



Stadt Rötha
Landkreis Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan
„Großpötzschau Ortsmitte“

1. Änderung

1 2 . D e z e m b e r 2 0 2 4



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133
04317 Leipzig
Tel.: 06403 – 774 8544
info@bischoff-hess.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS.....	5
2	ÄNDERUNGSANLASS UND ÄNDERUNGSERFORDERNIS	5
3	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG.....	6
4	VERFAHREN	6
4.1	Verfahrensart.....	6
4.2	Verfahrensablauf	7
5	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND SEINES UMFELDS	8
5.1	Topografie	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Freiflächen und deren Nutzungen.....	8
5.3	Eigentumsverhältnisse.....	8
5.4	Vorhandene Wohnbevölkerung	8
5.5	Soziale Infrastruktur.....	8
5.6	Technische Infrastruktur	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
5.7	Denkmalschutz	9
5.8	Bodendenkmale.....	10
6	PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	11
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	11
6.1.1	Ziele der Raumordnung	11
6.1.2	Flächennutzungsplan	13
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
7.1	Bebauungs- / Nutzungskonzept.....	13
7.2	Erschließungskonzept	14
7.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	14
7.4	Grünordnerisches Konzept.....	15
8	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	15
8.1	Geltungsbereich	15
8.2	Art der baulichen Nutzung	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.3.1	Grundflächenzahl GRZ	15
8.3.2	Zahl der Vollgeschosse	16
8.3.3	Traufhöhe	16
8.3.4	Bauweise.....	16
8.3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	17
8.3.6	Stellung der baulichen Anlagen	17
8.3.7	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	17
8.3.8	Verkehrsflächen.....	17
8.3.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB.....	18
8.3.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	18
8.3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	19

8.3.12	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB]	20
8.3.13	Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung [§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]	20
8.3.14	Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	21
8.4	Örtliche Bauvorschriften	21
8.4.1	Mülltonnenstellplätze	21
9	HINWEISE	22
9.1	Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege	22
9.2	Versorgungsleitungen und -anlagen	23
9.2.1	Telekommunikationsanlagen	23
9.2.2	Elektroversorgungsanlagen	23
9.3	Baugrunduntersuchungen	23
9.4	Altlasten	23
9.5	Kampfmittelfunde.....	23
9.6	Vermessungs- und Grenzmarken	23
9.7	Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen.....	24
9.8	Elektroversorgungsanlagen	24
9.9	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen.....	24
9.10	Denkmalschutz.....	24
10	UMWELTBELANGE	25
10.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	25
11	BESTANDSANALAYSE	26
11.1	Pflanzen / Biotope	26
11.2	Tiere	28
	ARTENSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG DES EINGRIFFS INFOLGE DES GEPLANTEN WOHNGBIETS	30
12.1	Artenschutzrechtliche Konflikte.....	30
12.2	Empfohlene Maßnahmen	30
13	FLÄCHENBILANZ	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan	5
Abbildung 2: Denkmalkarte Sachsen / Auszug Pötzschau	10
Abbildung 3: Denkmalkartierung BLP/68/18-2 AZ: B2018-099-1 (Auszug CARDO)	11
Abbildung 4 Festlegungen des Regionalplans	12
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Rötha (2006)	13
Abbildung 6: ruderale Grasflur im Vordergrund	26
Abbildung 7: Blick von Ost auf die Brombeerfläche	27
Abbildung 8: Gehölzriegel mit Blick nach Nord	27

ANHANGSVERZEICHNIS

Anhang 1 Luftbild	34
Anhang 2 Städtebauliches Konzept	35
Anhang 3 Versickerungskonzept	

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Artenschutzfachliche Bewertung Bauvorhaben B-Plan „Großpötzschau Ortsmitte“
1. Änderung, AQUILA Ingenieurgesellschaft mbH, 29.07.2024

Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept - Bebauungsplan „Großpötzschau – Ortsmitte“
– Vorplanung; Büro Hirsch, 12.,.12.2024

1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Territorium des Ortsteils Großpötzschau der Stadt Rötha. Der in diesem Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Großpötzschau Ortsmitte“ behandelte Änderungsbereich umfasst seinen gesamten, baulich bislang nicht entwickelten, Geltungsbereich, der auf einer Höhe von ca. 132 m NN liegt und nahezu eben ist. Die räumliche Lage des ca. 7.845 m² großen Plangebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen.



Abbildung 1: Übersichtslageplan

2 ÄNDERUNGSANLASS UND ÄNDERUNGSERFORDERNIS

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet „Großpötzschau Ortsmitte“ ist seit 2006 rechtskräftig.

Weder die bisherige Nutzungsfestsetzung „Dorfgebiet“ noch die zwischenzeitlich diskutierte Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ führten zu einer einerseits städtebaulichen Lösung zwischen Bestand und Neubauflächen und andererseits zu attraktiven und vermarktungsfähigen Baugrundstücken.

Dörfliche Wohngebiete unterscheiden sich von den „Dorfgebieten“ nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Abgrenzung betrifft die Wirtschaftsstellen land- und

forstwirtschaftlicher Betriebe und deren zugehörigen Wohnungen, die in Dorfgebieten allgemein zulässig sind, demgegenüber aber in den dörflichen Wohngebieten nach § 5a Abs. 3 der BauNVO nur ausnahmsweise zuzulassen sind. Unterstützt werden sollen das Nebeneinander und die Mobilisierung von Wohnnutzungen in Dörfern.

Mit dieser Bauabsicht, die im Zusammenhang mit der nach § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gebotenen Innenentwicklung zu sehen ist, kann der sich seit über zehn Jahren als unbebaute innerörtliche Brachfläche zeigende Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans durch eine maßvolle und behutsame Siedlungsergänzung stadtplanerisch in einen entsprechend angepassten Wohnstandort umgewandelt werden. Damit wird dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Die Festsetzung als „Dörfliches Wohngebiet“ ermöglicht gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet eine verbesserte Anpassung an die dörfliche Siedlungsstruktur in und um das Plangebiet. Das dörfliche Wohngebiet dient mit seiner Zweckbestimmung nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die wesentlichen städtebaulichen Anpassungen sind also:

- Änderung der Art der Nutzung von Dorfgebiet in dörfliches Wohngebiet
- Keine Festsetzung von Reihenhäusern
- Keine Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen (Garagen)

Mit den Änderungen ist keine Erhöhung der Anzahl der Baugrundstücke verbunden.

Der Flächennutzungsplan kann danach gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne zugehöriges Änderungsverfahren durch eine entsprechende Berichtigung angepasst werden.

3 ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Die Stadt Rötha als planaufstellende Kommune beabsichtigt, den Bebauungsplan „Großpötzschau Ortsmitte“ zu ändern. Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines „Dörflichen Wohngebietes“ (MDW) nach § 5a BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ zu schaffen und so unter den für dieses Plangebiet veränderten planerischen Prämissen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Der neue Baugebietstyp soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtern.

4 VERFAHREN

4.1 Verfahrensart

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ der Stadt Rötha soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen, weil die entsprechenden Voraussetzungen für ein derartiges Aufstellungsverfahren vorliegen. Die Änderung betrifft den unbebauten Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans als beplanter Innenbereich.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dienen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie dem Umbau vorhandener Ortsteile. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen sowie innerhalb des Siedlungsgebiets befindliche brachgefallene Flächen und Bereiche mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB gegeben sind:

- **Weniger als 20.000 m² Grundfläche:**

Der Planbereich mit einer künftigen Gesamtgrundfläche von max. 3.674 m² liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Es können auch keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, die eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken.

- **Keine Vorhaben mit UVP-Pflicht**

Mit der geplanten Ergänzung der Siedlung an der Ortsstraße „Großpötzschau“ werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- **Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

4.2 Verfahrensablauf

Es existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan der Innenentwicklung „Großpötzschau Ortsmitte“ aus dem Jahr 2006.

Ein im Jahr 2018 begonnenes Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ wurde nicht bis zum Satzungsbeschluss betrieben. Die für und in diesem Verfahren getroffenen Beschlüsse werden aufgehoben bzw. sind hinfällig.

Folgende **Verfahrensschritte** wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ mit Beschluss Nr. 24/189	19.07.2024
Offenlegungsbeschluss	

Satzungsbeschluss	
-------------------	--

5 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND SEINES UMFELDS

5.1 Topografie

Das ebene Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.845 m², liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 132 m DHHN. Unweit der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein zeitweise wasserführender Graben des Nebenlaufs des alten Göselbachs weitgehend innerhalb des Plangebiets in Richtung Nordost und mündet außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den alten Göselbach. Der Graben entwässert das Gelände oberflächlich. Weitere Gewässer sind nicht vorhanden.

5.2 Vorhandene Bebauung und Freiflächen und deren Nutzungen

Der westliche Planbereich war mit einem seit Jahren nicht mehr bewohnten und bewirtschafteten zwei- geschossigen Dreiseithof bebaut, der inzwischen abgebrochen wurde. Verdichtete Flächen sind im Bereich der ehemaligen Bebauung noch vorhanden. Der Dreiseithof gehörte zur durch Hofanlagen geprägten Bebauung beiderseits der an das Plangebiet angrenzenden Ortsstraße „Großpötzschau“. Jetzt weisen die früheren Gutshöfe im Ort fast alle nur noch ausschließliche Wohnnutzung auf, zum Teil kombiniert mit zusätzlich eingeordnetem verträglichem Gewerbe.

Derzeit befindet sich im Inneren des Geltungsbereichs des Bauleitplans eine grasreiche und von Brombeergebüschen dominierte Vegetation, mit fortschreitender Ruderalisierung und Verbuschung. Zudem haben sich als Spontanaufwuchs Gehölze insbesondere im südlichen und östlichen Plangebiet angesiedelt. Der zurzeit trockengefallene Graben wird von ufer- typischem Baumbewuchs (Altbaumbestand) begleitet.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ umfassende Flurstück 13/5 der Gemarkung Großpötzschau befindet sich in privatem Eigentum.

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Stadt Rötha mit ihren Ortsteilen weist gegenwärtig eine Einwohnerzahl von 6.696 (31. Dez. 2023) auf.

Für das Plangebiet leitet die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der vorgesehenen zulässigen Art der Nutzung (Baugebietskategorie) als dörfliches Wohngebiet eine neue städtebauliche Entwicklung ein. Das Plangebiet kann zu einer geringfügigen Erhöhung der Einwohnerzahl beitragen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. In zwei Grundschulen, eine in der Kernstadt Rötha und eine weitere im Ortsteil Espenhain, lernen die Schüler bis zur 4. Klasse. Zu Fuß müssen vom künftigen Wohngebiet bis zur nächstgelegenen Schule in Espenhain ca. 3,4 km zurückgelegt werden. In der westlich gelegenen Stadt Böhlen

existiert außerdem noch ein berufliches Schulzentrum. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Oberschule, Gymnasien dagegen erst in den größeren Städten Borna, Markkleeberg und Zwenkau. Der Besuch der genannten weiterbildenden Schulen erfordert die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Betreuungsmöglichkeiten für Vorschulkinder bieten Kindertagesstätten in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Espenhain, Mölbis und Oelzschau an, wobei die im ca. 2 km entfernten Mölbis die nächstgelegene ist. Überdies bietet eine Kinderkrippe in der Kernstadt die Betreuung von Kleinkindern an.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im ca. 6,5 km entfernten Röthaer Stadtzentrum zahlreich vorhanden.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung, die über die Ortsstraße „Großpötzschau“ im Westen und fußläufig über die Zufahrt zum Standort der Freiwilligen Feuerwehr im Südosten erfolgt, als erschlossen zu betrachten. Der öffentliche Personennahverkehr bedient mit der Buslinie 141 Borna – Espenhain – Störmthal – Wachau – Leipzig-Probstheida der Regionalbus Leipzig GmbH auch den Ortsteil Großpötzschau.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die stadtechnische Erschließung des Plangebiets stehen vorhandene Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser in der Ortsstraße „Großpötzschau“ zur Verfügung.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt gemäß DWA-A 102 Teil 1 (Regenwasserbewirtschaftung).

Die Stromversorgung ist durch Anbindung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ an das von der envia Mitteldeutsche Energie AG betriebene Leitungsnetz in der Ortsstraße „Großpötzschau“ gegeben.

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Anschlussleitung DN 80 an die in der Ortsstraße „Großpötzschau“ bestehende Versorgungsleitung DN 200 GGG des Zweckverbands Wasserversorgung Bornaer Land gesichert.

Für den Löschwasserbedarf werden vom Zweckverband hinreichende 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus bietet die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) die Versorgung der künftigen Wohnsiedlung mit Erdgas an.

5.7 Denkmalschutz

Der Ort Großpötzschau in Rötha, ist ein historischer Ort (erste urkundliche Erwähnung um 1206 bzw. mit dem Zusatz „Groß“ um 1514), der in seiner originalen Struktur noch weitestgehend erhalten ist. Er zeugt heute noch von historischen Gebäuden und Straßenführungen, deren Erhaltung von besonderer Bedeutung ist. Das geplante Vorhaben befindet sich im historischen Ortskern und somit in der direkten Umgebung zu einer Vielzahl von denkmalgeschützten Höfen, entlang der Erschließungsstraße, mündend an der Dorfkirche / Auenkirche Großpötzschau.

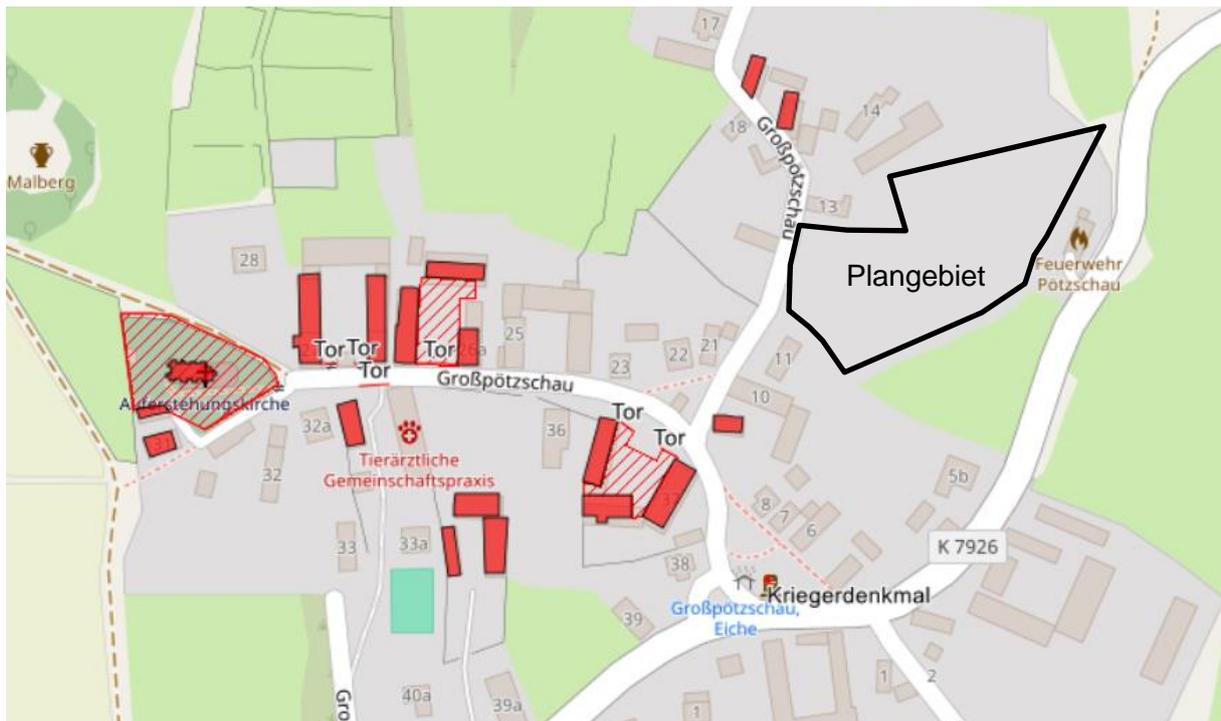


Abbildung 2: Denkmalkarte Sachsen / Auszug Pötzschau

Die nächstgelegenen Objekte sind:

Großpötzschau 10, Wohnstallhaus eines Dreiseithofes

Großpötzschau 16, Wohnstallhaus und Stallgebäude eines Dreiseithofes

Großpötzschau 37, Wohnstallhaus, Seitengebäude und Scheune sowie zwei Toreinfahrten und Hopfplasterung eines ehemaligen Vierseithofes

Die Bestandsbebauung von Großpötzschau ist geprägt von Hofbebauungen entlang der Erschließungsstraße. Dabei sind die straßenbegleitenden Gebäude giebelständig und direkt an der Straße errichtet. Zudem sind sie meist als langgestreckte Baukörper errichtet.

Die Bestandsbebauungen von Großpötzschau weisen meist symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von ca. 40° auf, wobei die Firstlinie parallel zur Gebäudelängsfront verläuft. Der Dachüberstand im Bereich der Traufe ist meist kleiner als 40 cm ausgebildet.

Die Ortsgänge sind meist mit einer Ausladung von max. 20 cm ausgebildet. Die Trauf- und Firsthöhen sind dabei annähernd gleich.

5.8 Bodendenkmale

In der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabenbereich befindet sich eine archäologisch vielschichtig geprägte Kulturlandschaft. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, (0-19050-01 mittelalterlicher Ortskern) die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

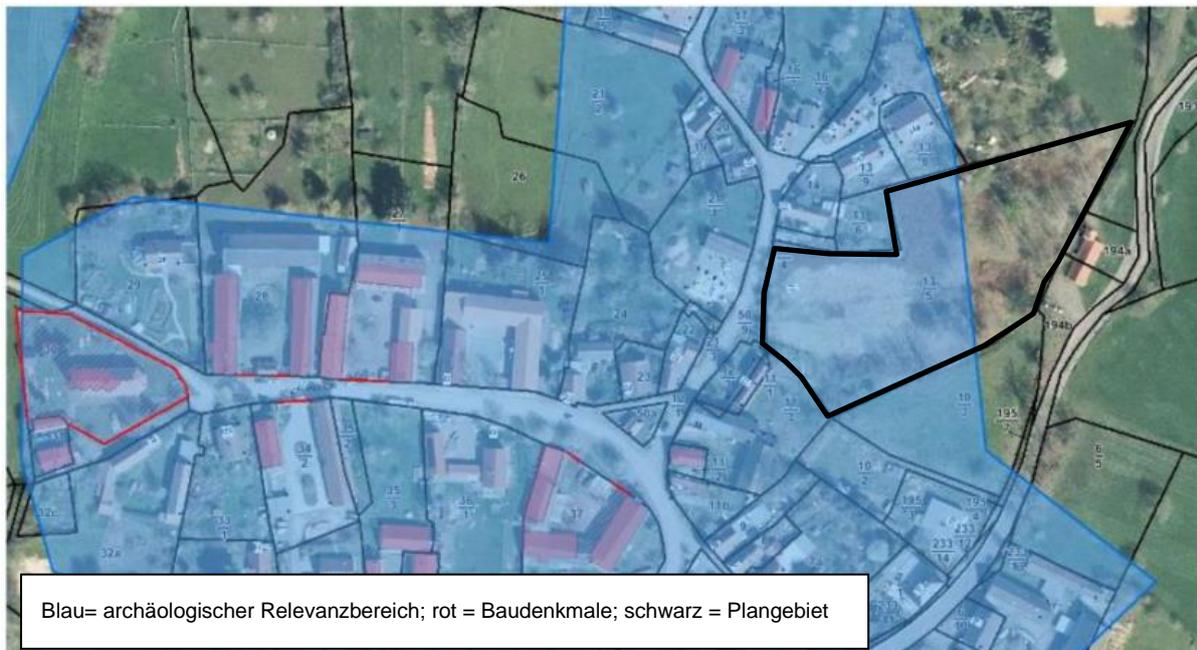


Abbildung 3: Denkmalkartierung BLP/68/18-2 AZ: B2018-099-1 (Auszug CARDO)

6 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans spricht insbesondere der Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplans (LEP 2013), wonach die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Nutzbarmachung von rechtskräftigen Bauflächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Darüber hinaus werden zum Thema Stadtumbau folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ von Bedeutung sind:

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standorts gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

G 2.2.2.3 Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

Nach dem Regionalplan 2021 ist darauf hinzuwirken, dass bei einer Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte und eine angemessene Durchgrünung und zukunftsfähige wirksame Einbindung in die Landschaft realisiert wird (Ziel 5.1.2). Diesen Zielen wird die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ durch entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie für eine intensive Eingrünung des Baugebiets gerecht.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen zudem gemäß Grundsatz G 5.1.3 des Regionalplans verstärkt Belange von Familien, älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die 1. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls, indem mit ihr im Plangebiet künftig das Wohnen vorherrscht, wobei das damit verbundene Angebot an Wohnraum den nachgefragten Anspruch hinsichtlich der Wohnform „Eigenheim“ berücksichtigt wird. Damit ist gleichzeitig das Ziel Z 5.1.4 des Regionalplans beachtet, wonach das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Änderungsplanung für das künftige Wohngebiet „Großpötzschau Ortsmitte“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Freistaates Sachsen berücksichtigt.

Im Regionalplan bestehen für den nordöstlichen Randbereich folgende Festlegung¹:

- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (grün)
- Regionaler Grünzug (grau gepunktet)

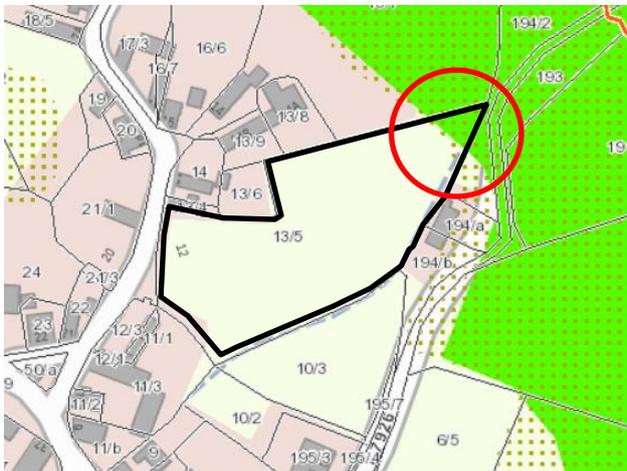


Abbildung 4 Festlegungen des Regionalplans

Diese Ziele werden berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen schließen eine bauliche Nutzung der Flächen aus.

¹ Die verbindliche Regelung enthält der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain. Da die Karte 4 „Endzustand“ aufgrund des Maßstabs und überlagernder Einträge keine eindeutige Lesbarkeit besitzt, wird die Regionalplanung in der Darstellung von RAPIS verwendet.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für das Plangebiet zwei Nutzungen dar:

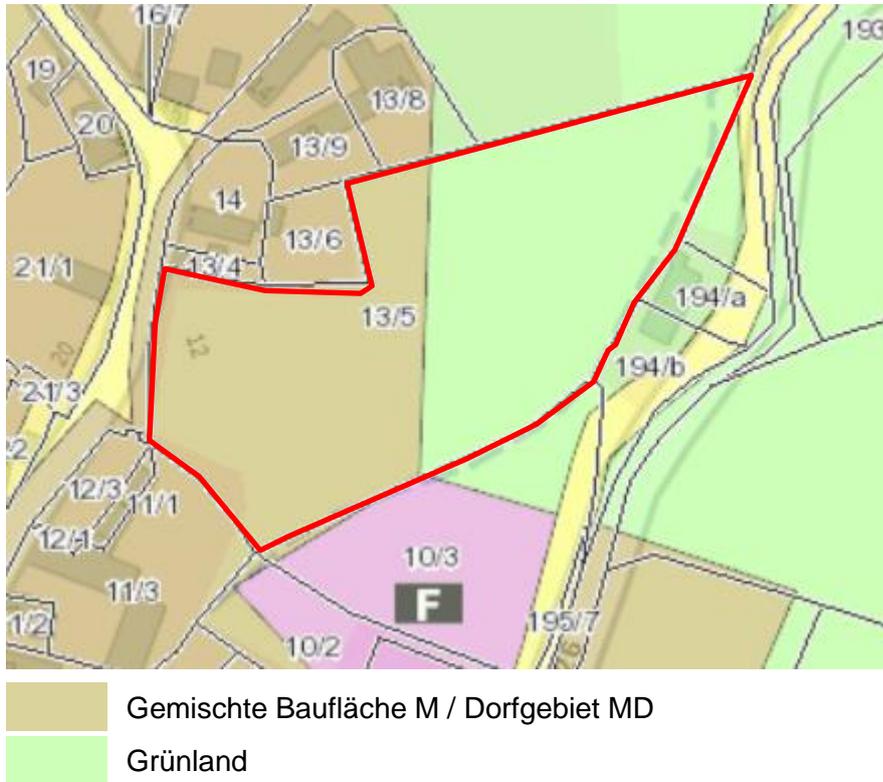


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Rötha (2006)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (kein paralleles Verfahren) anzupassen.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Bebauungs- / Nutzungskonzept

Das Leitbild der städtebaulichen Neuordnung des vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets orientiert auf eine straßenbegleitende Eigenheimbebauung entlang einer in nordöstliche Richtung verlaufenden Erschließungsachse. Entlang dieser Straße sind Eigenheime mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Um den Achsencharakter der Erschließungsstraße noch stärker zu betonen, zwingen Baulinien, die mit einem beidseitigen Abstand von bis zu 4 Metern von der Verkehrsfläche festgesetzt sind, die Hauptbaukörper in fünf Baufeldern zur Ausrichtung der Wohngebäude entsprechend dem Verlauf der Straße. Dies beginnt vom westlichen Knoten der privaten Planstraße mit der Ortsstraße „Großpötzschau“.

Das grundsätzliche Ziel der Planung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser auf durchschnittlich ca. 635 m² großen Grundstücken.

7.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über den Anschluss der Erschließungsstraße im Westen an die Ortsstraße „Großpötzschau“. Die dazu herzustellende Verkehrsfläche gewährleistet den Begegnungsfall LKW/Radfahrer u. Pkw/Pkw = 4,75 m überfahrbare Straßenbreite. Einschließlich Borde und zugehöriger Rückenstützen ergeben sich somit 5,25 m als Gesamtbreite für die Straße.

Die als Mischverkehrsfläche vorgesehene Planstraße erhält am nördlichen Ende eine Wendeanlage für dreiachsige Fahrzeuge.

Im mittleren Straßenteil steht eine an seiner nördlichen Seite angeordnete private Parkfläche mit vier Stellplätzen insbesondere für Besucher des Wohngebiets zur Verfügung.

Fußgänger und Radfahrer können von der Planstraße eine Verbindung zur südöstlich gelegenen Ortsstraße „Großpötzschau“ nutzen, die durch den geplanten Anschluss des dazu 1,5 m breit vorgesehenen Fuß- / Radwegs an die im Flurstück 194/b der Gemarkung Großpötzschau gelegene Zufahrt zum dort befindlichen Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr möglich wird.

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung des Plangebiets kann auf die in der Ortstraße „Großpötzschau“ vorhandenen Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser zurückgegriffen werden.

7.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung gebracht werden. Geplant ist, das anfallende Oberflächenwasser der Straßen, Gehwege und PKW-Stellplätze in die straßenbegleitenden Mulden zu leiten, die das Wasser wiederum in die darunterliegenden Rigolen versickern lassen. Die verbleibenden befestigten Flächen sollen direkt in die unterirdischen Rigolen, die sich unterhalb der Mulden befinden, geleitet werden. Die Rigolen sind in der Lage, das zugeführte Oberflächenwasser zu speichern und dieses nach und nach an den Umgebungsboden abzugeben. Somit wird der natürliche Wasserkreislauf nachhaltig unterstützt.

Mulden-Rigolen-Systeme bieten eine effiziente Speicherlösung für Oberflächenwasser, sowohl in der oberirdischen Mulde als auch in der unterirdischen Rigole, die durch einen Überlauf miteinander verbunden sind. Der Überlauf fungiert als Verbindungselement zwischen der Mulde und der Rigole. Die Mulde gibt das gespeicherte Wasser durch Versickerung an die unterhalb der Mulde befindliche Rigole ab, während letztere das Oberflächenwasser speichert und gleichzeitig das gespeicherte Wasser nach und nach an den Umgebungsboden abgibt. Die Versickerungsgeschwindigkeit des Wassers in den Umgebungsboden ist maßgeblich von dessen Durchlässigkeit abhängig.

Um bei Starkregen eine Überflutung auszuschließen, wurde für das geplante Mulden-Rigolen-System der Nachweis der schadlosen Überflutungsvolumina entsprechend DIN 1986-100 geführt. Dafür wurde ein 30-jähriges Regenereignis berücksichtigt. Für den Nachweis der Überflutung wird das Speichervolumen der Mulde in der oberhalb der Rigole angelegten Geländemulde in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind zusätzliche Überflutungsflächen vonnöten. Die mittlere Überflutungshöhe von 0,44 m kann auf der Fahrbahn sowie den PKW-Stellflächen zurückgehalten werden. Im Hinblick auf den Überflutungsnachweis ist sicherzustellen, dass die Höhe der Fertigfußböden der Gebäude mindestens 0,10 m über der Rückstauenebene positioniert sind.

Die Wertung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung wurde gemäß DWA-M 153 geführt. Es sind keine Regenwasserbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone der Mulde wird jedoch eine zusätzliche Reinigungsleistung erzielt.

Siehe hierzu Anlage 2.

7.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept verfolgt drei Zielrichtungen:

- Erhalt vorhandener Gehölz- und Grünstrukturen am südlichen Rand und östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Erhalt wertvoller Gehölze im Geltungsbereich (Höhlenbäume)
- Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als strukturreiche Hausgärten
- Anlage von Gehölzen an der nördlichen Gebietsgrenze

8 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsgebiets des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ umfasst das Flurstück 13/5 der Gemarkung Großpötzschau.

8.2 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]

Das Baugebiet ist als dörfliches Wohngebiet (MWD) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung beachtet die städtebauliche Situation (Lage in einem Dorf) mit einer dorfähnlichen Rahmenumgebung für die zulässige Bebauung.

Der Nutzungsausschluss innerhalb des vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Baugebiets dient vor allem dem Schutz der Wohnruhe und seiner geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer harmonischen Gebietsentwicklung.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]

8.3.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurde einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ (um bis zu 50 %) wird nicht ausgeschlossen [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Begründung:

Das städtebauliche Ziel ist es, Einzel- und Doppelhäuser als Eigenheime zu errichten. Diese sollen sich als lockere Bebauung verträglich in die Umgebung einfügen und gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringern. Dadurch werden außerdem die Bedingungen für das örtliche Klima und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbessert. Diese Faktoren waren die entscheidenden Gründe zur Festsetzung der Grundflächenzahl, die unter der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4 bleibt. Damit bleibt die festgesetzte GRZ der 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ auch unter der gegenwärtig rechtskräftigen Planfassung. Die mögliche Überschreitung der GRZ wird nicht ausgeschlossen, um den größten Teil der GRZ der Grundfläche für das Eigenheim als Hauptbaukörper des Grundstücks zur Verfügung zu stellen.

8.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse einheitlich als Höchstanzahl festgesetzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig [§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO].

Begründung:

Diese Festsetzung greift die gleichlautend ausgewiesene Geschossigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden. Die Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Eine Unterschreitung des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung vorhanden, eine zwingende Festsetzung von ein oder zwei Vollgeschossen wäre in Anbetracht der Lage des Plangebiets städtebaulich nicht begründbar.

Staffelgeschosse würden zu Baukörpern mit gebietsuntypischen Dimensionen und Höhenentwicklung führen.

8.3.3 Traufhöhe

Zeichnerisch ist eine maximale Traufhöhe in Meter über Bezugshöhe festgesetzt worden.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden privaten Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

Begründung:

Zur Unterstützung der beabsichtigten städtebaulichen Topografie wurde für die Bebauung eine mit den vorhandenen Baukörpern in der Umgebung der künftigen Wohnsiedlung verträglich korrespondierenden Traufhöhe² von $\leq 6,4$ m vorgegeben.

8.3.4 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO]

Im dörflichen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

² Gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über Bezugshöhe

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung, mit Eigenheimen als Einzel- bzw. Doppelhäusern, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Die Festsetzung dieser Bauweise resultiert auch aus den Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung in die durch Hofanlagen geprägte Bestandssiedlung einzufügen.

8.3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch bestimmt.

Begründung:

Die Baulinien dienen der Erzielung einer Bau- und Sichtflucht.

8.3.6 Stellung der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Für die Stellung der Hauptbaukörper (Wohngebäude) sind die zugehörigen zeichnerischen Einträge in Form der vorgegebenen Firstrichtung maßgebend.

Begründung:

Die Festlegung der Firstrichtung dient der Strukturierung und baulichen Ordnung des Baugebiets.

8.3.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§12 und 23 BauNVO]

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstands von 3 m zur jeweils anliegenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und eingegrünte Mülltonnenstellplätze.

Garagen und Carports sind in einem Abstand von über 6 Meter zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen o.ä.) und Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksbereich beschränkt, um einen möglichst geordneten öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten.

8.3.8 Verkehrsflächen

8.3.8.1 Straßenverkehrsfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 22 BauGB]

Die zeichnerisch als Erschließungsstraße des Wohngebiets festgesetzte Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Breite der Erschließungsfläche von 5,25 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse. Überdies erhält die als Mischverkehrsfläche vorgesehene Planstraße am nördlichen Ende eine Wendeanlage für dreiachsige Fahrzeuge, wie sie die Feuerwehr aber auch Abfallsammelfahrzeuge verwenden.

8.3.8.2 Fuß- und Radweg

Die Verkehrsfläche als Verbindung von der zeichnerisch festgesetzten Planstraße zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung einer zweiten Verbindung des geplanten Wohngebiets an die nächstgelegene öffentliche Straße. Damit wird das Durchgehen der Siedlung oder ihr Durchfahren mit dem Fahrrad möglich.

8.3.8.3 Parkplatz

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Stellflächen sollen insbesondere Gästen zur Verfügung stehen.

8.3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene private Verkehrsfläche besitzt Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

8.3.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.3.10.1 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen. Zulässig sind ausschließlich dezent abstrahlende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen.

8.3.10.2 Fensterverglasung

Die Verglasung von Fenstern > 3 m² muss vogelschutzwirksam ausgeführt werden. Zulässig sind nur flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

8.3.10.3 Baufeldfreimachungen

Die notwendigen Baufeldfreimachungen, Rodungen und der Abbruch von Bestandsgebäuden werden außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit der Vögel durchgeführt. Der zulässige Zeitraum für die Durchführung der Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen ist von Ende September bis Ende Februar eines jeden Jahres.

Begründung:

Alle genannten Maßnahmen dienen vorrangig dem Artenschutz und vermeiden bzw. verringern Beeinträchtigungen der Bebauung für Arten.

8.3.10.4 Die Farbgebung der baulichen Anlagen

Der Hellbezugswert (HBW) für Fassadenfarben muss zwischen 62 und 100 liegen. Der HBW misst die Helligkeit eines Farbtones und gibt an, wieviel Energiemenge des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird. Schwarz entspricht 0; Weiß entspricht 100.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Denkmalschutz. Die neuen Gebäude sollen optisch sich in das Ensemble des Orts einfügen.

8.3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*8.3.11.1 Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen*

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Ableitung/Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken zu minimieren. Das langsame Versickern des Oberflächenwassers, dass in der oberen belebten Bodenzone immer gegeben ist, trägt dazu bei, Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, wie auch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo das zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

8.3.11.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist für Brutvögel ein Höhlenbrüterkasten an der straßen- abgewandten Fassade in Höhe der Traufe des zu errichtenden Wohngebäudes anzubringen und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten. Für das Anbringen der Höhlenbrüterkästen können auch verbleibende Altbäume gewählt werden. Die Abstände der Nistkästen voneinander sollten >10 m sein. Die Höhlenkästen sind einmal jährlich zu säubern (Herbst).

Begründung:

Von den Sachverständigen wurde im Rahmen der Erarbeitung der naturschutzfachlichen Bewertung für das Bauvorhaben eine Anzahl Nistkästen festgestellt. Um diese Lebensräume für Höhlenbrüter zu erhalten und zu erweitern ist sowohl ihr unbedingter Ersatz bei einer ev. für Baumaßnahmen vorgesehenen Beseitigung als auch das Anbringen neuer Höhlenbrüterkästen für Brutvögel geboten. Die Festsetzung ermöglicht damit einen künftigen Bestand von wenigstens elf derartigen Nistkästen in der Wohnsiedlung.

8.3.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB]

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Gehölzen ist die naturnahe bachauenähnliche Umgebung des vorhandenen Grabens zu erhalten. Insbesondere ist der grabenbegleitende Altgehölzbestand (vor allem Stiel-Eiche und Bergahorn) zu erhalten.

Begründung:

Mit diesen Maßnahmen in diesen insgesamt ca. 885 m² umfassenden und durchschnittlich ca. 5,5 m breiten Schutz- und Entwicklungsflächen wird insbesondere der wertvolle Altgehölzbestand geschützt und damit der Lebensraum für Arten der Avifauna sowie für viele Insektenarten. Zudem unterliegen die von jeder Bebauung freizuhaltenen Maßnahmenflächen den Bestimmungen des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG).

8.3.13 Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung [§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist in ihrer Gesamtheit zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

- Mit mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm) (Pflanzenauswahlliste 1).
- Mit wenigstens 25 einheimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzenauswahlliste 2).
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Schottergärten sind nicht zulässig.
- Vorhandene Gehölze sind anrechenbar.
- Flachdächer auf Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind als Gründach auszuführen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist, dass auch die Flächen vor den Wohngebäuden begrünt und nur im funktionell erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit der Festsetzung wird einer unverhältnismäßigen, den planerischen Zielen entgegenstehenden Versiegelung der Vorgartenzone Vorsorge getragen. Durch die Öffnung der Festsetzung für bestimmte Funktionen bleibt jedoch der nutzungsseitig notwendige wie gestalterisch erforderliche Spielraum gewahrt.

Die Festsetzung dient dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Änderungsgebiets, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna.

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient dazu negative Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf Flachdächern unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Wohngebiets und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung von Flora und Fauna.

8.3.14 Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Auf dem Flurstück 154/3 der Gemarkung Großpötzschau sind auf einer Teilfläche von ca. 1.900 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Herstellung einer blütenreichen Gras- und Krautflur
- Anlage von Sonderstrukturen: Steinhaufen, Sandhaufen, Baumstämme (je ca. 50 m²)
- Pflanzung von 3 Eiben (*Taxus baccata*); Solitär, 5xv mDb, 225-250

Begründung:

Die Maßnahme resultiert aus artenschutzfachlichen Gründen. Die mit der Bebauung verbundene, reduzierte Habitatausstattung des Plangebiets wird durch Aufwertung an anderer Stelle kompensiert.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

8.4.1 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten sind zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln wie z.B. Rankgerüsten) bzw. einzuhausen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung zur Gestaltung des Ortsbilds wird das Ziel verfolgt, dass die in den Vorgartenbereichen grundsätzlich sinnvoll und zweckmäßig angeordneten Stellplätze für die Mülltonnen möglich sind, wenn die Abfallbehälter durch eine entsprechende Gestaltung ihrer Stellplätze vom Straßenraum aus unsichtbar bleiben. Dem Betrachter soll sich ein durch grüne Vorgärten geprägtes und nicht durch Mülltonnen beeinträchtigt Ortsbild präsentieren. Deshalb ist ihre Eingrünung oder Einhausung vorzunehmen.

8.4.1.1 Dachformen

Für die Dachform der Hauptbaukörper ist der Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans maßgebend.

Begründung:

Im allgemeinen Wohngebiet wurden ausschließlich Satteldächer zugelassen, wie das schon die rechtskräftige Fassung von 2006 festsetzte. Damit kann das städtebaulich verträgliche Einfügen der neuen Eigenheime in das in der Umgebung diesbezüglich vorgeprägte Erscheinungsbild weitgehend widerspruchsfrei gewährleistet werden.

8.4.1.2 Dachneigung

Für die Dachneigung der Hauptbaukörper ist der Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans maßgebend.

Begründung:

Für die Umsetzung des beabsichtigten Baukonzepts in Form kleinerer Gebäudeensembles sind auch zurückhaltend formulierte Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachneigungen für die vorgeschriebene Dachform notwendig. So ist für das dörfliche Wohngebiet ein Dachneigungsbereich von $\geq 35^\circ$ bis $\leq 48^\circ$ vorgegeben worden, um bei

Ausnutzung der festgesetzten Obergrenze für die maximal zulässige Vollgeschossanzahl noch ein ausgebautes Dachgeschoss zu ermöglichen, was dann aber kein Vollgeschoss gemäß Sächsischer Bauordnung sein darf. Dieser festgesetzte Dachneigungsbereich steht einer Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen.

8.4.1.3 Einfriedungen

a) Entlang von Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden und strukturreichen einheimischen sowie standortgerechten Obst- und / oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von hinter der Hecke angeordneten Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberfläche begleitet werden.

b) Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind strukturreiche einheimische sowie standortgerechte Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun bzw. Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Die entlang der Verkehrsflächen auf 1,2 m beschränkte maximale Höhe der Einfriedungen verhindert „Grundstückseinmauerungen“ mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können. Diese können aber an den gartenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m wegen ihrer gegenüber von der Straßenfront eingeschränkten Wahrnehmbarkeit zugelassen werden. Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird durch Hecken erhöht. Sie bleiben überdies für Kleinsäuger und Reptilien durchlässig. Zäune mit einer max. Höhe von 1,8 m wirken wie Werkseinfriedungen, was nicht in das Ortsbild des baulich kleinstrukturierten Ortsteils Großpötzschau passt. Deshalb wird die zulässige Höhe dieser Einfriedungsarten auf max. 1,2 m beschränkt.

9 HINWEISE

9.1 Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgeräts. Der Termin der Grabung ist mit dem Landesamt mindestens drei Wochen vor Beginn abzusprechen (Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Tel. 0351/8926-611). Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erfordern. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. (Übernahme von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“).

Hinweis: Bei Erdarbeiten etc. an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, besteht nach § 14 SächsDSchG die Pflicht zur Einholung der hierzu erforderlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig.

9.2 Versorgungsleitungen und -anlagen

9.2.1 Telekommunikationsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ befinden sich unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Das Straßen- und Wegenetz ist so vorzubereiten, dass die vorhandenen Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist Rücksprache mit der Telekom AG zu nehmen (Übernahme von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“).

9.2.2 Elektroversorgungsanlagen

Im Plangebiet sind Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes vorhanden. Deshalb ist vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen Rücksprache mit dem zuständigen Elektroenergieversorgungsunternehmen zu halten. Die Verlegung geplanter Elektroenergieversorgungsleitungen erfordert eine Trassenbreite von 0,8 m. Die DIN 1998 ist dabei zu beachten. Bei Anpflanzungen von Großgrün muss ein Abstand von mindestens 1,5 m zu den Kabeltrassen eingehalten werden. (Übernahme von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Großpötzschau Ortsmitte“).

9.3 Baugrunduntersuchungen

Sofern für geplante Baumaßnahmen keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u.a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen, eine der jeweiligen Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen. Hydrogeologische Untersuchungen, wie z.B. die standortkonkrete Bestimmung der Durchlässigkeit der relevanten Bodenschicht, sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

9.4 Altlasten

Ergeben sich während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommenden Sachverhalte (z.B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder Abfall), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sind diese nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu dokumentieren und unverzüglich der nach § 13 Abs. SächsABG zuständigen Behörde nach § 10 Abs. 2 SächsABG mitzuteilen.

9.5 Kampfmittelfunde

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 4 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Das gilt auch im Zweifelsfall. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen (KMBD SN). Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der KMBD SN direkt entgegen.

9.6 Vermessungs- und Grenzmarken

Innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die gemäß § 7 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG) zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen.

9.7 Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI- Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2023 hingewiesen.

9.8 Elektroversorgungsanlagen

Im Plangebiet sind Verteilungsanlagen des Mittel und Niederspannungsnetzes vorhanden. Deshalb ist vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen Rücksprache mit dem zuständigen Elektroenergieversorgungsunternehmen zu halten.

Die Verlegung geplanter Elektroenergieversorgungsleitungen erfordert eine Trassenbreite von 0,8 m. Die DIN 1998 ist dabei zu beachten.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

9.9 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist das DVGW-Regelwerk GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten und einzuhalten. In der Nähe der Anlagen des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Bornaer Land sind nur Bäume und Sträucher 2. Ordnung zulässig.

9.10 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabenbereich befinden sich mehrere Baudenkmale, welche nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG als Kulturdenkmale erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Umweltbericht

10 UMWELTBELANGE

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Auch von der Anwendung der Eingriffsregelung kann im vorliegenden Fall gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Prüfung des Vorliegens der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergab, dass die Durchführung des Planverfahrens als beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann³. Hinzu kommt, dass es sich bei der Planänderung aufgrund des bestehenden Baurechts um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung handelt, die zudem durch die Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ als umweltrelevantes Maß der baulichen Nutzung keine Verschlechterung der ökologischen Situation im Vergleich zum bestehenden Baurecht erwarten lässt. Auch das Stadtbild wird nicht mit der Durchführung der Änderung beeinträchtigt. Da aber das Plangebiet seit mehr als zwölf Jahren brach liegt, ist zu prüfen, inwieweit geschützte Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) und möglicherweise besonders und streng geschützte Tierarten von dem Bauvorhaben unmittelbar betroffen sind. Deshalb wurden auf Grundlage des § 44 BNatSchG artenschutzfachliche Untersuchungen (Vorkommen besonders und streng geschützter Arten) zur Bewertung des Standorts und für die weitere Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

10.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG sind randlich vorhanden. Es handelt sich um höhlenreiche Einzelbäume, genauer um drei Birnen, eine Salweide, eine gemeine Esche, drei Stieleichen und einen Bergahorn die als besonders geschützte Biotope nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz einzustufen sind und grundsätzlich gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Rötha für notwendige Maßnahmen beachtet werden müssen.

In unmittelbarer Nähe im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete bzw. werden nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete FFH-Gebiet „Oberholz“ und „Störmthaler Wiesen“ und das SPA-Gebiet „Laubwaldgebiete“ östlich von Leipzig liegen ca. 2.100 m in nordöstlicher Richtung entfernt. LSG-Gebiete weisen sogar eine Entfernung über 5.000 m auf. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Bauvorhaben ist demzufolge nicht zu erwarten.

Der Baumbestand wurde kartiert und qualitativ sowie quantitativ erfasst. Die rechtskräftige Baumschutzsatzung der Stadt Rötha von 1997 kommt hier zur Anwendung⁴. Es sind insgesamt 144 Gehölze mit Stammdurchmesser >10 cm (StU ≈ 31 cm) erfasst worden. Dabei waren 24 Bäume stärker als 30 cm Durchmesser (≈ 94 cm StU). Im Gehölzbestand befinden

³ Siehe hierzu Kap. 4

⁴ Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang das Gesetz zur Vereinfachung des Landesumweltrechts, das am 19.10.2010 in Kraft trat und den Anwendungsbereich kommunaler Baumschutzsatzungen einschränkt.

sich darüber hinaus weitere Bäume und Sträucher mit geringerem Stammumfang als Strauchschicht, Jungwuchs und Stangenholz, die nicht einzeln aufgeführt wurden. Es ist außerdem eine (vermutlich angepflanzte) junge Eibe (1,2 m hoch) kartiert worden. Frei wachsende Eiben sind besonders geschützt nach BArtSchV. Der Bestand an Gehölzstrukturen wurde in der Anlage 2 dokumentiert.

11 BESTANDSANALAYSE

Die Angaben in Kapitel 11 und 12 entstammen der artenschutzfachlichen Bewertung Bauvorhaben B-Plan „Großpötzschau Ortsmitte“ 1. Änderung, AQUiLA Ingenieurgesellschaft mbH, 29.07.2024.

11.1 Pflanzen / Biotope

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zwischen dörflicher Siedlung und angrenzendem Offen- und Halboffenland. Beträchtliche Teile des Grundstücks sind von Gehölzen bedeckt, der Rest stellt eine ausgeprägte, von Brombeeren dominierte Ruderalflur dar. In den zusammen ca. 220 m langen Gehölzstreifen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, sowie entlang des Nebenarms des alten Göselbaches befinden sich zahlreiche Altbäume (vorwiegend Eiche und Ahorn) mit Brutmöglichkeiten für Nest- und Höhlenbrüter. Das Plangebiet kann mit folgenden Biotoptypen beschrieben werden:

Ruderalflur, Staudenflur frischer bis feuchter Standorte/ Dörfliche Ruderalflur



Abbildung 6: ruderale Grasflur im Vordergrund

Hecken, Gebüsch



Abbildung 7: Blick von Ost auf die Brombeerfläche

Baumgruppe, Gebüsch, wertvoller Gehölzbestand



Abbildung 8: Gehölzriegel mit Blick nach Nord

11.2 Tiere

Avifauna

Folgende Arten der Avifauna wurden erfasst:

Artnamen dt.	Artnamen wiss.	rechtlicher Status	Gebietsrelevanz	Rote Liste SN
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	V
Elster	<i>Pica pica</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	sg BArtSchV, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	bg BNatSchG, Anh.1 VSchRL	überfliegend	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	BV* , NH	
Weidenlaubsänger (Zilpzalp)	<i>Phylloscopus collybata</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	NH	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	bg BArtSchV, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	bg BNatSchG, Art. 1 VSchRL	überfliegend	3
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	bg BArtSchV, Art. 1 VSchRL	pot. BV, NH	

BV Brutvogel

NH Nahrungshabitat

Art. 1 Art nach Artikel 1 der EU-VSchRL, besonders geschützt nach BNatSchG

Anh. 1 Art nach Anhang 1 der EU-VSchRL, streng geschützt nach BNatSchG

bg besonders geschützt

sg streng geschützt

* Brut sicher, füttert in südl. Baumreihe

Es sind 15 Vogelarten registriert worden, davon zwei nur überfliegend. Dreizehn Arten hielten sich auf der Fläche auf.

Als Brutvogel konnte trotz fortgeschrittener Jahreszeit der Star nachgewiesen werden (2018). Die randlich vorhandenen hecken- bis waldartigen Strukturen sowie die Einzelgehölze sind potentielle Bruthabitate für gebüsch- und baumbrütende Vogelarten, von denen 7 Arten festgestellt wurden.

In den insgesamt 220 m langen Baumreihen im Norden, Osten und Süden befinden sich zahlreiche Altbäume (vorwiegend Eiche und Ahorn) mit Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Es konnten jedoch wegen der Belaubung keine Brutstätten erfasst werden. Im Gebiet hielten sich 5 höhlenbrütende Arten auf. Im Westen ist ein Starenkasten vorhanden, ein weiterer Brutplatz des Stars befindet sich in der südlichen Baumreihe. In den Offenlandbereichen (ruderaler Grasflächen) wurden keine Vogelarten (außer überfliegend) festgestellt.

Bis auf den Grünspecht (*Picus viridis*) wurden keine streng geschützte Arten (Anh. 1 der FFH RL, Arten nach Art. VI der FFH-RL) aufgefunden.

Amphibien

Es befinden sich keine ständig wassergefüllten Gewässer oder potentielle Reproduktionshabitate im Plangebiet oder dessen Umfeld. Der Graben führt ggf. nur temporär Wasser, so dass für Amphibien kein potentieller Lebensraum im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten ist. Für die Erdkröte, die auch in den angrenzenden Gärten vorkommen könnte, besteht die Möglichkeit des Überwinterungslebensraumes in den Randbereichen.

Reptilien

Das Gebiet ist potentiell geeignet für eine Besiedlung mit Zauneidechsen (*Lacerta agilis*), weil offene besonnte, kiesige (offensichtlich verdichtete, teilversiegelte) Flächen mit lichtem Bewuchs vorhanden sind. Daneben bieten die Ruderalflächen Versteckräume und ausreichend Nahrungspotential (Insekten). Ein Nachweis ist nicht erfolgt. Aufgrund der teilweise schweren Zugänglichkeit und der hohen Fluchtdistanzen ist das Vorkommen der Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken)

Artname dt.	Artname wiss.	rechtlicher Status RL SN	Gebiets- relevanz	Lebensraum (SBK)
Tagfalter/ Schmetterlinge				
Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	nicht gefährdet	sh	LRM, LRR, BH
Schachbrett	<i>Melanargia galathea</i>	nicht gefährdet	sh	LRM, LRR, BH
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	nicht gefährdet	mh	LRM, LRR, BH
Schornsteinfeger	<i>Aphantopus hyperantus</i>	nicht gefährdet	mh	LRM, LRR
Tagpfauenauge	<i>Inachis (Nymphalis) io</i>	nicht gefährdet	mh	LRM, LRR, BH
Heuschrecken				
Liniertes Grashüpfer oder Großer Heidegrashüpfer	<i>Stenobothrus lineatus</i>	nicht gefährdet	sh	LRM, LRR
Wiesen-Waldameise	<i>Formica pratensis</i>	bg BArtSchV	1 Hügel	WO

sh = sehr häufig >10 Indiv./ PG

h = häufig 5-10 Indiv. / PG

mh = mäßig häufig <5 Indiv./ PG

Neben den in der Übersicht aufgeführten Arten wurden noch zahlreiche Exemplare der Tagfalter und Heuschrecken festgestellt. Wildbienen und Hummeln sind durchgängig auf Nahrungssuche beobachtet worden (Wildkrautflora, Brombeergebüsch).

Säugetiere

Bei den Erfassungen 2018 erfolgte der Totfund eines Igel (*Erinaceus europaeus*) gefunden. Für den Igel ist das Plangebiet potentielles Habitat zur Nahrungssuche und Sommer-/Winterlebensraum.

12 ARTENSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG DES EINGRIFFS INFOLGE DES GEPLANTEN WOHNGBIETS

12.1 Artenschutzrechtliche Konflikte

Konflikt	Inhalt	Kompensation
K1	Beseitigung von Bäumen	<ul style="list-style-type: none"> • V1, V2, E1 • Festsetzung einer Pflanzpflicht für Gehölze (Hochstämme) • Festsetzung eines Erhaltungsgebots für Gehölzstrukturen
K2	Beseitigung von Heckenstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • E2 • Festsetzung einer Pflanzpflicht für Gehölze (Sträucher / Heister) • Festsetzung eines Erhaltungsgebots für Gehölzstrukturen
K3	Beseitigung der ruderalen Gras- und Staudenflur	Externe Kompensation
K4	Betroffenheit einzelner kartierter Arten der Avifauna	<ul style="list-style-type: none"> • V2 • Festsetzung zur Anlage von Nisthilfen • Externe Kompensation

Arten des Anhangs 1 der VSchRL sind im Gebiet nicht nachgewiesen worden und aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und der Strukturen der näheren Umgebung (Bebauung) nicht zu erwarten. Konflikte mit Arten nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) und Artikel IV Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) geschützten Tieren bestehen nicht.

12.2 Empfohlene Maßnahmen

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung
V1	Schutz der Bäume und vorhandener Gehölzflächen	<p>Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume (Stamm- und Wurzelbereich) sind zu kennzeichnen und während jedweder Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln vor Beeinträchtigung zu schützen⁵.</p> <p>Der grabenbegleitende Altgehölzbestand, insbesondere die Arten Stiel-Eiche und Bergahorn, sind zu erhalten. Aus diesem Grund ist im gesamten östlichen und südlichen Randbereich ein Streifen von 5 m Breite von</p>

⁵ Weiteres hierzu siehe DIN 28920

		<p>der derzeitigen Grabenoberkante als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> <p>Stehendes Totholz ist, soweit es keine Gefahr darstellt, in diesem Bereich zu belassen. Die dort befindlichen Starkbäume sind als Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund der Habitateigenschaften müssen darüber hinaus folgende Einzelbäume als Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB gesichert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stiel-Eiche und Salweide im derzeitigen nordöstlichen Baufeld • Gem. Esche, 2 Stiel-Eichen und Bergahorn am südlichen Baufeldrand • Zwei Birnen an der westlichen und eine Birne an der mittleren nördlichen Grundstücksgrenze (höhlenreiche Einzelbäume) • Eine Eibe am südwestlichen Grundstücksrand
Umsetzung durch Festsetzung Nr. 10: Maßnahmen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)		
V2	Bestellung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)	Zur ökologischen Begleitung und zur Überwachung aller Erschließungsarbeiten (insbesondere Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten) wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen. Um zu gewährleisten, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Arteninventars soweit möglich vermieden bzw. gemindert werden, sind die Baumaßnahmen durch eine naturschutzfachliche Beratung/Betreuung zu begleiten. Die ÖBB hat insbesondere die Aufgabe, vor Beginn der Bauarbeiten, wie Holzung, Rodung und Abgrabung, intensiv nach vorhandenen Tieren abzusuchen.
V3	Ablagerung zu fällender Bäume als Totholzlagerplatz	Müssen aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen stärkere Bäume gefällt werden, sind die als Stämme (Starkholz) auf Polder im Randbereich (Graben oder östlicher Grundstücksbereich) oder an geeigneten Stellen außerhalb des Plangebietes abzulagern (Mindestlänge 2,5 m). Die Maßnahme dient dem Erhalt und der Entwicklung xylobionter Insektenarten sowie als Verstecklebensraum für Kleinsäuger. In Randbereichen sind ebenso vier Lagerplätze für schwächere Äste und Gestrüpp anzulegen (ca. 3x3x1m). Die Maßnahme dient der Herstellung von Unterschlüpfen für den Igel und als Brutplatzangebot für Gebüschbrüter. Die genaue Lage

		und die Bewertung ggf. zu fällender Bäume sind mit der ÖBB abzustimmen.
Umsetzung durch Festsetzung N. 11: Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)		
E1	Ersatzpflanzungen	Die nach BaumSchS geschützten Bäume, welche durch die Umsetzung der Baumaßnahme nicht erhalten bleiben können, sind entsprechend der Satzung zu ersetzen. <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzbindung für Hausgärten • Heckenpflanzung 2-reihig
Umsetzung durch Festsetzung Nr. 9: Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)		
E2	Ersatz der beanspruchten Heckenstrukturen	Die als Bruthabitat für die Avifauna und Lebensraum für Kleinsäuger fungierenden Hecken sind innerhalb des Plangebiets oder in Eingriffsnähe angemessen zu ersetzen. Die Eingrünung des Wohngebiets an den Grundstücksgrenzen mit freiwachsenden Hecken ist dafür eine geeignete Maßnahme. Es sollten strukturreiche Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, wie Weißdorn, Heckenrose, Johannis-/ Stachelbeere, Schneeball, Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Hainbuche angepflanzt werden. Pflegeschnitte sind möglich, eine Formschnitthecke ist jedoch nicht zulässig. <p>Ist die Maßnahme im Gebiet nicht umsetzbar, sind ebenso Heckenpflanzungen im näheren Umfeld möglich. Die Heckenpflanzungen sind vor Beginn der Bauaufeldfreimachung durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heckenpflanzung 2-reihig
Umsetzung durch Festsetzung Nr. 9: Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)		
E3	Herstellung Ersatzbruthabitate für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Als Ersatz für die Beseitigung der Nistmöglichkeiten sollen Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen im oder in der Nähe des Baugebiets angebracht werden. Es sind für das Plangebiet fünf Nistkästen verschiedener Bauart/Größe für Höhlenbrüter und fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Abstände der Nistkästen voneinander sollten größer 10 m sein. Möglichkeiten bestehen entlang des Gehölzsaums am Graben und an den verbleibenden Gehölzen. Die Abstände der Höhlen und der Halbhöhlenkästen können sich überschneiden. Die Höhlenkästen sind einmal jährlich zu säubern (Herbst).
Umsetzung durch Festsetzung Nr. 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.		

20 BauGB)		
E4	Herstellung von blühreichen Wiesen-/ Staudenflächen	Zur Wiederherstellung bzw. zur Beibehaltung der Diversität der derzeitigen blütenreichen Hochstauden- und Ruderalflur werden im Plangebiet oder außerhalb Bereiche der öffentlichen und/oder privaten Grünflächen extensiv gepflegt. Es ist eine zweischürige Mahd vorzusehen, wobei z.B. Randbereiche (Straßenrand) kürzer gehalten werden können. Gestalterisch können Freiflächen auch durch eine strukturreiche Staudenpflanzung eingebracht werden. Die Maßnahme dient dem Ersatz des Lebensraums für Tagfalter sowie für Wildbienen und Hummelarten. <ul style="list-style-type: none"> externe Kompensation: Umwandlung einer Lagerfläche in Dauergrünland/ Glatthaferwiese 0,19 ha; diese Fläche soll zu mind. 1/3 mit einer blütenreichen Wildsamenmischung (z.B. für Feldraine) ausgestattet werden
Umsetzung durch Festsetzung N. 11: Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)		

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Rechtskräftiger Bebauungsplan 2006	1. Änderung des Bebauungsplans 2024
Grünfläche	2.835 m ²	3.325 m ²
Versiegelte u. befestigte Flächen	5.010 m ²	4.520 m ²
Bauflächen	4.253 m ² (GRZ=0,4+50%)	3.674 m ² (GRZ=0,35+50%)
Verkehrsflächen	757 m ²	836 m ²
Gesamtfläche	7.845 m ²	7.845 m ²

Der Versiegelungsgrad der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Großpötzschau Ortsmitte“ sinkt gegenüber der rechtskräftigen Fassung dieses Bebauungsplanes von 2006 um 6,25 % = 490 m². Verursacht wird das durch die Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 der Fassung von 2006 auf 0,35 der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Als Ergebnis dieser Änderung des Bebauungsplans können wie bei der Planfassung von 2006 elf Wohngebäude für Familien im neuen allgemeinen Wohngebiet errichtet werden. Damit sind schätzungsweise ca. 25 bis 35 Bewohner zu erwarten. Der zusätzliche Bedarf von einem Krippen- und zwei Kindergarten- sowie jeweils zwei Hort- und Grundschulplätzen ist als erfüllbar einzuschätzen, da im Stadtgebiet Rötha mehrere Kindertagesstätten entsprechende Betreuungen anbieten.

Anhang 1 Luftbild



Anhang 2 Städtebauliches Konzept



Anhang 3 Versickerungskonzept

