

Bebauungsplan der Gemeinde Otterwisch „Otterwisch Lindenstraße – Ost “

Begründung und Umweltbericht

Bearbeitungsstand: 24.08.2021

Auftraggeber: Agrargenossenschaft Otterwisch e.g.
Hauptstraße 7
04668 Otterwisch
Mail: agrarotterwisch@t-online.de

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Eva-Maria Czichos
Glastener Straße 17
04651 Bad Lausick
Tel.: 034345 54 983
Mail: eva@ah-a.de

Inhaltsverzeichnis

1. Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes

1.1. Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel.....	4
1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse.....	4
1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4. Grundzüge der Planung.....	5

2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise

2.1. Regionalplan Westsachsen 2008, Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2008/ 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. §6 Abs.1 SächsLPlIG, Regionalplan Leipzig Westsachsen, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlIG vom 11.12.2020	6
2.2. Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Lausick und der Gemeinde Otterwisch, wirksam seit 21.11.2006.	8

3. Beschreibung des Bestandes

3.1. Lage des Geltungsbereiches.....	9
3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse.....	9
3.3. Erschließung und technische Infrastruktur.....	9
3.4. Baugrund und hydrologische Verhältnisse.....	10
3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima.....	10

4. Festsetzungen und Erläuterungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)	11
4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)	12
4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	12
4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	12
4.1.4. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB)	13
4.1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	13
4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz.....	13

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....

4.2.1. Parzellierung des Baugebietes.....	14
4.2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO)	14
4.2.2.1. Dachgestaltung.....	14
4.2.2.2. Dachneigung.....	14
4.2.2.3. Belichtung des Dachraumes.....	14
4.2.2.4. Fassade und Sonnenschutz.....	14
4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen	

(§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)	15
4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	
(§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)	15
4.3. Grünordnerische Festsetzungen	
4.3.1 Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	15
4.3.2 Maßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	16
5. Erschließung und technische Infrastruktur	
5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes.....	17
5.2. Medienmäßige Erschließung des Plangebietes.....	17
6. Hinweise	
6.1 Bodenschutz.....	20
6.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten.....	20
6.2.1 Ingenieurgeologie / Baugrund.....	20
6.2.2 Hydrogeologie.....	21
6.2.3 Geodaten.....	22
6.2.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen.....	22
6.3 Hinweise zum Radonschutz.....	23
6.4 Empfohlene Festsetzungen der Geräuschemissionsprognose	
Nr. 0815-G-01-24.08.2021/0.....	24
7. Umweltbericht	
7.1. Beschreibung des Vorhabens.....	26
7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	27
7.2.1. Artenschutzrechtlicher Rahmen und Bestandsaufnahme.....	27
7.2.2. Bodenschutzrechtlicher Rahmen und Bestandsaufnahme.....	29
7.2.3. Bestandstabelle.....	29
7.2.4. Zusammenfassende Bewertung.....	31
7.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen.....	31
7.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch Vorhabenrealisierung.....	31
7.3.2. Zusammenfassende Bewertung und Maßnahmenbeschreibung.....	33
7.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch Nichtrealisierung.....	33
7.4. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	33
7.5. Kompensationsmaßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	35
8. Hinweise auf frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit	
8.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB.....	40
8.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB.....	40

1. Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes

1.1. Veranlassung und Begründung der Planung und Planziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Otterwisch hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Otterwisch östlich entlang der Lindenstraße beschlossen.

Ausgehend von der regionale Gemeindeentwicklung und der zukünftigen überregionalen Bedeutung der verkehrstechnischen Territorialschließung verfügt Otterwisch nicht über genügend Bauflächen für Wohnhäuser und kann den steigenden Bedarf nicht decken. Folgend den Vorgaben aus dem „Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008, 2017, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlIG vom 11.12.2020 wird Wert auf die demografische Entwicklung im ländlichen Gebiet gelegt. Das bedeutet, dass es innerorts wichtig ist, junge Familien an den Standort zu binden. Erweiternd ist die Nachfrage ortsfremder junger Familien nach Baugrundstücken in Otterwisch in den letzten Jahren enorm gestiegen.

Einer der Gründe liegt in der gut ausgebauten Infrastruktur der Gemeinde. Sie verfügt maßgeblich über grundlegende soziale Voraussetzungen wie beispielsweise:

- Kindertagesstätte
- Grundschule
- medizinische Einrichtungen
- verkehrstechnische Anbindung im öffentlichen Verkehr mit Bus und Schiene
- soziale Bürgereinrichtungen

Ein zweiter Grund ist, dass resultierend aus der Baulandpreisentwicklung im nahen Leipziger Umfeld die Gemeinde vermehrt Anfragen nach bezahlbaren Bauplätzen erhält, die sie bestrebt ist, abzudecken. Der daraus entstehende Bevölkerungszuwachs geht weit über die natürliche Entwicklung der örtlichen Bevölkerung hinaus (zahlenmäßig nachweisbar).

Der B-Plan wurde in Übereinstimmung mit der Gemeinde Otterwisch angestrebt, da konkret nachweisbare Bauanfragen vorliegen.

Durch die dargestellte Planung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die geordnete Erweiterung des Ortes entlang der Lindenstraße zu schaffen. Das Grundstück im Eigentum der Agrargenossenschaft Otterwisch e.g. Hauptstraße 7, 04668 Otterwisch.

Den regionalplanerischen Festsetzungen stehen keine real belegbaren Erfordernisse der Siedlungsentwicklung zur Abwägung gegenüber, die einen konkreten Einfluss auf unsere urbane Ortsentwicklung in allen Bereichen haben.

1.2. Verfahrensstand und Beschlüsse der Gemeinde

- Aufstellungsbeschluss Nr.004/022/20 am 21.01.2020,
- Öffentliche Bekanntmachung, Mitteilungsblatt v. 06.03.2020
- Auslegung des Entwurfs Nr.001/022/21 am 09.03.2021,
- Öffentliche Bekanntmachung, Mitteilungsblatt v. 30.05.2021
- Auslegung 2 des Entwurfs Nr.016/022/21 am 11.05.2021,
- Öffentliche Bekanntmachung, Mitteilungsblatt v. 09.07.2021
- Abwägungsbeschluss der Nr.016/022/21 am 11.05.2021,

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstückes 1253/6 der Gemarkung Otterwisch, das sich neu katastermäßig vermessen in folgende Flurstücke teilt: 1253/9, 1253/10, 1253/11, 1253/12 und 1253/13. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 5.963 m².

1.4. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wurde so bearbeitet, dass die verkehrstechnische Erschließung und die grundsätzlichen Prämissen und Werte für die Ver- und Entsorgungsträger durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße festgesetzt sind. Planungsseitig werden bebaubare Flächen durch Baufenster gekennzeichnet, die jedoch größtmöglichen Spielraum für die Parzellierung erlauben. Die Bebauungsdichte wird gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), die auch die Basis für die Ermittlung der Anschlusswerte bilden.

2. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise

2.1. Regionalplan Westsachsen 2008 und Fortschreibung

Am 14.12.2017 hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen mit Beschluss Nr. VI/VV/09/01/2017 den Planentwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen betroffenen Stellen freigegeben.

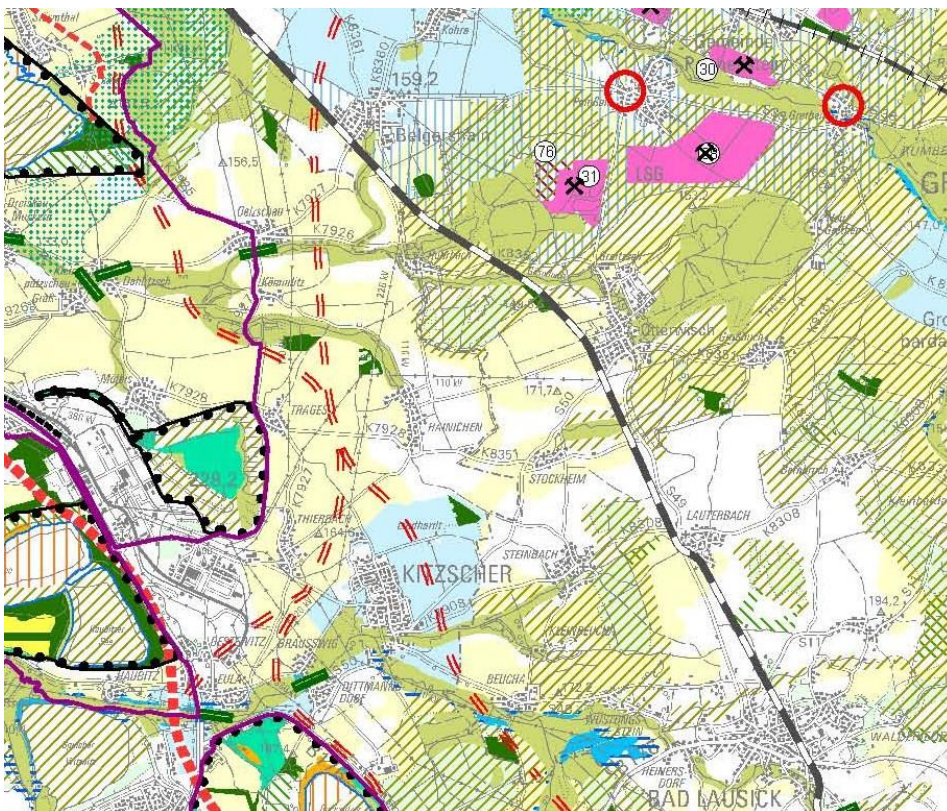
(Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbands Leipzig-Westsachsen über die Offenlegung festlegungsrelevanter Planänderungen gegenüber dem Beteiligungsentwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes in Verbindung mit § 6 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes vom 07. Mai 2020)

Regionalplan Leipzig Westsachsen, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Teilräume G 1.1.5:

Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.



Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RP Fortschreibung 2017/ 2020) steht dem B – Plan nicht entgegen.

Otterwisch erfüllt viele der Grundanforderungen an Grundzentren, obwohl es nicht dazuzählt: (Versorgungs- und Dienstleistungszentrumkomplex mit zentralörtlichen Einrichtungen ausgestatteter Gemeindekern (vgl. Begründung im LEP)

- Verwaltungssitz (selbstständige Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft/ Verwaltungsverband)
- Grundschule
- Kita- Einrichtung
- qualifizierte medizinische Versorgung
- qualifizierte ausreichende Einzelhandelsversorgung
- ÖPNV für Pendler (Bus und Bahn)

Otterwisch ist dem Verflechtungsraum des Grundzentrums Bad Lausick teilweise zugeordnet.

Raum- und Siedlungsstruktur

Im Regionalplan Westsachsen 2008 wird das Verwaltungsgebiet der Gemeinde Otterwisch als *ländlichen Raum* (Karte 1 Raumstruktur) ausgewiesen. Otterwisch liegt zwischen den *Mittelzentren* Borna, Grimma und dem *Grundzentrum* Bad Lausick nahe der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Borna – Rötha – Markkleeberg – Leipzig. Es zählt als *gemeindlicher Versorgung- und Siedlungskern* (vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung durch die jeweilige Gemeinde gemäß (Plansatz Z 2.2.1.6 (2017), Karte 2 Siedlungsstruktur). Unter den im „Karte 4, Regionalentwicklung“ angegebenen „LEADER-Gebieten für die Entwicklung des ländlichen Raumes“ zählt die Gemeinde Otterwisch zum „*Leipziger Muldenland*“, zu den *Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften* „*Naunhofer Land*“.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt

- nicht in einem Flora-Fauna-Habitat (FFH)
- nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet
- außerhalb von Kern- und Verbundflächen des ökologischen Biotopverbundsystems
- nicht in einem Landschaftsschutzgebiet
- nicht in einem Naturschutzgebiet
- nicht in einem Vogelschutzgebiet
- nicht in einem Gebiet für Fledermausquartiere
- nicht in einem Überschwemmungsgebiet
- außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Waldmehrungsflächen, sowie außerhalb von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft.

Fließgewässer und stehendes Gewässer – nicht vorhanden

Bodenschutz, Altlasten, archäologische Kulturdenkmale

Nicht explizit im RP Westsachsen erwähnt.

Luftreinhaltung und Klimaschutz

Geltungsbereich und Vorhaben stehen den Forderungen nicht entgegen.

Siedlungsentwicklung

Die vorgestellte Einleitung zum Verwaltungsgebiet Gemeinde Otterwisch beschreibt die Konformität der Siedlungsentwicklung mit dem Regionalplan Westsachsen.

Z 2.2.1.7

Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

2.2. Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Lausick und der Gemeinde Otterwisch, wirksam seit 21.11.2006.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Lausick und der Gemeinde Otterwisch ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist wirksam seit 21.11.2006.

Durch die Entwicklung der Siedlungsgebiete, die sich aus den gemeindlichen Wohnverhältnissen ergibt, wird die für vorgesehene Nutzung entlang der „Lindenstraße“ entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO „Art der baulichen Nutzung“ in WA (allgemeines Wohngebiet) geändert. In der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die vorgesehenen Nutzungen gemeinsam in einem Pool mit anderen Änderungen bearbeitet. Die Nutzung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt.

3. Beschreibung des Bestandes

3.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Gebiet liegt nordöstlich des Ortskernes von Otterwisch und setzt die vorhandene Bebauung der Lindenstraße fort.

Der räumliche Geltungsbereich des B – Planes umfasst das Flurstück 1253/6 der Gemarkung Otterwisch in einer Größe von 5.963 m². Den nördlichen und östlichen Abschluss bilden landwirtschaftlich genutzt Ackerflächen. Die westliche Begrenzung stellt die Lindenstraße dar. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine vorhandene örtliche Bebauung aus Einfamilienhäusern.

Die in der Nähe des Vorhabengebietes des B-Planes „Otterwisch-Lindenstraße Ost“ liegenden gewerblichen Betriebe befinden sich auf Flächen, die im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick/ Otterwisch als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß §8 BauNVO ausgewiesen sind. Folgende Betriebe sind in der näheren Umgebung des B-Planes ansässig und können im Vorhabengebiet maßgebliche Geräuschmissionen verursachen:

- Agrargenossenschaft Otterwisch, östlich des Vorhabengebietes
- Landwirtschaftsbetrieb und Direktvermarktung Christian Hahn, südlich der Wiesenstraße
- Gemischte Tierhaltung mit Räucherei und Fleischerei, nördlich der Wiesenstraße
- Tierhaltung Andreas Schreiber, östlich der Wiesenstraße
- Fuhrgeschäft Lutz Steinbach, südlich der Wiesenstraße

Die genaue Lage ist in der Geräuschmissionsprognose Berichtsnummer 0815-G-01-24.08.2021/1 und der Geruchsmissionsprognose Berichtsnummer 0815-S-01-24.08.2021/1 des Büros Lücking & Härtel GmbH zu entnehmen.

Derzeit wird das gesamte Gebiet vom Eigentümer als „intensiv genutzte Grünfläche“ bewirtschaftet. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 149 m NN.

3.2. Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Aktuell ist der Geltungsbereich als intensive Grünfläche genutzt. Eigentümer des gesamten Areals gemäß Grundbuch die Agrargenossenschaft Otterwisch e.g.

Hauptstraße 7

04668 Otterwisch

Mail: agrarotterwisch@t-online.de

3.3. Erschließung und technische Infrastruktur

Kraftverkehrsanbindung, Rad- und Fußgängerverkehrsanbindung:

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Lindenstraße. Im Landkreis Leipzig wurde und wird der öffentliche Personennahverkehr neu strukturiert. Ein wichtiges Kriterium ist die Verringerung der Zugangshemmnisse für den ÖPNV- Nutzer durch die Schaffung neuer Bushaltestellen.

Wasser und Löschwasser

Veolia Wasser Deutschland GmbH - Grimma – Geithain

Straße des Friedens 14 a

04668 Grimma

Abwasser

Abwasserzweckverband „Espenhain“
Blumrodapark 6
04552 Borna
-Planung ist in Bearbeitung-

Energieversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh
Region Westsachsen
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
Postfach 200552
06006 Halle (Saale)

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Krämerstraße 66
04288 Leipzig

Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig ist zu beachten.

3.4. Baugrund und hydrologische Verhältnisse

Ein Baugrundgutachten liegt vor, aber der geotechnische Bericht bezieht sich lediglich auf den südlichsten Teil des Planbereiches. Orts- und vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 werden deshalb auch für die weiteren Trennstücke / Parzellen dringend empfohlen. Die geotechnischen Berichte sollten u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt.

3.5. Umweltsituation, Altlasten, Klima

Unter den im „Karte 4, Regionalentwicklung“ angegebenen „LEADER-Gebieten für die Entwicklung des ländlichen Raumes“ zählt die Gemeinde Otterwisch zum „*Leipziger Muldenland*“, zu den *Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften* „*Naunhofer Land*“. Dieser Landschaftstyp ist durch die in der Vergangenheit und der Gegenwart vorherrschende ackerbauliche Nutzung geprägt.

Konkretisierung zum Bestand und zu den Verfahren wird im Punkt 6.2. Ingenieurgeologie / Baugrund dargestellt.

4. Festsetzungen und Erläuterungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
zuletzt geändert durch Artikel 1 Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes, § 47

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch
das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)

Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch
Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert
worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung
vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2. des Gesetzes vom
14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten

MDW = dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und
forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden
Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nichtgleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die
dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und

- Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 7. sonstige Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Flächen der dem Grundstück zugeordneten Park- und Medienstreifen werden bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ mit angerechnet.

das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

1. der Grundflächenzahl: GRZ = 0,3
2. der Geschossflächenzahl: GFZ = 0,8
3. der Zahl der Vollgeschosse: I-II

4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist ausschließlich eine offene Bebauung festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Bauliche Anlagen sind entsprechend den eingetragenen Hauptfirstrichtungen, giebelständig zu Straße auszurichten. Der First ist mittig auf der Dachfläche anzuordnen.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen, soweit sie nach der SächsBauO in den Abstandsflächen zulässig sind.

4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Der Zugang zu den Baugrundstücken liegt ausschließlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Lindenstraße“. Sie wird im Lageplan ausgewiesen.

Die Einfahrtsbereiche in die Grundstücke sind auf dem Plan gekennzeichnet.

4.1.4. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB)

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Punkt 5.2. „Medienmäßige Erschließung des Plangebietes“.

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

Nichtüberbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, entsprechend dem regionaltypischen Stil. Die Anlage sog. Schottergärten (Flächen mit flächigem Auftrag von Splitt, Grobschlag etc. sind nicht zulässig. An den im Plan eingetragenen Stellen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

Konkrete Maßnahmen sind im Umweltbericht genannt.

Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)

Archäologische Funde gemäß § 20 SächsDSchG (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden.

(Adresse: Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 0351 - 8926 199) zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Diese Passagen sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vom Bauherrn zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200),

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO – DVOSächsBO)

Durchführungsverordnung zur SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), die zuletzt durch die Verordnung vom 30. März 2020 (SächsGVBl. S. 180) geändert worden ist

4.2.1. Parzellierung der Baugebiete

Die Parzellierung innerhalb des Baugebietes ist mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen angegeben. Nach Feststellung der endgültigen Parzellengrößen sind die Gebäude innerhalb der Baugrenzen nach dem § 6 der SächsBauO mit den jeweiligen Abstandsflächen einzuordnen.

4.2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 SächsBauO)

4.2.2.1. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm oder Mansarddächer zulässig.

Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachausführung haben.

Die angegebene Hauptfirstrichtung, giebelständig zur Straße, ist gemäß Plan einzuhalten.

Die Dächer sind mit kleinteiligen Materialien, wie Tondachsteinen, Dachziegeln, Schiefer oder Materialien, die dem Erscheinungsbild nachkommen, einzudecken.

Eine Dachfarbigkeit in Naturrot oder Schiefergrau mattiert ist zulässig.

Für untergeordnete Teile am Dach können auch Titanzink- oder Kupfereindeckungen zugelassen werden.

Solar- und PV-Anlagen

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergien sind nur dann zulässig, wenn sie sich der Umgebung gestalterisch unterordnen. Erlaubt ist die Nutzung der Dachfläche unterhalb der Dachfirstlinie.

4.2.2.2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für die Wohngebäude/Hauptnutzung beträgt 35° - 45°.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Mansarddächern darf der untere Dachbereich steiler sein.

Garagen und Nebengebäude, die vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar sind, müssen ein Dach mit einer Neigung von min. 25° aufweisen.

4.2.2.3. Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gaupen mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks-, SchlepPGAupen sowie Zwerchgiebel zulässig. Mehrere Gaupen auf einer Dachfläche müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.

Liegende Dachfenster müssen sich gestalterisch unterordnen.

4.2.2.4. Fassade und Sonnenschutz

Fassade

Alle sichtbaren Bauteile sind in traditionellem, ortsüblichem Material herzustellen.

Die Fassaden sind als Putzfassaden oder in Sichtfachwerk auszubilden. Zulässig sind gebrochene Weißtöne, Holz und Pastellfarbtöne.

Fensteröffnungen sind straßenseitig rechteckig auszubilden.

Sonnenschutz

Der Markisenbezug oder die Rollläden sind farblich der Fassade anzupassen.

4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Stein- und Schotterflächen als Landschaftsgestaltung (Steingärten) sind nicht erlaubt.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster oder Rasengitter) auszuführen.

Vorgärten oder von außen sichtbare Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Mülltonnen- und Containerstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

4.2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)

Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holzzaun oder Hecke (mit Maschendrahtzaun in dem Straßenraum abgewandten Teil) ausgeführt werden. Zäune sind mit senkrechten Latten zugelassen. Eine Einfriedung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

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

- Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich Weide-Mähgrünland mit intensiver Nutzung. Auf einem Teil dieser Fläche soll eine Struktur und Artenreiche Feldhecke hergestellt werden. Durch die spezifische Ausbildung einer gestuften Struktur mittels mehrschürigen Krautstreifen, einer Hochstaudenflur mit integrierten Sonderstrukturen (Habitatrequisiten) und anschließenden Gehölzriegel aus Strauchgehölzen in Ost – West-Richtung) soll eine Habitatstruktur für möglichst viele Artengruppen und Arten entwickelt und vorgehalten werden.
- Ziel bzw. Leitarten sind hierbei Zauneidechse (Ganzjahreslebensraum), Neuntöter (Bruthabitat), Fledermäuse i. e. S. (Nahrungshabitat). Die Maßnahme erfüllt damit hinsichtlich der Landschaftsgestaltung und der Leitarten den regionalen Naturschutzzielen. Die nachfolgend genannten Gehölze sind entsprechend dem regionaltypischen Stil auszuwählen. Die Anlage sog. Schottergärten (Flächen mit flächigem Auftrag von Splitt, Grobschlag etc. sind nicht zulässig
- Der Gehölz - Streifen ist zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung von Sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1St. / 2 m². Die Anpflanzung ist nach beiliegendem Plan auszuführen.
-

4.3.2 Maßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Fertigstellung der Grüngestaltung auf unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der Grundstücke sollte spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigstellung der Gebäude abgeschlossen sein. Zur Durchsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Fristen wird die Aufstellung eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB empfohlen. Die Pflanzungen sind von Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.

In den Bereichen der Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücke ohne Gehölzsignatur und konkrete Pflanzbindung ist als Mindestausstattung die Landschaftsrasenmischung RMS 7.1.2 auszusäen und vorzugsweise extensiv zu pflegen (2* Mahd/ Jahr).

5. Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes

Die Anbindung des Kraftverkehrs erfolgt über die Lindenstraße.

Die Lindenstraße ist als ortsinterne ausgewiesen.

Die Einfahrtsbereiche in die Grundstücke sind auf dem Plan gekennzeichnet.

Im Landkreis Leipzig wurde und wird der öffentliche Personennahverkehr neu strukturiert.

Ein wichtiges Kriterium ist die Verringerung der Zugangshemmnisse für den ÖPNV- Nutzer durch die Schaffung neuer Bushaltestellen in Planung.

5.2. Medienmäßige Erschließung des Plangebietes

Abwasser

Abwasserzweckverband „Espenhain“

Blumrodapark 6

04552 Borna

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist aktuell nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit, diesen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserschacht SW 15 herzustellen, welcher im Zuge der abwassertechnischen Erschließung der „Lindenstraße“ durch den AZV Espenhain errichtet wurde.

Ein Streifen von 3 m Breite ist zur straßenseitigen Nutzung zu überlassen, um Park- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Die Abwasserleitung wird im 3 m breiten Park- und Ausweichmöglichkeiten eingebaut. Es ist eine Planung erforderlich. Dazu ist jeweils eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den dienenden und den belasteten Grundstücken erforderlich.

Zu entscheiden ist über den privaten Erschließungsträger, da dem AZV Espenhain keine weiteren Mittel zur Verfügung stehen.

Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserentsorgung wird festgelegt, dass die Niederschlagswasserleitung von den Gebäuden der Milchviehanlage der Agrargenossenschaft Otterwisch genutzt wird. Die Einleitgenehmigung in die Gösel (Vorflut) und Einverständnis des Eigentümers liegen vor, siehe Anlagen. Favorisiert wird, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch Zisternen zu nutzen. Eine Versickerung ist nicht möglich. Auch jede Einleitung von Niederschlagswasser in das Abwassernetz ist verboten.

Trinkwasser und Löschwasser

Veolia Wasser Deutschland GmbH - Niederlassung Grimma

Straße des Friedens 14 a

Grimma 04668

Das geplante Baugebiet ist nur teilweise trinkwassertechnisch erschlossen. Vom Erschließungsträger ist daher eine TWL DN 100 als Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Lindenstraße zu verlegen. Die Wasserleitungstrasse wird im 3 m breiten Park- und Ausweichmöglichkeiten eingebaut. Es ist eine Planung erforderlich. Ein Streifen von 3 m Breite ist zur straßenseitigen Nutzung zu überlassen, um Park- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Dazu ist jeweils eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den dienenden und den belasteten Grundstücken erforderlich. Die genauen Modalitäten werden nach Einreichung einer Entwurfsplanung in einem Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und KWW festgelegt. Für die technischen Abstimmungen zur Planung der Trinkwasserleitung steht Ihnen Herr Heinig zur Verfügung. (Tel. 034348 51416 oder falk.heinig@veolia.com)

Der Löschwassernachweis erfolgt über zuständige Feuerwehr die Gemeinde Otterwisch. folgende Angaben zu Hydranten:

UFH Lindenstraße 9	40 m ³ /h
OFH Wiesenstraße 5	48 m ³ /h

Stromversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom
PF 1225
04410Markkleeberg

Aus der Stellungnahme:

- Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungs-anlagen

Im Bebauungsplan betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Zur Information teilt sie mit, dass sich nördlich vom Bebauungsgebiet eine Trafostation der enviaM „Otterwisch“ befindet. Für Planungszwecke wird eine Bestandskopie übergeben. Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zu beachten ist, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Adressant ist:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen
Netzbetrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel 0431 120 7575

Steffen.Muentzenberg@mitnetz-strom.de

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in

öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind im Bebauungsplan aufgenommen und auszuweisen. Bei Anpflanzungen von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Gasversorgung

Mitnetz GAS
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas GmbH
Postfach 15 6018
03060 Cottbus

Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.

Vorgang-Nr.: TG-V82479

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen.

Dennoch ist eine gastechnische Erschließung möglich. Zur Information übergeben wir Ihnen einen Bestandsplan unserer im Näherungsbereich befindlichen Gasmitteldruckleitungen. Als Ansprechpartner stehen wir Ihnen unter der Telefon-Nr. 0341 120-7663 oder unter Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de gern zur Verfügung.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung entlang der Lindenstraße ist vorhanden. Hier (oder ggf. an anderer Stelle) ist die Art des Leuchtmittels anzugeben, ob die Beleuchtung ganznächtlich oder zeitgesteuert leuchtet. Auch ist die Regulierung des Leuchtkegels (z.B. mittels Blendschutzes) zu berücksichtigen, damit zwingend nicht zu beleuchtende Flächen (nördlich und westlich des Plangebietes) dunkel bleiben.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich über die öffentliche Straße „Lindenstraße“, die zwischen „Waldsiedlung“ und „Wiesenstraße“ verläuft. Die Straße ist eine Durchgangsstraße und entspricht den geforderten Rahmendaten für Entsorgungsfahrzeuge. In der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Es gelten die in der Anlage aufgeführten allgemeinen Vorschriften.

Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind erfüllt. Die Standplätze für Hausmüllbehälter im entsprechenden Trennsystem sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken herzustellen und zu unterhalten.

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

19 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731 – Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Bodenaushub

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleppen und zu sichern.

Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben:

- Massenausgleich
- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme
- Übergabe an eine Bodenbörse
- Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/ Rekultivierung

Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig.

Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30m, einer Sohlbreite bis 3,0m möglichst im Schatten anzulegen.

6.2 Hinweise zur Erstellung von Baugrundgutachten

6.2.1 Ingenieurgeologie / Baugrund

Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir, die nachfolgenden Ausführungen zu berücksichtigen:

Der mit den Unterlagen übergebene geotechnische Bericht bezieht sich lediglich auf den südlichsten Teil des Planbereiches. Eine Übertragung der geologischen / geotechnischen Aussagen auf das gesamte Plangebiet ist ohne ergänzende Aufschlüsse sehr unsicher. Orts- und vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 werden

deshalb auch für die weiteren Trennstücke / Parzellen dringend empfohlen. Die geotechnischen Berichte sollten u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen. Auf die Notwendigkeit weiterer Baugrunduntersuchungen im Falle von Baumaßnahmen sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Die im geotechnischen Bericht beschriebene regionalgeologische Situation (Abschnitt 3.3.1) entspricht nicht vollständig uns vorliegenden Daten. Nachfolgende Informationen zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet stellen wir zur Übernahme in die Planunterlagen zur Verfügung. Laut unseren Unterlagen [4, 5] wird der Untergrund im Plangebiet von Gesteinen der Collmberg-Serie (Kambrium bis Ordovizium) gebildet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um quarzitisches Sandsteine und Grauwacken mit untergeordneten Schluff- und Tonschieferlagerungen. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht sowie von nicht durchgängig anstehenden, im Plangebiet etwa 5 bis 10 m mächtigen, tertiären Sedimentfolgen (Kies bis Ton sowie Braunkohle) bedeckt. Oberhalb der tertiären Sedimente folgen bis zur Geländeoberfläche eiszeitliche Bildungen mit Mächtigkeiten ebenfalls von etwa 5 bis 10 m. Die eiszeitlichen Bildungen bestehen überwiegend aus fluviatilen und glazifluviatilen Sanden mit gelegentlichen Einlagerungen von Geschiebelehm bzw. –mergel. Insbesondere die in Tabelle 4 des geotechnischen Berichtes angegebenen Bodenkennwerte basieren z. T. auf Tabellen- sowie auf Schätz- bzw. Erfahrungswerten des Gutachters. Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren können. Im Falle der Durchführung erdstatistischer Berechnungen empfehlen wir sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren. In den Planunterlagen sollte prinzipiell auf den verhältnismäßig niedrigen Grundwasserflurabstand hingewiesen werden, da sich daraus kostenrelevante Konsequenzen für die Gründung und Abdichtung der geplanten Gebäude ergeben.

6.2.2 Hydrogeologie

Die im geotechnischen Bericht gemachten Angaben zum höchsten bzw. mittleren höchsten Grundwasserstand sind zwar plausibel, jedoch nicht begründet. Es wird empfohlen, die Angaben anhand verfügbarer Grundwasserstandsdaten des staatlichen Messnetzes abzusichern. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nördlich bis nordwestlich des Plangebietes mehrere Versorgungsbrunnen der ehem. „LPG Pionier“ in Otterwisch dokumentiert sind. Dabei ist der nächstgelegene Brunnen nur etwa 50 m vom Plangebiet entfernt. Ob die Brunnen noch in Betrieb bzw. noch vorhanden sind, ist uns nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Absenkungsbereich nahegelegener Grundwasserentnahmen je nach Höhe der Entnahmen ohne weiteres bis ins Plangebiet erstrecken und dies zu entsprechenden Schwankungen des Grundwasserstandes führen kann (je nach Betriebszustand der Brunnen). Es wird daher unbedingt empfohlen die

Nutzungsverhältnisse der Brunnen beim Betreiber abzufragen, um eine mögliche Beeinflussung der im Rahmen der Baugrunderkundung gemessenen Wasserstände und auch die mögliche, entnahmebedingte Schwankungsamplitude des Grundwassers abschätzen zu können.

6.2.3 Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten“ → „interaktive Karten“ → „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden.

Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [5] liegen nur im weiteren Umfeld des Plangebietes einzelne Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

6.2.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Im Fall von weiteren Baugrunderkundungen weisen wir darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu Seite 6 von 6 gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ → „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>). Weiterhin weisen wir darauf hin, dass das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) abgelöst wurde. Demnach ist die Bereitstellung von Ergebnissen aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts in § 15 geregelt.

6.3 Hinweise zum Radonschutz

Gegenwärtig [6] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet selbst liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [7] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [8] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV [8]). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume Seite 3 von 6 und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV [8]).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle: –

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz –

Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Und www.radon.sachsen.de

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

6.4 Empfohlene Festsetzungen der Geräuschimmissionsprognose Berichtsnummer 0815-G-01-24.08.2021/1

Für das Vorhabengebiet sind Lärmvorbelastungen vorhanden, die im Beurteilungszeitraum Nacht oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005-1 werden für den Beurteilungszeitraum Nacht im Süden des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten, im nördlichen Bereich überschritten. Im Beurteilungszeitraum Tag ist mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 durch die Lärmvorbelastung zu rechnen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0815-G-01-24.08.2021/1 der Lücking und Härtel GmbH vom 24.08.2021 zu entnehmen.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07/ 9/ angegeben und wird auszugsweise für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabellen abgebildet.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					

Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat nach DIN 4109-1:2016-07/ 9/ zu erfolgen, wobei von den dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungs-

bauteile (Wände, Fenster, Türen Dächer, etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen auszuführen.

Bei Wohngebäuden in nördlichen Bereich sind die den gewerblichen Lärmquellen zugewandten Fassaden, sofern sich schutzbedürftige Räume in der Richtung befinden, mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten und öffnere Fenster auszuschließen. Alternativ können auch andere anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) vermeiden.

7. Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

Das Gesetz zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung (SUP-Gesetz) und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) ist am 29.06.2005 in Kraft getreten (BGBl. 2005, Teil I S: 1746). Auf Grund des engen Sachzusammenhanges mit der UPV wurden die SUP-Vorschriften in das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eingefügt.

Die wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar (§ 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB). Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich vorhabenbezogener Bebauungspläne.

Nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Gemäß § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB ist für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel einer artenschutzfachlichen Konfliktanalyse ist es, artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und – sofern möglich – räumliche Lösungskonzepte zu entwickeln. Hinsichtlich des Artenschutzes sollen etwaige Konflikte minimiert oder Alternativen gefunden werden, mit denen sich die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG so weit wie möglich vermeiden lassen. Hierzu werden folgende Punkte behandelt:

- Darstellung und Charakterisierung des Untersuchungsraumes (Habitate, Lebensraumpotentiale

für geschützte Tier- und Pflanzenarten)

- Übersicht über die vorhabenbedingten Auswirkungen und Wirkpfade
- Konfliktanalyse/Artenschutzfachliche Betroffenheit (auf Basis der Habitat - Einschätzung)
- Erarbeitung vorhabenbezogener Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (sofern erforderlich)

Die inhaltliche Bearbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

7.1. Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat der Gemeinde Otterwisch hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes entlang der Lindenstraße beschlossen.



Vorhandene Nutzung:

Der Geltungsbereich des B-Planes wird vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt und als Intensiv (Mäh-/Weide-) Grünland eingestuft

Geplante Nutzung:

Vorhandene Gesamtfläche:	5.963 m ²
Medienstreifen mit Einfahrten und Parkflächen:	340 m ²
Grundflächen durch GRZ 0,3	1.789 m ²
Verbleibende Grundstücksgrünfläche	3.834 m ²

7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

7.2.1. Artenschutzrechtlicher Rahmen und Bestandsaufnahme

Der §44 BNatSchG stellt bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten unter einen besonderen Schutz. Nach § 7 Abs. 2 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen A und B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten aufgeführt sind.
- Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind, in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Tier- und Pflanzenarten, die in der Artenschutzverordnung aufgeführt sind.

Von den vorgenannten besonders geschützten Arten gelten einige zusätzlich als streng geschützt:

- Arten des Anhangs A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996

- Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie,
- Tier- und Pflanzenarten, die in der Artenschutzverordnung als streng geschützt geführt werden.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-4 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbote auch bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu beachten, und zwar dann, wenn in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten (= streng geschützte Arten) oder europäische Vogelarten (streng und besonders geschützte Arten) betroffen sind. Durch ein Vorhaben dürfen sich die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtern. Es muss dann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt. Abhängig von den durchschnittlichen Aktivitätsradien der betroffenen Arten müssen daher geeignete Habitate im Umfeld (= räumlicher Zusammenhang) vorhanden sein. Durch geeignete vorgezogen Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF“ = **c**ontinued **e**cological **f**unctionality) können entsprechende Habitate hergestellt werden. Zur Zielverwirklichung müssen diese Maßnahmen mit Vorhabenbeginn wirksam sein.

Ebenso ist im Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, dass v.a. baubedingte Tötungen von Individuen geschützter Arten nur dann den Verbotstatbestand nicht erfüllen, wenn es sich um unvermeidbare Verluste handelt. Soweit möglich müssen daher baubegleitende Maßnahmen zum Individuen Schutz (z.B. Umsiedlungen, baubegleitendes Abfangen) umgesetzt werden.

Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 7 BNatSchG dürfen nur dann gewährt werden, wenn keine zumutbare Alternative gegeben ist. Als zumutbare Alternative kann – neben der Veränderung/Verlagerung des Vorhabens unter Beibehaltung der Ziele – auch die Umsetzung geeigneter vorgezogener Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gelten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf der Grundlage einer Sachstandsprüfung mit Potentialabschätzung der Bestandsflächen. Für den Geltungsbereich erfolgte beim

zuständigen Landratsamt eine Datenbankabfrage hinsichtlich dem Vorkommen Planungsrelevanter Artvorkommen. Relevante Daten lagen dabei nicht vor (vergl. Sachstandsprüfung)
Das Plangebiet umfasst intensiv genutztes Grünland.

7.2.2. Bodenschutzrechtlicher Rahmen und Bestandsaufnahme

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt nicht in einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es liegt außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Waldmehrungsflächen, außerhalb von Kern- und Verbundflächen des ökologischen Biotopverbundsystems, sowie außerhalb von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft. Wasser, Gewässer- und Hochwasserschutz – nicht gefordert
Fließgewässer und stehendes Gewässer – nicht vorhanden

Bodenschutz, Altlasten,

Nicht explizit im RP Westsachsen erwähnt

Anhand der „Auswertekarte Bodenschutz“ wird für das Plangebiet folgendes ermittelt:

- Für den Bereich des Plangebietes liegt erhöhte Erosionsgefahr vor.
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als gering eingestuft.
- Der Boden wird als anthropogen geprägt angegeben.

Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten von der „Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung MBH“, Stand 29.09.2106 durchgeführt mit Bestandsuntersuchung und entsprechenden Hinweisen für eine zukünftige Nutzung. Das Baugrundgutachten liegt als Anhang 1 vor.

7.2.3. Bestandstabelle

Anhand der ökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeiten gegenüber evtl. nachteiliger Nutzungsänderungen bewertet. Einfluss nehmen die in der Nähe des Vorhabengebietes liegenden gewerblichen Betriebe. Folgende Betriebe sind in der näheren Umgebung des B-Planes ansässig und können im Vorhabengebiet maßgebliche Geräuschmissionen verursachen:

- Agrargenossenschaft Otterwisch, östlich des Vorhabengebietes
- Landwirtschaftsbetrieb und Direktvermarktung Christian Hahn, südlich der Wiesenstraße
- Gemischte Tierhaltung mit Räucherei und Fleischerei, nördlich der Wiesenstraße
- Tierhaltung Andreas Schreiber, östlich der Wiesenstraße
- Fuhrgeschäft Lutz Steinbach, südlich der Wiesenstraße

Die genaue Lage ist in der Geräuschmissionsprognose Berichtsnummer 0815-G-01-24.08.2021/0 zu entnehmen.

Das Ergebnis wird in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
Mensch Erholungsraum	durch die nördlich angrenzenden strukturlosen Ackerflächen und dem Fehlen von attraktiven Erholungsräumen hat der Landschaftsraum keine bzw. sehr geringe Erholungsqualität	-----	Gebiet ohne Erholungseignung
Lärmschutz	Lärmschutz nicht vorhanden Siehe Lärmschutzgutachten von „Lücking und Härtel“	-----	Lärm durch ländlichen Betrieb, Gewerbebetriebe, verkehrsbedingter Lärm
Luftreinhaltung	kein ausreichender Schutz vor Staub und Geruch, siehe Geruchsimmissionsprognose von „Lücking und Härtel“	-----	keine Schutzfunktion, starke Staubbildung möglich
Elektrische Felder	kein Schutz vor elektrischen Feldern	-----	keine Schutzfunktion
Pflanzen und Tiere Lebensraum (Biotop)	Intensiv genutzte frischer Standorte	mittel	Mittlere Biotopfunktion
Biotop-Vernetzung	keine, da die Flächen sich zwischen Ortslage, Verkehrsflächen und intensiv genutzten Ackerflächen befinden	-----	keine Biotopfunktion
Boden Filterfunktion Biotopfunktion Nutzungsfunkt.	zählt zu den Böden der Löss- und Sandlösslandschaften Bodenfunktionen im Plangebiet gut erhalten, anthropogen überprägt, Filterfunktion vorhanden, Retentionsfunktion vorhanden, Biotopfunktion eingeschränkt vorhanden	gut	die ökologische Funktion des Bodens ist als gut einzustufen

Altlasten	keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche	keine	-----
Wasser Oberflächen- Gewässer	nicht vorhanden	-----	-----
Grundwasser Nutzfunktion	Retention- und Filterfunktion vorhanden	keine	mäßige Gefahr der Minderung d. Grundwasser- neubildung
Luft	unbedeutend, geringe Größe	-----	-----
Klima	unbedeutend, geringe Größe	-----	-----
Landschafts- und Siedlungsbild	unbedeutend, fehlende Eingrünung des Ortsrandes	gering	keine Landschaftsbild- funktion
Kulturgüter Denkmalschutz Archäologie	nicht vorhanden		Einbezug des Landesamtes für Archäologie
Sachgüter	nicht vorhanden	-----	-----

7.2.4. Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage und der geringen Größe geringe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Siedlungsbild, Kultur- und Sachgüter; für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden hingegen eine mittlere Wertigkeit. Eine hohe Wertigkeit des Plangebietes, das unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen anschließt, ist darin zu sehen, dass es ein Refugium für Vögel bzw. Insektenfresser darstellt. Das sollte bei der weiteren Maßnahmenplanung unbedingt berücksichtigt werden.

7.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

7.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Vorhabenrealisierung

Der nachfolgende Punkt beinhaltet die für das Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Vorhabenrealisierung.

- Durch die gezielt vorgegebene Anpflanzung einer Feldhecke zwischen Landwirtschaftsfläche und Plangebiet können regionale Naturschutzziele (positive Gestaltung Landschaftsbild, Schaffung von Lebensräumen für relevante Zielarten) erfüllt werden.

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeiten gegenüber evtl. nachteiliger Nutzungsänderungen bewertet.

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
Mensch Erholungsraum Lärmschutz Luftreinhaltung Elektrische Felder	Verlust an intensiv genutztem Grünland zugunsten von Wohnbebauung, Nutzgärten, sonstigen Grünflächen Geringfügige Erhöhung der Nutzungsintensität Pflanzung staubbindender Gehölze Vegetationsstrukturen keine	positive Auswirkung im gewollten zeitlichen Trend zur Eigenversorgung durch dörfliche Lebensweise keine Auswirkung positive Auswirkung keine Auswirkung
Pflanzen und Tiere Lebensraum (Biotop) und Biotopvernetzung	Verlust an intensiv genutztem Grünland zugunsten von Wohnbebauung, Nutzgärten, sonstigen Grünflächen	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Verschlechterung der Biotopwertigkeit erforderlich
Boden Filterfunktion Biotopfunktion Nutzungsfunkt.	anthropogen überprägte Böden, Teilverlust an Filterfunktion Teilverlust an Retentionsfunktion Teilverlust an Biotopfunktion durch Versiegelung Verringerung der Bodenerosion durch Wind durch das Anpflanzen eines Schutzstreifens	große Auswirkung positive Auswirkung

Wasser Oberflächen- gewässer	ohne Auswirkung	entfällt
Grundwasser Nutzfunktion und ökologische Funktion	Teilverlust von Retention- und Filterfunktion durch Versiegelung	mittlere Auswirkung
Luft	keine Auswirkung	keine
Klima	Verlust klimawirksamer Grünflächen durch Erhöhung der Versiegelung	geringe Auswirkung
Landschafts- und Siedlungsbild	Eingrünung der Ortsrandlage durch Flurgehölze	positive Auswirkung
Kulturgüter Denkmalschutz Archäologie	nicht vorhanden -----	Einbezug des Landesamtes für Archäologie
Sachgüter	nicht vorhanden	-----

7.3.2. Zusammenfassende Bewertung und Maßnahmenbeschreibung

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen führen zu Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Durch speziell vorgesehene Maßnahmen ist jedoch eine die Herstellung von Teilhabitaten und Ganzjahreslebensräumen regional relevanter Artengruppen verbunden. Hierdurch werden regionale Naturschutzziele hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Förderung von lokal bedeutsamen (Leit-)Arten verwirklicht.

7.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtrealisierung

Der nachfolgende Punkt beinhaltet die für das Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.

Die Flächen würden weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

7.4. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Standortwahl zur Ausweisung als Bauland und den geplanten Maßnahmen (in Punkt 7.5 beschrieben) werden unverhältnismäßig hohe Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Bauflächen verlaufen straßenbegleitend entlang der Lindenstraße und sind verkehrs- und medientechnisch nahezu voll erschlossen. Sie schließen abrundend eine Lücke in der vorhandenen Ortsbebauung zum letzten bebauten Grundstück. Gemäß der naturschutzfachlichen Sachstandsprüfung bzw. -Potenzialeinschätzung ist für den Standort keine artenschutzfachliche Relevanz feststellbar.

Einer Optimierung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Mensch:

- Reduzierung der Staubbelastung durch Erosionsanpflanzungen nordöstlich des Baugebietes
- In die reale Bewertung des Schutzgutes Mensch muss unbedingt die Ausgangssituation zur Erarbeitung des B-Planes einfließen. Der Bedarf an diesen Baugrundstücken resultiert aus der Nachfrage von Bauwilligen, die eine ländliche Lebensweise haben wollen mit der Möglichkeit, nahe am Ernährungsprodukt zu sein ob aus der Eigenversorgung oder z.B. den dörflichen Gewerbebetrieben.
- Zur Geräuschkulisse ist beizufügen, dass auch hier der Trend im Bauwesen zum Klimaschutz die technischen Möglichkeiten bietet, gesetzeskonform durch entsprechende Baumaterialien und Technischen Gebäudeausrüstungen Spitzen im Lärmpegel entgegenzuwirken.

Schutzgut Arten und Biotope:

- durch eine Auswahl heimischer standortgerechter Gehölze für den Schutzstreifen, der gleichzeitig als Habitatkomplex (Nahrungshabitat, Reproduktionshabitat, Ruhe- und Einstandsplatz) im Besonderen für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten dienen soll.

Schutzgut Boden und Wasser:

- Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.
- Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften
 - 18 300 – Erdarbeiten
 - 18 915 – Bodenarbeiten
 - 18 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
 - 19 731 – Verwertung von Bodenmaterialzu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.
- Bodenaushub
Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleppen und zu sichern.
Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben:
 - Massenausgleich
 - Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme
 - Übergabe an eine Bodenbörse
 - Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/ RekultivierungEine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig.

Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen.

- Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30m, einer Sohlbreite bis 3,0m möglichst im Schatten anzulegen.
- Für die Versiegelung der Freiflächen auf dem Grundstück sollte vorzugsweise eine Bauweise bzw. ein Material gewählt werden, das dem Erhalt der Bodenfunktionen entgegenkommt (Teilversiegelung)
- Vorsorglich sollte das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück weiter genutzt werden. (z.B. Zisterne zur Gartenbewässerung)
- Beachtung der im Baugrundgutachten gegebenen Hinweise zum Errichten von Gebäuden.
- Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe gefunden, sind die zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden.
- Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 Abs. 5 SächsABG nicht zulässig.

Schutzgut Klima/ Luft:

- nicht feststellbare Auswirkungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung der Ortsrandlage und geordnete Resterweiterung des Ortes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Einhaltung der Auflagen des Landesamtes für Archäologie Dresden

7.5. Kompensationsmaßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Abstimmung des Untersuchungsrahmens

Der Einzugsbereich der zu beurteilenden Fläche ist der dem Geltungsbereich des B-Planes zuzurechnende Teil des Flurstückes Nr. 1253/6 der Gemarkung Otterwisch unter Einbeziehung des unmittelbaren Umfeldes aus Bewertungssicht.

2. Bilanzierung zur Kompensation des Eingriffes in die Natur gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz

Ist – Zustand / Bestand

CIR-BTLNK-Schlüssel	Bezeichnung	Biotoptypenliste 2004	Fläche (m ²)	Biotop - Wert	Biotop – Wert gesamt
41 300	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	06.03.200	5.963	10 / A	59.630
Summe			5.963		59.630

Soll – Zustand / Planung

CIR-BTLNK-Schlüssel	Bezeichnung	Biotoptypenliste 2004	Fläche	Biotop - wert	Biotop – Wert gesamt
66 300	Gebüsch frischer Standorte	02.01.200	525	21/ B	11.025
	Versiegelte Flächen (Gebäude)		1.100	0	0
	Einfahrt und Terrassen, Parkstreifen (wasserdurchlässig teilversiegelt)		926	3 / A	2.778
94 800	Garten- und Grabeland	11.03.700	3.412	9/ A	30.708
Summe			5.963		44.511

Der Untersuchungsrahmen ist durch den Bebauungsplan festgelegt und in der Größe definiert. Daraus ergibt sich der Biotop – Wert von insgesamt **59.630** für den Bestandszustand. Durch die wie vor beschriebenen Maßnahmen, die der Kompensation des Eingriffes in die Natur dienen, ist der Biotop – Wert nach Abschluss der Baumaßnahme **44.511**. Es ergibt sich eine Negativdifferenz von **-15.118**.

Diese Negativdifferenz soll durch naturschutzrelevante Maßnahmen kompensiert werden. Im Anschluss werden **alle** Maßnahmen beschrieben.

3. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in die Natur gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz

Das unter Punkt 2 ermittelte Kompensationsdefizit wird entsprechend in diesem Punkt dargestellten Ausgleich der Biotopwertigkeit kompensiert:

- durch den Abbruch einer Betonfläche auf dem Betriebsgelände der Michviehanlage

CIR-BTLNK-Schlüssel	Bezeichnung	Biotoptypenliste 2004	Fläche	Biotop - wert	Biotop – Wert gesamt
41 200	Extensiv genutzte Frischwiese	06.02.210	690	22/ A	15.180
	Abbruch Betonfläche		- 690	0	0
Summe			680		15.180

- durch die Anlage einer Feldhecke.

- Entlang der östlichen Grenze der Bebauung erfolgt die Anlage einer Feldhecke (vergl. Anlage)
- Die zum Einsatz kommenden Gehölze stammen gemäß § 40 BNatSchG Abs. 4 aus gebietseigenen Herkünften, dies ist für das hier genannte Einsatzgebiet das Vorkommensgebiet (VkG) 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Auf Grund der derzeit eingeschränkten Verfügbarkeit kann keine konkrete Qualitätsangabe gemacht werden. Die Mindestqualitätskriterien sind jedoch wie folgt: wurzelnackt, verschult, Triebanzahl von 3 in Ausnahmefällen von 2 und eine Trieblänge zwischen 50 und 120 cm. Die Qualitäten der Pflanzen, die Lieferbaumschule sowie das Zertifikat der jeweiligen Zertifizierungsstelle werden vor Beginn der Maßnahmenumsetzung dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) zur Bestätigung vorgelegt.
- Die Pflanzabstände betragen 1 m die Reihenabstände ca. 1,20 m, die Reihenzahl variiert zu Gunsten einer verlängerten Randlinie (Ostseite) zwischen zwei und drei Reihen (vergl. Anlage). Der Abstand zur Wohnbebauung beträgt 3 m (westliche Pflanzreihe)
- Das zur Herstellung der Saumzone (Krautsaum und Hochstaudenflur) stammende Saatgut stammt aus anerkannten Erntebeständen sowie dem zulässigen Produktionsraum (gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) und aus zertifizierten Anbaubetrieben. Dies entspricht der Regelung des § 40 Absatz 4 in Verbindung mit § 7 Absatz 2 Nummer 8 BNatSchG. Das Projektgebiet befindet sich im Ursprungsgebiet (Herkunftsregion) 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (HKR 5) und im Produktionsraum 3 (PR 3).
- Die Gesamtbreite der Saumzone beträgt 8 m (ab östlicher Pflanzreihe), hierbei entfallen ca. 5 m auf die Hochstaudenflur-Übergang zur Strauchzone (Hecke) und ca. 3 m auf die Krautflur (Grünland), vorgelagert.
- Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt bis zur Beendigung der Entwicklungspflege unter fachlicher Aufsicht und Anleitung
- Die Pflanzung sowie Anlage der Saumstruktur erfolgt vollständig vor Beginn der Baumaßnahme, spätestens jedoch mit Beginn der Erschließungsarbeiten
- Die Grundfläche für die Maßnahmenfläche sowie die Zuständigkeit für die Vorhaltung und Pflege bleibt beim hier genannten Auftraggeber
- Für die Pflanzung erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von vier Vegetationsperioden
- Der Mindestanwuchserfolg nach Abschluss der Entwicklungspflege wird auf 80% festgesetzt, ggf. erfolgt während der Entwicklungspflege spätestens unmittelbar nach Abschluss dieser eine Ergänzungspflanzung zur Erfüllung der 80%
- Für die dauerhafte Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit erfolgt eine fachgerechte Pflege der Heckenstruktur sowie der Saumzone wie folgt:
Hecke: Stockschnitt aller 8 bis 10 Jahre hierbei wird die Hecke in 3 Abschnitte unterteilt (jeweils ca. 35 m) und über einen Zeitraum von drei Vegetationsperioden „auf Stock gesetzt“ (zwischen Oktober und Februar) (Beispiel siehe Pflegemuster Anlage xx). Das Schnittholz (Reisig) wird locker liegend in den auf Stock gesetzten Abschnitt eingebaut um die Habitatfunktion aufrecht zu erhalten und den Wiederaustrieb vor übermäßigem Verbiss zu schützen.
Saumzone – Krautzone: Die Krautzone wird jährlich gemäht und das Mahdgut abtransportiert. Hierbei erfolgt eine Staffelmahd. Dazu wird im 1. Pflegegang ca. 50%

der Fläche gemäht und unmittelbar nach der Mahd beräumt (Zeitraum Ende Mai – Mitte Juni) Im 2. Pflegegang (Zeitraum Anfang August – Mitte September) werden die restlichen 50% der Fläche gemäht und beräumt. Die Teilung der Fläche erfolgt hierbei wahlweise quer und längs. Zur Erhaltung der Artenvielfalt erfolgt ein jährlicher Wechsel der 1. und 2. gemähten Bereiche (Beispiel siehe Pflegemuster Anlage xx).
 Saumzone – Hochstaudenzone: Die Hochstaudenbereiche werden nur alle 2 Jahre gemäht und beräumt. Hierbei wird die Saumzone halbiert (quer zur Hecke) und im jährlichen Wechsel (jährlich 50%) gemäht und beräumt (Beispiel siehe Pflegemuster Anlage).

- Pflanzartenliste zur Herstellung der Feldhecke:

Art	Anteil in %
Rosa canina agg.	30
Prunus spinosa ssp. spinosa	20
Prunus padus ssp. padus	5
Rhamnus cathartica	10
Euonymus europaeus	10
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	5
Viburnum opulus	5
Crataegus monogyna agg.	15

- Artenzusammensetzung für die Ansaat der Hecke (Kraut- und Hochstaudenzone:)

Krauzone		Hochstaudenzone	
Art (Blütenpflanze)	Anteil in %	Art (Blütenpflanze)	Anteil in %
<i>Achillea millefolium</i>	1,5	<i>Achillea millefolium</i>	1,2
<i>Agrimonia eupatoria</i>	4,0	<i>Agrimonia eupatoria</i>	2,0
<i>Barbarea vulgaris</i>	2,0	<i>Betonica officinalis</i>	1,0
<i>Betonica officinalis</i>	2,5	<i>Campanula rotundifolia</i>	0,2
<i>Campanula rotundifolia</i>	0,2	<i>Carum carvi</i>	1,0
<i>Carum carvi</i>	3,0	<i>Centaurea cyanus</i>	3,0
<i>Centaurea cyanus</i>	6,0	<i>Centaurea jacea</i>	2,5
<i>Centaurea jacea</i>	2,5	<i>Centaurea scabiosa</i>	1,5
<i>Centaurea scabiosa</i>	1,0	<i>Crepis biennis</i>	1,0
<i>Cichorium intybus</i>	4,0	<i>Daucus carota</i>	1,5
<i>Cirsium acaulon</i>	0,2	<i>Galium album</i>	2,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	1,0	<i>Galium verum</i>	0,5
<i>Daucus carota</i>	3,0	<i>Geranium pratense</i>	1,0
<i>Dipsacus fullonum</i>	0,2	<i>Hypericum perforatum</i>	1,0
<i>Echium vulgare</i>	3,0	<i>Jasione montana</i>	0,2
<i>Galium album</i>	2,0	<i>Knautia arvensis</i>	2,0
<i>Galium verum</i>	2,0	<i>Leontodon hispidus</i>	1,0

<i>Heracleum sphondylium</i>	0,5	<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	3,0
<i>Hypericum perforatum</i>	3,0	<i>Lotus corniculatus</i>	1,2
<i>Hypochaeris radicata</i>	1,0	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	1,0
<i>Knautia arvensis</i>	2,0	<i>Malva moschata</i>	3,0
<i>Leonurus cardiaca</i>	1,0	<i>Medicago lupulina</i>	1,0
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	3,0	<i>Papaver rhoeas</i>	1,5
<i>Linaria vulgaris</i>	0,2	<i>Pimpinella saxifraga</i>	1,5
<i>Lotus corniculatus</i>	2,0	<i>Plantago lanceolata</i>	2,0
<i>Malva moschata</i>	3,0	<i>Plantago media</i>	0,5
<i>Malva sylvestris</i>	3,0	<i>Prunella vulgaris</i>	1,5
<i>Medicago lupulina</i>	1,0	<i>Ranunculus acris</i>	0,5
<i>Origanum vulgare</i>	0,4	<i>Rhinanthus minor</i>	0,2
<i>Papaver rhoeas</i>	3,0	<i>Rumex thyrsoiflorus</i>	1,0
<i>Pastinaca sativa</i>	1,5	<i>Salvia pratensis</i>	2,0
<i>Prunella vulgaris</i>	2,0	<i>Sanguisorba minor</i>	3,0
<i>Reseda lutea</i>	1,0	<i>Scorzoneroidees autumnalis</i>	0,5
<i>Saponaria officinalis</i>	2,0	<i>Silene vulgaris</i>	2,0
<i>Scabiosa columbaria</i>	1,0	<i>Tragopogon pratensis</i>	1,5
<i>Scorzoneroidees autumnalis</i>	2,0	<i>Vicia cracca</i>	0,5
<i>Scrophularia nodosa</i>	0,5	Gesamt	50,0
<i>Silene dioica</i>	3,0	Art (Gräser)	Anteil %
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	3,3	<i>Agrostis capillaris</i>	2,0
<i>Silene vulgaris</i>	3,3	<i>Alopecurus pratensis</i>	2,0
<i>Sinapis arvensis</i>	2,5	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	4,0
<i>Solidago virgaurea</i>	0,6	<i>Arrhenatherum elatius</i>	2,0
<i>Stachys sylvatica</i>	0,3	<i>Briza media</i>	3,0
<i>Tanacetum vulgare</i>	0,1	<i>Bromus erectus</i>	5,0
<i>Tragopogon pratensis</i>	1,5	<i>Bromus hordeaceus</i>	4,0
<i>Verbascum lychnitis</i>	0,5	<i>Cynosurus cristatus</i>	2,0
<i>Verbascum nigrum</i>	0,5	<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	4,0
<i>Verbascum thapsus</i>	0,8	<i>Festuca pratensis</i>	2,0
<i>Viola arvensis</i>	2,4	<i>Festuca rubra</i>	10,0
Gesamt	90,0	<i>Helictotrichon pubescens</i>	2,0
Art (Gräser)	Anteil %	<i>Poa angustifolia</i>	5,0
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2,0	<i>Trisetum flavescens</i>	3,0
<i>Briza media</i>	2,0	Gesamt	50,0
<i>Bromus erectus</i>	2,0		
<i>Cynosurus cristatus</i>	2,0		
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	2,0		
Gesamt	10,0		

8. Hinweise auf frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit

- 8.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 EEAbs.1 BauGB
- 8.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB