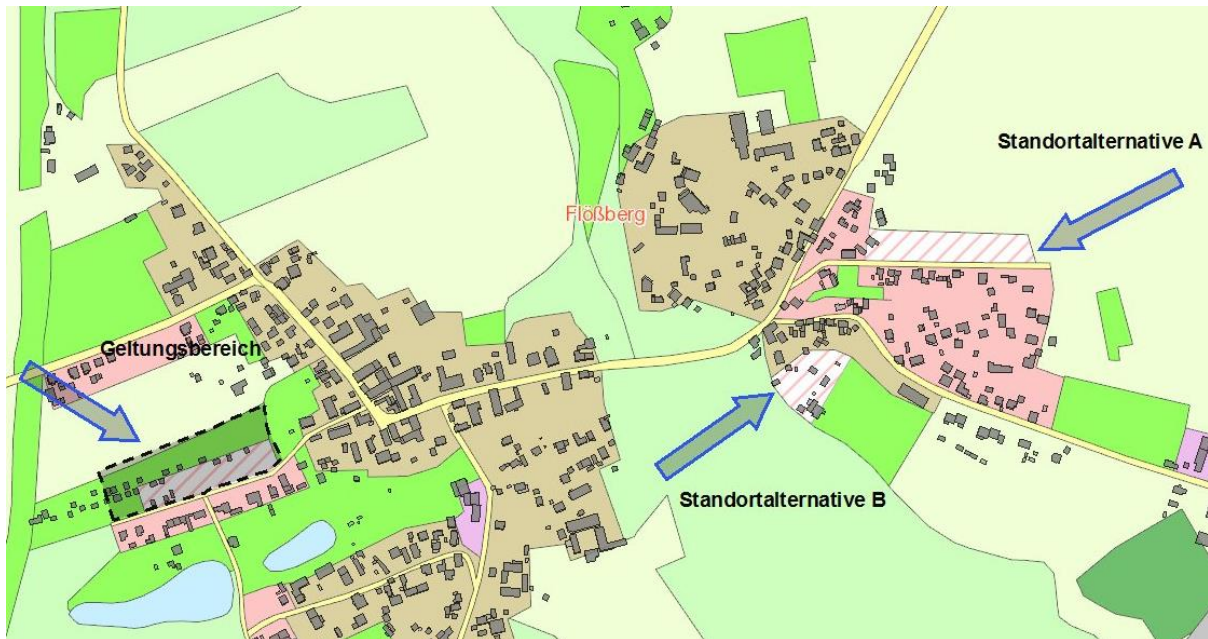


Abbildung 2: Standortalternativen (Ausschnitt des Teil FNP Eulatal der Stadt Frohburg, Plangrundlage: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Geoportal - Sachsen, Zugriff 13.11.2020)

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.02.2019 einen Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan gefasst.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum in sechs bis acht Einfamilienhäusern mit geringem Erschließungsaufwand jeweils direkt an der anschließenden öffentlichen Straße „An der Kirche“.

Die Gebäude sollen straßenbegleitend errichtet werden, während der straßenabgewandte Teil der Grundstücke als zugehörige Gartenfläche zu nutzen ist.

Damit trägt die Planung dem Planungsgrundsatz der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Flößberg der Stadt Frohburg an der Straße „An der Kirche“. Diese Straße bindet östlich an die Straße des Friedens (B176) an.

Der Geltungsbereich umschließt folgende Flurstücke der Gemarkung Frohburg:

Flurstück	Umgriff	Nutzung
316/2	teilweise	Kleingartenanlage
37	teilweise	Grünfläche

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlich genutzter Fläche,
- im Westen durch die Kleingärten, die erhalten werden,
- im Osten durch die Grünfläche des Pfarrgartens und
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche „An der Kirche“.

Der Geltungsbereich ist 14.747 m² groß und umfasst überwiegend die Strukturen der Kleingartenanlage sowie eine Teilfläche des östlich angrenzenden Pfarrgartens.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanende Vorhabenfläche der Flurstücke 316/2 und 37 der Gemarkung Flößberg befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers. Die angrenzende Verkehrsfläche ist öffentlich gewidmet.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Die Bebauungsplanfläche stellt sich als Teil einer Kleingartenanlage dar, die sich derzeit noch überwiegend in Nutzung befindet. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des angrenzenden Pfarrgartens, welcher derzeit als Nutzgarten genutzt wird.

1.5 Derzeitige Nutzungsstruktur der Umgebung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Flößberg. Flößberg ist ein Ortsteil der Stadt Frohburg im Süden des Landkreises Leipzig. Der Ortsteil liegt südöstlich von Leipzig (ca. 37 km) an der Bundesstraße B 176 zwischen Bad Lausick (ca. 5 km) und Frohburg (ca. 10 km).

Das Gebiet ist als dörfliches Mischgebiet zu beschreiben. Neben freistehenden Einfamilienhäusern, wenigen Mehrfamilienhäusern und Mehrseitenhöfen mit Nebengebäuden finden sich im Gebiet auch nicht störendes Gewerbe und Handwerksbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Autohaus, Schilder- und Gravierfirma).

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Pfarramt mit dem dazugehörigen Pfarrgarten und diesem gegenüberliegend, die Ev.-Luth. Dorfkirche Flößberg.

Wichtige Einrichtungen finden sich in der nachfolgend aufgeführten Entfernung zum Plangebiet:

- Kindertagesstätte „Zwergenland“, OT Flößberg 4 min zu Fuß
- Kindertagesstätte „Prießnitz“, OT Prießnitz 7 min per PKW
- Grundschule "Hans Coppi", OT Frankenhain (7,6 km) 9 min per PKW
- Grundschule Frohburg (9,2 km) 14 min per PKW
- Grundschule Bad Lausick (7,5 km) 12 min per PKW
- Oberschule "Werner Seelenbinder" Bad Lausick (5,1 km) 16 min per Fahrrad
- Bäckerei, OT Flößberg (0,5 km) 6 min zu Fuß
- Bushaltestelle Linie 279 von Borna über Prießnitz nach Frohburg 4 min zu Fuß
- Einkaufszentren und weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Bad Lausick (5,4 km), Kitzscher (8,9 km), Frohburg (9 km) und Borna (10,7 km).

Vom Plangebiet aus ist die Stadt Leipzig über die Bundesstraßen B95 und B2 in ca. 37 min mit dem PKW erreichbar. Die Stadt Chemnitz erreicht man über die Autobahn A72 innerhalb von ca. 45 min.

In 2 km Entfernung in westlicher Richtung befindet sich der Bockwitzer See.

1.6 Verfahren

Aufgrund der Flächengröße kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

Folgende Voraussetzungen sind zu erfüllen:

Anforderungen für Planverfahren nach § 13b BauGB	
Bebauungsplan darf max. 10.000 m ² Grundfläche umfassen	Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Es wird eine maximal überbaubare Grundfläche von rund 3300 m ² erreicht.
lediglich Zulässigkeit von Wohnnutzung	Bepanung des Gebiets zu Wohnzwecken
Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile	Spiegelung bereits bestehender Wohnbebauung entlang der Straße „An der Kirche“ bildet Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, gilt weiterhin, dass die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes bis zum 31.12.2019 sowie der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 erfolgen muss. Der Stadtrat von Frohburg fasste hierzu den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 07.02.2019.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zusätzlich erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

1.7 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.7.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung wird durch den Landesentwicklungsplan¹ Sachsen aus dem Jahr 2013 bestimmt. Kartografische Darstellungen in Zusammenhang mit dem Planungsziel sind:

Raumstruktur	Verknüpfungsstelle für überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse (Borna / Geithain / Altenburg) im ländlichen Raum
Räume mit besonderem Handlungsbedarf	Bergbaufolgelandschaft Braunkohle
Verkehrsinfrastruktur	Autobahn im Bau (fertig gestellt) A72 Bundesstraße 176
Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf	Gebiete mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51-70

Tabella 1: kartografische Darstellungen im Landesentwicklungsplan

Textlich formuliert der Landesentwicklungsplan Ziele und Grundsätze die Berücksichtigung finden sollen. Im Besonderen trifft dies für folgende Ziele und Grundsätze zu:

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
G1.1.2	Bewahrung der lokalen und regionalen Identität	Einhaltung lokaler und regionaler Bauformen
G1.2.2	Siedlungsstruktur in zentralen Orten des ländlichen Raumes stärken	Wohnbauentwicklung festigt die Siedlungsstruktur des Grundzentrums Frohburg
Z 2.2.2.1 und G2.2.2.2	Verbesserung der Lebensverhältnisse insbesondere durch Weiterentwicklung von Wohnen	Entwicklung des Wohnstandortes schafft attraktive Wohnlagen
G3.1.1	effiziente Flächennutzung von Verkehrsinfrastruktur	vorhandene Verkehrsflächen können genutzt werden
G4.1.3.2	Lenkung der unvermeidbaren Inanspruchnahme von Böden auf anthropogen vorbelastete Flächen	durch die Umnutzung der Kleingartenanlage wird dem im Besonderen entsprochen

Tabella 2: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Regionalplan als Instrument der Gesamtplanung befindet sich derzeit in Überarbeitung. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist 2021, also in ähnlichem Zeithorizont wie der Bebauungsplan, zu rechnen. Somit soll bereits der Entwurf des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen² herangezogen werden.

Folgende kartografischen Inhalte werden dargestellt:

Raumstruktur	ländlicher Raum
Siedlungsstruktur	Flößberg als Ortsteil mit mehr als 500 Einwohnern
Regionalentwicklung	Aktionsraum Altenburg-Borna im Land des Roten Porphyrs
Landschaftseinheiten	Porphyrrückenlandschaften der Bad Lausicker Hügellandschwelle
Raumnutzung	im Siedlungsbereich keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete
Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet mit potenziell hoher Wassererosionsgefährdung

Tabelle 3: kartografische Darstellungen im Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017

Die textlichen Beschreibungen mit den Zielen und Grundsätzen verdeutlichen die kartografischen Inhalte zum Teil, zum Teil setzen sie aber auch weitere Schwerpunkte, die für die Planung zu berücksichtigen sind:

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
Z2.2.1.2	Neubebauung an landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten mit angepasster Dichte und Durchgrünung ausrichten	Durchgrünung des Gebietes durch angemessene Grundstückszuschnitte mit bepflanzten Gärten und Beschränkung auf straßenseitige Bebauung
Z2.2.1.4	Wohnraumangebot an künftige Anforderungen anpassen (demografischer Wandel)	durch Entwicklung des EFH-Standortes werden auch junge Familien angesprochen, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken
Z2.3.3.4.4	Umwandlung von Wochenendsiedlungen in Wohngebiete nur in städtebaulicher Anbindung mit durchgrüntem Charakter	Planung entspricht dem im Besonderen
Z4.1.3.1	bodenverbrauchende Nutzungen auf unabdingbares Maß beschränken	Reduktion des Flächenverbrauchs durch angepasste Straßen- und Bauform nur als Straßenrandbebauung und herabgesetzte Grundflächenzahl

Tabelle 4: textliche Beschreibungen im Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017

1.7.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Teil Flächennutzungsplans Eulatal der Stadt Frohburg (2007) stellt den Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dar, umgeben von Grünflächen der Kleingartenanlage. Südlich grenzen bestehende Bauflächen an, nördlich Flächen für die Landwirtschaft. Die bestehenden Kleingärten im Westen des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan als Grünfläche dar.

Der Landschaftsplan weist die Flächen entsprechend ihrem Bestand als Kleingartenanlagen aus.

¹STAATSMINISTERIUM DES INNEREN DES FREISTAATES SACHSEN: Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.

²REGIONALER 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.

1.8 Bestandsbeschreibung

1.8.1 Geländeverhältnisse und Topografie

Der Geltungsbereich zum B-Plan "An der Kirche" befindet sich im Gemeindegebiet von Flößberg, einem Ortsteil der Stadt Frohburg. Hinsichtlich seiner geographischen Lage befindet sich Flößberg etwa zwischen Leipzig und Chemnitz, im Übergangsbereich der Leipziger Tieflandbucht zum Sächsischen Burgen- und Heideland.

Das Plangebiet weist Höhenverhältnisse zwischen 170 m und 166 m NHN auf und ist in seinem Verlauf von Nordwest nach Südost abfallend.

1.8.2 Geologie, Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha. Es lässt sich bodenkundlich wie folgt klassifizieren:

Geomorphotyp	Platten und Terrassen	
Bodengesellschaft	Pseudovergleyte Böden	
Gestein	Lückenhafte Löss- / Lössderivatdecken	
Bodenart	Lehm + Schluff	
Leitbodenform	Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Schluff (OLn)	
Substrateinheit	Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebiete	
Bodenabtrag durch Wasser	1 bis 2 [t/ ha/ a]	
Sedimenteintrag durch Bodenerosion	< 50 [kg/ ha/ a]	
Geochemische Übersicht - Oberboden	Arsen	5- <10 mg/kg
	Blei	22 - < 33 mg/kg
	Cadmium	0,2 - < 0,4 mg/kg
	Chrom	10 - < 16 mg/kg
	Kupfer	< 11 mg/kg
	Nickel	7 - < 11 mg/kg
	Quecksilber	0,08 - <0,12 mg/kg
	Zink	40 - < 90
	Hohlraumverdachtsgebiet	nein
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	I = sehr gering	
Wasserspeichervermögen des Bodens	I = sehr gering	
Filter und Puffer für Schadstoffe	II = gering	

Tabelle 5: bodenkundliche Angaben

Das Plangebiet ist durch die langjährige Nutzung als Kleingartenanlage bereits anthropogen überprägt. Eine Fläche von ca. 1.500 m² ist durch Wege und Gartenhäuser versiegelt.

1.8.3 Hydrologie

Trinkwasser-, Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet der Zone I - III sowie Hochwasser-entstehungsgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

500 m östlich verläuft die Eula, ein Nebenfluss der Wyhra und ca. 100 m in südlicher Richtung befinden sich zwei Teiche. Der Bockwitzer See befindet sich in 2 km Entfernung in westlicher Richtung.

Grundwasser

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

Verfestigung	Lockergestein
Gesteinsart	Sediment
Geochemie	silikatisch
Deckschichten	Elster

Tabelle 6: Eigenschaften des Grundwassers

Es ist nicht auszuschließen, dass in den rolligen elsterkaltzeitlichen Sedimenten im Plangebiet eine zumindest temporäre Grundwasserführung möglich ist. Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß in vornehmlich nördliche / nordöstliche Richtungen zum nächst gelegenen Vorfluter. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder während niederschlagsreicher Zeiten möglich. In den weitgehend unverwitterten / frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie offenen Klüften / Störungen, ggf. auch in verkarsteten Hohlräumen.

1.8.4 Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Ca. 1800 m westlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Bockwitz“ mit ca. 475 ha, welches den Großteil des Bockwitzer Sees umfasst. Zwischen dem NSG und dem Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Umliiegend, jedoch ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang, finden sich folgende Natura-2000-Gebiete:

Das FFH-Gebiet (SCI DE 4841-302) und das Vogelschutzgebiet (SPA DE 4841-451) „Bergbaufolgelandschaft Bockwitz“ befinden sich 1,8 km westlich des Plangebietes. Beide NATURA-2000-Gebiete beinhalten eine Braunkohlen-Bergbaufolgelandschaft und umfassen 564 ha (SCI) bzw. 820 ha (SPA).

Das insgesamt 80 ha große SCI „Laubwälder um Beucha“ besteht aus den folgenden zwei Teilflächen:

- dem nördlichen Teil des „Großen Fürstenholzes“ 2,4 km nördlich des Plangebietes mit ca. 56 ha und
- dem nördlichen Teil des „Unteren Schildholzes“ 1,9 km nordöstlich des Plangebietes mit ca. 24 ha.

Die Entfernung des Plangebietes zu den umliegenden Natura-2000-Gebieten ist damit so groß, dass keine Auswirkungen abzusehen sind.

Im Plangebiet befinden sich vier höhlenreiche Einzelbäume (§ 30 BNatSchG), die zum Erhalt festgesetzt sind.

Weitere Aussagen zu Arten und Biotopen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang 1) getroffen.

1.8.5 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser findet sich in Anlage 1.

Das zu prüfende Artspektrum umfasst Fledermäuse, sonstige Säuger, Europäische Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Insekten. Nähere Ausführungen zur angewendeten Methodik, zur artbezogenen Wirkprognose und zur Betroffenheit hinsichtlich § 44 BNatSchG finden sich in Anlage 1.

Aus den Ergebnissen wurden Maßnahmen abgeleitet, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt wurden. Ausführungen dazu finden sich unter den Abschnitten 2.3.7, 2.3.9 und 2.4.3 der Begründung.

1.8.6 Klima

Flößberg weist ein gemäßigt-warmes Klima mit ganzjährig, vergleichsweise hohen Niederschlägen auf. Dabei liegen die Temperaturen im Jahresdurchschnitt bei 8,7 °C und die Niederschläge summieren sich auf insgesamt 548 mm. Niederschlagärmster Monat ist der Februar mit durchschnittlich 31 mm im Jahresmittel. Als niederschlagintensivster hingegen der Juni mit 65 mm.

Der Geltungsbereich kann einem Stadtrand- / Gartenstadtklimatop zugeordnet werden. Durch seine Nähe zu Offenland und Waldflächen im Westen von Flößberg ist das Gebiet gut mit Frischluft versorgt. Funktionen als Luftleitbahn übernimmt es aufgrund der topografischen Lage aber nicht.

1.8.7 Naturraum

Das Plangebiet erstreckt sich über die naturräumliche Großeinheit des „Leipziger Landes“ in der Naturregion Sächsische Lössgefülle. Im Südosten des „Leipziger Landes“ breiten sich die Bad Lausicker Sandlössplatten aus. Die Mikrogeochore ist die Fürstenholz-Moränen-Platte.

1.8.8 Erholung

Das Plangebiet umfasst eine private Kleingartenanlage, die sich noch überwiegend in Nutzung befindet und eine Teilfläche des östlich angrenzenden Pfarrgartens. Der Pfarrgarten ist ein Nutzgarten. Für Dritte ist das Gelände nur bedingt begehbar, da eine Abgrenzung der Gartenanlage durch Zäune besteht.

1.8.9 Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan „An der Kirche“ liegen keine Kulturdenkmale oder anderweitige Denkmalschutzfunktionen vor. In unmittelbarer Nähe ist jedoch das Gebäudeensemble der Dorfkirche und des Pfarramtes gelegen. Die Dorfkirche Flößberg ist eine Evangelische Pfarrkirche im Baustil einer klassizistischen Saalkirche. Bei dem Gebäude von 1826 handelt es sich um einen Putzbau mit geradem Schluss und anschließendem Ostturm. Beide Gebäude sowie der Kirchhof mit Grabmalen und dem Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges sind Kulturdenkmale, die ortsgeschichtlich und ortsbildprägend von Bedeutung sind. Der Pfarrgarten selbst, welcher zum Teil im Plangebiet liegt, hat keinen denkmalpflegerischen Status.



Abbildung 3: Auszug aus der Denkmalkarte Sachsen (Hrsg.: Landesamt für Denkmalpflege)

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Damit sich die neu zu errichtenden Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen, werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, sowie Bauweise, Dachform und Fassadenfarben festgesetzt, welche die wesentlichen Grundzüge des Bestandes aufgreifen. Die historisch gewachsene charakteristische Siedlungsstruktur, welche besonders im ländlichen Raum häufig noch ablesbar ist, soll erhalten und mit zeitgemäßen Ausdrucksformen ergänzt und weiterentwickelt werden.

1.8.10 Verkehrsanlagen

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft die Straße „An der Kirche“. Diese schließt an die Bundesstraße 176 an. Der nächstgelegene Autobahnzubringer zur A72 befindet sich bei Borna und ist in etwa 10 Fahrminuten mit dem Kfz erreichbar. Damit ist die äußere Verkehrserschließung für das Planvorhaben gesichert.

Die Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die Linie 279 (Borna über Prießnitz nach Frohburg). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der „Straße des Friedens“ und ist innerhalb von 4 Minuten zu Fuß erreichbar.

1.8.11 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. Die Koordinierung der Tiefbauplanung erfolgt durch den Erschließungsträger Stadt Frohburg.

Stromversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Weitere Aussagen zur Stromversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

Straßenbeleuchtung

Entlang der Straße „An der Kirche“ ist bereits eine Straßenbeleuchtung hergestellt. Der zuständige Versorgungsträger ist die Stadt Frohburg.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden mittels Telekommunikationsleitungen versorgt, die sich entlang der Straße befinden. Zur Versorgung des Plangebietes müssen Anschlüsse an die einzelnen Grundstücke hergestellt werden. Weitere Aussagen zu Fernmeldeeinrichtungen folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

Gasversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas). Weitere Aussagen zur Gasversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

Fernwärmeversorgung

Mit Fernwärme ist der Standort nicht versorgt. Eine Erschließung des Standortes mit dem Medium ist nicht vorgesehen.

Trinkwasserversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist die Veolia Wasser Deutschland GmbH, der Betreiber ist der Versorgungsverband Grimma-Geithain. Innerhalb der Straße „An der Kirche“ ist eine Trinkwasserleitung verlegt, welche die gegenüberliegenden Grundstücke versorgt. Die Grundstücke des Plangebietes können voraussichtlich direkt an diese Leitung angeschlossen werden.

Weitere Aussagen zur Trinkwasserversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

Löschwasserversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist die Stadt Frohburg. Aussagen zur Löschwasserversorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

Abwasserentsorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist der Abwasserzweckverband „Espenhain“. Weitere Aussagen zur Abwasserentsorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

Abfallentsorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist der Landkreis Leipzig. Er wird vertreten durch die Kell Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Weitere Aussagen zur Abfallentsorgung folgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung und werden ergänzt.

1.9 Plangrundlage

Die Planung erfolgte auf Grundlage der digitalen Daten INSPIRE SN Flurstücke, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Zugriff: Februar 2019. Die Plangrundlage wurde mit der referenzierten Vermessung zum Abwassersystem der Firma DATA-TRANS Vermessungs- und Ingenieurbüro überlagert und abgeglichen. Dieser Plan wurde durch den Abwasserzweckverband zur Verfügung gestellt.

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 weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu verringern. Zudem soll in dem Areal ein attraktiver Wohnstandort in städtebaulich integrierter Lage entstehen.

Durch die Vornutzung als Gartenanlage bestehen noch Gartenhäuser und Baumbestand. Die ausschließliche Inanspruchnahme der straßenbegleitenden Areale bis ca. 25 m in das Gebiet, dient dem Schutz der anschließenden Strukturen. Wohngebäude können nur straßenbegleitend in einem 15 m tiefen Korridor nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Durch eine Hecke im Norden sowie die allgemeinen Abstandsregelungen einer offenen Bebauung (3 m von der Grundstücksgrenze) werden die zur Bebauung zulässigen Bereiche auf ein unabdingbar notwendiges Maß eingegrenzt. Gartenbereiche für die Grundstücke schließen sich direkt an die Bebauung an. Die Grünflächen sind für die Naturentwicklung von besonderem Wert und sollen erhalten bleiben. Hier sind keine Bodenveränderungen vorgesehen, außer jenen, die zum Rückbau der vorhandenen Bebauung unabdingbar notwendig sind. Vorhandene Gehölze sollen soweit wie möglich in das Baukonzept Eingang finden. So sind ausgewachsene Bäume außerhalb von Baufenstern zu erhalten und in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

Als Bauweisen werden Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, entsprechend des umgebenden ortsteilprägenden Bestandes, vorgesehen.

2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Böden spielen eine essenzielle Rolle im Klimageschehen. Sie werden einerseits unmittelbar von künftigen Klimaänderungen betroffen sein. Andererseits haben anthropogene Eingriffe und / oder klimabedingte Veränderungen der Stoff- und Energieflüsse der Böden Auswirkungen auf das Klima und für den Klimaschutz. Bodenschutz und Klimaschutz sind daher untrennbar miteinander verbunden. Böden sind ein wichtiger Bestandteil im globalen Kohlenstoffzyklus. Sie stehen in enger Wechselbeziehung zu den klimarelevanten Gasen CO₂, N₂O und CH₄ und sind in der Lage, große Mengen an Kohlenstoff und Stickstoff zu binden. Böden speichern weltweit ungefähr fünfmal so viel Kohlenstoff wie die oberirdische Biomasse. Die Böden bilden damit nach den Meeren den zweitgrößten Treibhausgasspeicher. Funktionsfähige Böden können daher zur Verminderung bestimmter Folgen des Klimawandels beitragen, wie des im Sommer zunehmenden Hitzestaueffekts in urbanen Räumen. Bei Extremniederschlagsereignissen können sie dazu beitragen, die Überlastung von Entwässerungsanlagen und Gewässern sowie Überschwemmungen zu vermeiden. Folglich muss auch der vorsorgende Bodenschutz bei Planungs- und Bauvorhaben ein hohes Gewicht einnehmen, um das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen soweit wie möglich zu verhindern. Es wurde ein Konzept entwickelt, welches sich an den Grundsätzen zum nachhaltigen Bodenschutz orientiert. Um schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1 BBodSchG zu vermeiden, werden die Baugrenzen so gewählt, dass Wohngebäude ausschließlich in einem straßenbegleitenden Bereich hergestellt werden dürfen. Dies schließt auch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ein. Gleichsam werden in den dahinter gelegenen zukünftigen Gartenbereichen bereits vorgenommene Überbauungen (Fundamente, Bodenplatten, Wege etc.) im Zuge der Planrealisierung entfernt, sodass sich Bodenprozesse und -funktionen auf rd. 9.300 m² einstellen können. Dem gegenüber steht eine höchstmögliche Bebauung innerhalb der Baugrenzen von 3.100 m².

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO begründet sich aus dem Planungsziel Wohnfläche für überwiegend Einfamilienhäuser zu schaffen. Dies entspricht dem Gebietscharakter des Ortsteils Flößberg.

Es liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, in dem die Plangebietsfläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Die Fläche trägt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Rechnung.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen zielt auf den Schutz der Wohnfunktion und den Ruhebedarf der geplanten und bestehenden Gebäude ab. Regelmäßig und ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten, wie beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe oder Einrichtungen für kirchliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe, sind hingegen

erwünscht, da sie der grundsätzlichen, überwiegenden Wohnnutzung nicht entgegenstehen und der vorhandenen Nutzungsstruktur von Flößberg entsprechen.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO

Die Rechtsgrundlage definiert gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze der **Grundflächenzahl** (GRZ) für allgemeine Wohngebiete 0,4. Diese Obergrenze wird im Geltungsbereich nicht angewandt. Für das Plangebiet wird eine GRZ von **0,3** festgesetzt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die zukünftig versiegelte Fläche zu begrenzen und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Umweltschutzgüter zu verringern. Darüber hinaus soll so eine aufgelockerte Bauweise erreicht werden, die sich gut in die Umgebung der bestehenden Wohnbebauung, der verbleibenden Kleingartenanlage und der angrenzenden Landschaft einfügt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird im Zuge dessen ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die festgesetzte Zahl **eines Vollgeschosses** in Verbindung mit der maximalen **Traufhöhe** von **6,0 m** wurde festgesetzt, um eine mit der Umgebung harmonische Bebauungsstruktur zu erzeugen und das Gebiet in die organische Siedlungsstruktur einzubinden. Dadurch wird verhindert, dass überdimensionierte Gebäude die städtebauliche Ordnung stören. Dachausbauten und -nutzungen sind in Verbindung mit der Vollgeschossdefinition des § 90 SächsBO Abs. 2 [... gelten Geschosse ... die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse] möglich, sofern die Grundfläche der 2,3m überschreitenden Höhe zwei Drittel nicht übersteigt.

Der **Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzungen variiert im Bebauungsplangebiet für beide Baufelder, um die zukünftige Bebauung an das Relief des Plangebietes anzupassen. Als unterer Messpunkt für die Traufhöhe von Baufeld 1 ist der eingetragene Bezugspunkt von 167,99 m NHN festgesetzt. Der Messpunkt der Traufhöhe für Baufeld 2 ist der eingetragene Bezugspunkt von 165,55 m NHN.

Plangrundlage für die Bezugspunkte ist das Digitale Geländemodell (DGM) - Freistaat Sachsen (Geoportal Sachsenatlas des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Zugriff: 13.11.2020) sowie die Vermessung zum Abwassersystem der Firma DATA-TRANS Vermessungs- und Ingenieurbüro. Dieser Plan wurde durch den Abwasserzweckverband zur Verfügung gestellt. Die Plangrundlagen wurden überlagert und abgeglichen.

Die Höhenpunkte, welche als Bezugspunkte für die Traufhöhe dienen, wurden in die Planzeichnung übernommen. Die maximal zulässigen Höhen haben keine Überhöhung zur Folge.

2.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen Baufelder, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung von Baufeldern wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

Die **Baugrenzen** dienen der Festsetzung der Lage der Wohngebäude im Grundstück und wurden im Hinblick auf den Erhalt wesentlicher Teile des vorhandenen Baumbestandes im Baugrundstück und für den Erhalt der Grünflächen im rückwärtigen Bereich ausgewiesen. Durch die festgesetzten Baugrenzen erfolgt eine straßenbegleitende Bebauung. Mit der Festsetzung werden Bereiche außerhalb der Baugrenzen vor einer zukünftigen Wohnbebauung bewahrt. Somit trägt dies zum vorsorgenden Bodenschutz bei. Bauungen, die über verfahrensfreie Bauvorhaben i. S. d. § 61 SächsBO hinausgehen, sind außerhalb des 15 m tiefen straßenbegleitenden Bereichs ausgeschlossen.

Die Baugrenzen treten mindestens 10,0 m von den angrenzenden Verkehrsflächen zurück. Diese Festsetzung leitet sich aus dem bestehenden Ortsbild ab und dient der Etablierung zukünftiger Stellplätze in der Nähe der Straße. Zudem verlieren Anwohnerinnen und Anwohner der gegenüberliegenden Bebauung auf diesem Wege nicht ihre bisherige „grüne Aussicht“.

Die **Überschreitung der Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, soweit bauordnungsrechtlich geforderte Mindestabstände nach § 6 SächsBO eingehalten werden. **Nebenanlagen** nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Wege und Zufahrten, sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind innerhalb der Baugrenzen sowie straßenbegleitend südlich der Baugrenze zulässig. Außerhalb der Baugrenzen können **Nebenanlagen**, die der Gartengestaltung dienen, bis max. 10 m² Grundfläche sowie Treppen und Stützmauern errichtet werden. Diese Festsetzungen schützen die Gartenfläche mit Pflanzgebot und dienen gemeinsam mit der Beschränkung der Grundflächenzahl dazu, die Versiegelung der Grundstücksflächen zu minimieren.

Darüber hinaus werden im Sinne der Unterbreitung eines offenen städtebaulichen Angebots keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen oder Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Die Verantwortung, beispielsweise für eine ausreichende Zahl von Stellplätzen oder geeignete Standorte für Abfallcontainer, liegt damit bei den Bauherren und wird durch die SächsBO reglementiert.

Für die geplante Bebauung werden **Einzel- und Doppelhäuser** festgesetzt. Diese Bebauung entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Struktur ein. Es ergibt sich dadurch eine **offene Bauweise**. Die Baufelder sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ist durch Abstandsmaße zu den Grundstücksgrenzen und der Verkehrsfläche definiert.

Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung besonders beachtet werden.

2.3.4 Verkehrsfläche, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Flächen für Nebenanlagen

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als **Erschließungsstraße** dient die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „An der Kirche“.

Um ein unsachgemäßes Parken außerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden und den öffentlichen Stellplatzbedarf zu reduzieren, wird festgesetzt, dass innerhalb jedes Grundstückes mindestens **zwei Stellflächen** für Pkw anzuordnen sind.

Mit der Festsetzung, dass pro Grundstück höchstens **eine Ein- bzw. Ausfahrt** mit der angegebenen **maximalen Breite von 3,5 m** an der Grundstücksgrenze hergestellt werden darf, wird eine unnötige Versiegelung vermieden und ein einheitliches Stadtbild erzeugt.

2.3.5 Flächen für Aufschüttungen

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Ein dauerhaftes **Aufschütten von Flächen** über 1 m² mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien zu Zierzwecken ("Schotter- und Kiesgärten") sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Durchgrünung der Grundstücke sowie der Minimierung von Flächenversiegelungen. Derart versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sie wirken sich ebenfalls negativ auf das Mikroklima aus. Darüber hinaus verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Traufstreifen mit einer maximalen Breite von 50 cm.

2.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

Pro Grundstück sind zwei **Ersatzniststätten für Brutvögel** vorzusehen und zu erhalten. Eine Nisthilfe ist als Halbhöhle am Gebäude und eine Nisthilfe als Höhlenkasten am Gebäude oder am Gehölz (neu zu pflanzendem Baum oder Bestandsbaum) anzubringen. Die Nistkästen sind auf unbegrenzte Dauer zu sichern. Sie dürfen keine Nordexpositionen einnehmen und sind einmal pro Jahr, in der Zeit Übergang Herbst/Winter, fachgerecht zu reinigen. Die Positionierung der Nistkästen ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen. Halbhöhlenkästen sind ab einer Höhe von 2,5 m als Nischenbrüter-/Halbhöhlennistkasten für Gebäudebrüter anzubringen. Höhlenkästen sind ab einer Höhe von 3 m bis zu einer Höhe von 4 m anzubringen und müssen einen integrierten Katzen- und Marderschutz besitzen.

Um eine potenzielle Störung und Beeinträchtigung unter anderem von Fledermäusen zu verhindern sollte die **Außenbeleuchtung** der Gebäude und Wege mit insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit warmweißen Licht mit Farbtemperaturen unter 3300 Kelvin mit nach oben abgekapseltem Gehäuse erfolgen.

Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 1,5 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen **Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag** zu versehen um Kollisionen von Vögeln mit Fassadenflächen zu vermeiden.

Zum Schutz des Brutvogelbestandes darf die **Beseitigung von Vegetationsbeständen** nicht innerhalb der Schutzfrist vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Die Gehölze sind unmittelbar vor Fällung auf einen Besatz von Brutvögeln zu prüfen.

Da sich das Plangebiet in der Nähe eines Laichgewässers und somit in einem Wanderkorridor für Amphibien befindet, ist dieses während der Abriss- bzw. Baumaßnahmen mittels eines **mobilen Amphibienschutzzauns** zu sichern. Dieser ist im Januar zu errichten und so anzulegen, dass keine Individuen in das Plangebiet bzw. Baugeschehen eindringen, evtl. überwinterte Tiere jedoch abwandern können. Dazu sind auf der Innenseite im Abstand von max. 10 m Querungshilfen (Erdwall oder Treppe) herzustellen. Im Zuge der Baufeldfreimachung ist das gesamte Plangebiet zu sichern. Danach ist jedes Grundstück im Zuge der Wohnbebauung durch den Besitzer während der Baumaßnahmen zu schützen. Während seiner Standzeit ist der Zaun nur tagsüber in den Zufahrtsbereichen für Baufahrzeuge zu öffnen und regelmäßig auf seine Funktionstüchtigkeit zu prüfen.

2.3.7 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Die planzeichnerisch **festgesetzten Einzelbäume** sind bei der Planung und Umsetzung zu erhalten und im gesamten Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beschädigung zu schützen. Abgängige festgesetzte Bäume sind auf dem Grundstück in gleicher Anzahl durch Gehölze der Pflanzenauswahlliste A (siehe Abschnitt 2.3.8) als Hochstamm, H 3xv mDb. StU 12-14 cm zu ersetzen.

Die Bestimmungen der DIN 18920 sind in Verbindung mit der RAS-LP 4 zu beachten. Das bedeutet einen Schutz der Bodenfläche und des Wurzelbereiches des Baumes (Kronenradius plus 1,50 m) vor Versiegelung, Anschüttung, Abtrag und Beschädigung.

Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Höhlenbäume, welche im Rahmen der Höhlenbaumkartierung am 28.02.2020 erfasst wurden und eine potenzielle Quartiereignung für Fledermäuse und Vögel aufweisen.

2.3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Um ein angemessenes Maß der **Grundstücksbegrünung** abzusichern, wird festgesetzt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist **mindestens ein Baum** der Pflanzenauswahlliste A als Hochstamm, H 3xv mDb. StU 12-14 cm **sowie zwei Sträucher** vStr 60-100 cm gemäß Pflanzenauswahlliste B zu pflanzen. Je anzupflanzendem bzw. erhaltendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen und zu begrünen, um die dauerhafte und ausreichende Wasser- und Luftzufuhr für Baumpflanzungen sicher zu stellen.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB festgesetzten **Fläche für Pflanzmaßnahmen** an der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung als dreireihige Heckenstruktur mit Saum herzustellen. Dabei sind standortgerechte, einmalverpflanzte Sträucher verschiedener Arten der Pflanzenauswahlliste B in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m zu verwenden. Je 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Pflanzenauswahlliste A als Heister vorzusehen.

Folgende **Pflegemaßnahmen** sollten Anwendung finden:

- das Auf-den-Stock-Setzen einzelner Heckenabschnitte alle zehn bis höchstens 25 Jahre,
- die abschnittsweise Verjüngung,
- Gehölzschnitt möglichst spät im Winter und nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September sowie
- die Mahd des Saumes ohne Mulchen in den ersten vier Jahren aller zwei Jahre, dann aller vier Jahre zwischen Oktober und März unter Belassen von örtlich wechselnden Abschnitten mit Überhältern.

Innerhalb der einzelnen Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind einheimische Gehölze zu pflanzen, damit das gesamte Gebiet locker durchgrünt wird und Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Die Pflanzungen tragen zur ökologischen und gestalterischen Bereicherung und zur Durchgrünung des Wohngebietes bei. Sie verringern zudem die Luftschadstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Die Pflanzenauswahlliste A - Bäume ist an die potentielle natürliche Vegetation angelehnt, beinhaltet aber auch für Gartennutzungen typische Nuss- und Obstgehölze. Die Festsetzung der Mindestpflanzqualität bzw. von Hochstämmen ist sinnvoll, um ein ausreichendes Volumen der neu herzustellenden Bäume zu garantieren. Der Bezug zur Grundstücksfläche begründet sich daraus, innerhalb des Wohngebietes die Verteilung gleichmäßig und gerecht zu gewährleisten.

Die Festsetzung dient der Abgrenzung des Siedlungskörpers von der angrenzenden Offenlandschaft, erzeugt aber zeitgleich einen attraktiven Übergang im Landschaftsbild und schafft Habitate für Flora und Fauna. Zudem dient die Heckenpflanzung dem Schutz vor Lärm- und Staubemissionen, die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind durch die Bauherren bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Pflanzenauswahlliste A und B zu ersetzen. Als Flächeninanspruchnahme gilt die Fertigstellung des Wohngebäudes.

Es ist für die Pflanzungen aus den folgenden Artenlisten auszuwählen, in welchen vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzenarten ausgewählt wurden:

Pflanzenauswahlliste A - Bäume:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilie platyphyllos	Sommerlinde
Nuss- und Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm	

Pflanzenauswahlliste B - Sträucher:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa dumalis	Vogesen-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein einheitliches Bild des Gesamtareals zu erzielen, sollen die neu zu errichtenden Gebäude in das vorhandene Gelände so weit als möglich integriert werden und nicht als Fremdkörper in der Landschaft zur Geltung kommen.

Dachflächen bestimmen einen Großteil des gestalterischen Eindrucks eines Gebäudes und prägen damit zugleich das Gesamtbild der Umgebung. Im Spannungsfeld zwischen individueller

gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Ortsteils Flößberg wird diesem Aspekt Rechnung getragen, in dem Festsetzungen zu Dachformen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die zugelassenen **Dachformen** beschränken sich auf Sattel- und Krüppelwalmdächer. Diese Dachformen entsprechen der umgebenden, zum Teil denkmalgeschützten Bebauung.

Damit fügen sich die Dachformen von Neubauten in das historische Ortsbild ein und greifen insbesondere die Gestaltung des östlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudeensembles aus Dorfkirche und Pfarrhaus auf. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind ebenfalls nur **Fassaden** in hellen natürlichen Farben zulässig.

Die Festsetzungen über die Farbgestaltung der Fassaden greift auf das „Natural Color System®“ NCS³ zurück, eine systematische Farbanordnung, die die Farben nach dem menschlichen Empfinden bezeichnet. Mit Hilfe des NCS-Systems kann das für die Bebauung „An der Kirche“ gewünschte Farbspektrum ausreichend genau beschrieben, hergestellt und kontrolliert werden.

Im Baugebiet sind für die Farben Weiß bis hellgrau, helle Beige-Töne und helle Ocker-Töne nur die NCS-Töne 0000 bis 0505 in allen Farbfamilien zulässig.

Die NCS-Töne 0000 bis 0505 bezeichnen diejenigen Farbtöne aus der NCS-Skala, welche einen Schwarzwert von 0 bis 5 (von 100) und eine Farbigkeit von 0 bis 5 (von 100) aufweisen.

Die zulässigen Nuancen der Farbbereiche sind durch den maximal zulässigen Schwarz- sowie Buntanteil bestimmt. Das Mischungsverhältnis zwischen den zulässigen Farbbereichen ist offengelassen, um einen möglichst großen Spielraum für die individuelle Farbgestaltung zu ermöglichen. Eine zu bunte Farbgestaltung innerhalb einer Fassade oder Fassadenabfolge kann nicht erfolgen, da nur ein relativ geringer Buntanteil zulässig ist.

Dach- und Fassadenbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und auf Dächern sind zulässig. Von der festgesetzten Farbgebung der Fassade sind Abweichungen zulässig, insoweit sie der Begrünung oder dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen dienen.

2.4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** auszuführen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen nicht nur Bodenfunktionen erhalten werden und eine möglichst große Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten werden, sondern durch die Rückhaltung von Wasser im Plangebiet auch positive Effekte auf die Verdunstungsleistung und das Lokalklima erreicht werden.

2.4.3 Einfriedungen

Einfriedungen **zwischen den Parzellen** sind als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Begrenzung der Einfriedungshöhen dient der Verhinderung von Abriegelungseffekten und der Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes.

Um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auszuschließen, sind im **Bereich von Sichtdreiecken** die Zäune und Hecken soweit zurück zu versetzen, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden. Zudem sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m **zum öffentliche Verkehrsraum** zulässig, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

³ NCS Natural Colour System®; siehe NCS Navigator: <http://46.16.232.131/freemium.html>

Um einen Durchgang für Kleinsäuger und Amphibien zu ermöglichen, sollte bei Zäunen ein unterer **Abstand des Zaunes zur Geländeoberfläche** von mindestens 15 cm eingehalten werden.

2.5 Hinweise

Folgende Hinweise berücksichtigen Vorgaben nach den gültigen anzuwendenden Fachgesetzen und Verordnungen sowie fachlichen Erfordernissen und sichern die Beachtung dieser Maßgaben ab. Sie sind keine Festsetzungen im Sinne des Bauordnungsrechtes.

2.5.1 Zeiträume für Gehölzfällungen

Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 29 Abs. 5) Nr. 2 BNatSchG 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.

2.5.2 Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Frohburg i. V. m. dem SächsNatSchG sind bei Bäumen, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, zu beachten. Vorhandene Bestandsgehölze innerhalb des Plangebiets unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Frohburg. Sollen geschützte Bäume entfernt werden, so ist ein Antrag auf Befreiung der Unterschutzstellung zu stellen.

2.5.3 Zeiträume für Gebäudeabbrüche

Gebäudeabriss dürfen nicht innerhalb der Schutzfrist vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf einen Besatz von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen.

3 Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

3.1 Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Durchgrünung und Eingrünung des Wohnbaustandortes sowie eine angemessene aufgelockerte Bebauung erreicht. Für die Vorhabenfläche werden Farbvorgaben für die Fassaden und eine einheitliche Dachform festgesetzt. Es wird damit gesichert, dass sich das Wohngebiet optisch der umgebenden Bebauung anpasst und sich ein Ausblick auf die Vorhabenfläche nicht störend im Landschaftsbild auswirkt. Infolge der Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

3.2 Lärmschutz

Von der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geht kaum Lärm aus. Außerdem ist dieser als gebietstypischer Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet anzusehen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Straßen „An der Kirche“ und „Straße des Friedens“. Die Lärmbelastung der Vorhabenfläche wird im Wesentlichen durch diese Straße bestimmt, ist aber als gering einzustufen. Eine Lärmkartierung liegt nicht vor. Der durch das Gebiet erzeugte Verkehrslärm beschränkt sich auf den neu hinzukommenden PKW- Verkehr.

Durch den Ausschluss verschiedener Nutzungen, wie:

Begründung zum Bebauungsplan

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieben,
- Tankstellen

sind die Lärmemissionen mit denen der Umgebung vergleichbar. Eine Beeinträchtigung für die Umgebung des Bebauungsplangebietes ist nicht zu erwarten.

3.3 Klima/Luft

Das Plangebiet besitzt derzeit durch die Ausprägung als beinahe unversiegelte Kleingartenanlage eine hohe klimarelevante Funktion. Mit der geplanten offenen und maximal eingeschossigen Bebauung sowie einer GRZ von 0,30 und der Begrenzung von Nebenanlagen zur Gartengestaltung auf maximal 10 m² ist die Erhaltung von größeren Gartenlandflächen zu erwarten. Die klimarelevante Funktion der Gehölze wird in der Bilanz aus Rodung und zu entwickelnder Neupflanzung nicht gravierend beeinträchtigt. Es wird damit die klimarelevante Funktion und die Durchgrünung des Gebietes erhalten.

Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen, die sich durch die Bodenversiegelung ergeben, werden durch die geplanten Pflanzungen und die Festlegungen einer wasserdurchlässigen Bauweise für Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke vermindert. Es wird davon ausgegangen, dass nach Durchführung der Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft verbleiben und sich die Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft nicht wesentlich verschlechtert.

3.4 Wasser

Durch die Versiegelung infolge der Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt und der Oberflächenabfluss erhöht. Durch die getroffenen Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen sowie einer Begrenzung der GRZ auf 0,30 kann die abzuleitende Wassermenge des Oberflächenwassers reduziert werden. Die Versickerungsrate wird nur geringfügig eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Zufahrten, Stellplätzen und Wegen innerhalb der Grundstücke wird eine, wenn auch verminderte, Versickerung von Oberflächenwasser in diesen Flächen ermöglicht. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung werden damit reduziert.

3.5 Boden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen für das Plangebiet keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es wird dennoch empfohlen vor Baubeginn Maßnahmen des vorsorgenden Radonschutzes abzuklären. Das Strahlenschutzgesetz nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³ § 124 StrlSchG, oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Die Ausweisung des Plangebietes auf einer bisher weitgehend unversiegelten Brachfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die damit verbundene Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung wird innerhalb des Vorhabengebiets durch Pflanzfestsetzungen, die Beschränkung der GRZ auf 0,30, den Ausschluss einer Überschreitung der Grundflächenzahl sowie den Rückbau von nicht mehr benötigter Infrastruktur innerhalb der Vorhabenfläche gemindert.

4 Flächenbilanz

Flächenart	Flächengröße in m ²	Angaben in Prozent
Bestand		
Gesamtfläche des Bebauungsplans	14.747	100
davon versiegelte Fläche / Gebäude wie Gartenhäuser und Wege	1.500	10,17
davon unversiegelte Fläche	13.247	89,83
Planung		
Gesamtfläche	14.747	100
Davon unversiegelte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	1.317	8,93
nutzbare Grundstücksfläche	13.430	91,07 = 100
davon mögliche zu erwartende, versiegelte und teilversiegelte Baufläche (GRZ = 0,30)	4.029	27,30 = 30
davon mögliche zu erwartende unversiegelte Grundstücksflächen	9.401	63,70 = 70

Tabelle 6: Flächenbilanz

Nach der Umsetzung der Planung verbleiben in der Vorhabenfläche 10.718 m² unversiegelte sowie 4.029 m² teil- und vollversiegelte Flächen.