



BEBAUUNGSPLAN Nr.

„Mühlenweg“ STADT Lützen

SATZUNG

Beschluss vom
30.11.2015

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

PRÄAMBEL ZUR BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Auf Grundlage von § 10 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung der Stadt Lützen vom 30.11.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen in gesonderter Ausfertigung

Stadt Lützen, den 08.12.15




Der Bürgermeister

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ der Gemarkung Großgörschen umfasst nach Auswertung der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt folgende Flurstücke:

<i>Gemarkung</i>	<i>Flurstück</i>	
Großgörschen	150/90	
Großgörschen	151/88	
Großgörschen	88/1	
Großgörschen	90/1	teilweise
Großgörschen	88/2	teilweise
Großgörschen	107/89	teilweise

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt.

Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Sofern auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist die Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.) gemeint.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Sinne von § 1 Abs. (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Sinne von § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen:
 - a) der maximal zulässige Firsthöhe gem. § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - c) der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.
- 2.2 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).
- 2.3 Der jeweilige Höhenbezugspunkt gem. § 18 Abs. (1) BauNVO ist die mittlere Höhenlage der Oberkante der sich auf die gesamte Breite des entsprechenden Grundstücks erstreckenden Erschließungsstraße.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte derjenigen Gebäudeseite mit der kürzesten Entfernung zu einem festgesetzten Höhenbezugspunkt, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3. Bauweise (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) wird offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind gem. § 23 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn das längsseitige Maß des zugehörigen Hauptgebäudes 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreitet. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt 1,0 m.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die Gebäudefassade sowie die zugehörigen Trauf- oder Ortgangabschlüsse von Haupt- und Nebengebäuden sind parallel zur straßenseitigen Baugrenze (Tangentenbezug) anzuordnen.
Zur Umsetzung dieser textlichen Festsetzung ist Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen anzuwenden.
- 5.2 Durch die textliche Festsetzung 5.1 sind Nebengebäude nicht berührt, wenn deren Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze 5 m nicht unterschreitet.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. (1) und (2) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befindliche Nebenanlagen gilt ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5 m. Für alle übrigen Nebenanlagen, die mindestens teilweise über die natürliche Geländeoberfläche ragen gilt ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5 m.
- 6.2 Unterirdische Behälter zum Sammeln von Oberflächenwasser (Zisternen) gelten als Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung 6.1.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

- 7.1 Erforderliche Garagen und Stellplätze gemäß der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind nur innerhalb der privaten Grundstücke zulässig.
- 7.2 Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gelten folgende Mindestabstände zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen:

Es gilt ein Mindestabstand von 5 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen.
- 7.3 Garagen und Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen nach Maßgabe der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 8.2 Für die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) werden private und öffentliche Grünflächen mit ihrem jeweiligen Nutzungszweck festgesetzt.
- 9.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte private Grünfläche 1 wird die Zweckbestimmung „Rückwärtiges Grünland und Ausgleichsfläche“ für die entstehenden Baugrundstücke festgesetzt.
- 9.3 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche 2 wird die Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

10 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 17 BauGB)

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wenn Sie dem Nutzungszweck der jeweiligen Flächenfestsetzung zu- und untergeordnet sind und der landschaftlichen Einbindung dienen. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen darf dabei maximal 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche betragen.

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

- 11.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Oberflächenbefestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Schotterrassen, breutfugiges Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Holzbeläge, etc.). Diese Festsetzung gilt nicht für straßenseitige Zugänge und Zufahrten.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebotsflächen] (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 12.1 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 13 Abs. (1) Bundesnaturschutzgesetz in der gültigen Fassung in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebotsflächen] im Sinne von § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB fest.

Die in Punkt 12.2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bei Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ zu realisieren. Ein Abweichen von diesen Festsetzungen ist ausnahmsweise zulässig, soweit bei einem nur teilweisen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ ein Ausgleich des tatsächlich vollzogenen Eingriffs nachgewiesen wird. Bei Vollzug der ersten Bebauung sind mindestens 70 m² standortgerechte (einheimische) Strauch-/ Baumheckenstrukturen gem. Biotopcode „HHB“ zzgl. zu dem erforderlichen Ausgleich gem. Punkt 12.2 der textlichen Festsetzungen sicherzustellen.

12.2 Es gelten folgende Pflanzgebote:

Pflanzgebot Nr. 1 – Intensivgrünland/Strauch- Baumhecke (PFG 1):

Es sind zu 70% Pflanzen die einem Intensivgrünland gemäß Biotopcode „GIA“ des Bewertungsmodelles des Landes Sachsen-Anhalt entsprechen und zu 30 % standortgerechte (einheimische) Strauch- und Baumheckenstrukturen gemäß Biotopcode „HHB“ im Zusammenhang zu pflanzen. Die für die Herstellung des Biotops gem. Biotopcode „HHB“ zu verwendenden Gehölzarten sind der Pflanzliste gemäß Punkt 12.3 dieser textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Alle Pflanzungen, die durch das Pflanzgebot gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB angelegt wurden, sind gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten.

12.3 Pflanzliste

Bäume

Schwarz-Erle	<i>alnus glutinosa</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>tilia cordata</i>

Sträucher

Europäisches Pfaffenhütchen	<i>euonymus eurapaeus</i>
Kreuzdorn	<i>rhamnus cathartica</i>
Blutroter Hartriegel	<i>cornus sangiunea</i>
Wildrosen in Arten	<i>rosa canina, rosa spec.</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>lonicera xylosteum</i>
Schwarzdorn	<i>prunus spinosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>viburnum lantana</i>
Gemeine Haselnuss	<i>corylus avellana</i>

13. Zuordnungsfestsetzungen für Eingriffe im Baugebiet

Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen in den Maßnahmenblättern gemäß Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen.

III. Hinweise

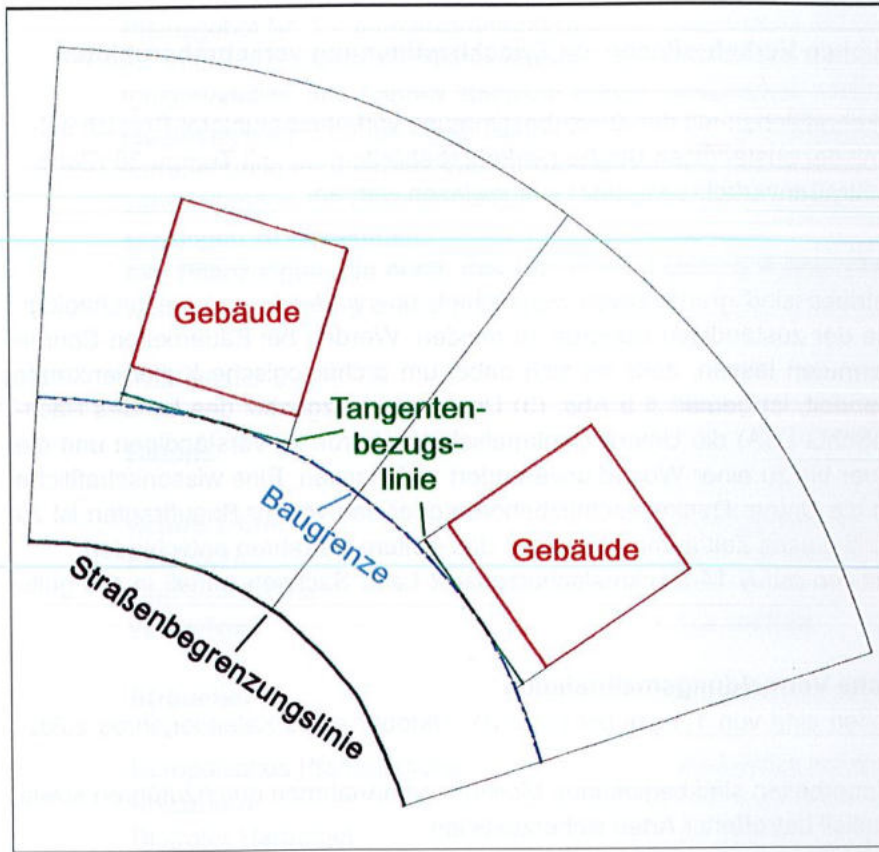
1. **Hinweis zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich**
Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sollen in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde max. mit Tempo-30 (Zone gemäß §45 Abs. 1c Straßenverkehrsordnung) ausgewiesen werden.
2. **Denkmale**
Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden. Weiterhin wird verwiesen auf § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung.
3. **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Notwendige Erdarbeiten sind von 1. April bis Ende 31. Oktober eines Kalenderjahres zulässig.
Im Rahmen der Bodenarbeiten sind begleitende Monitoringmaßnahmen durchzuführen sowie die Umsiedlung potentiell betroffener Arten sicherzustellen.
Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Bodenarbeiten ist eine ökologische Baubetreuung notwendig, um die Zugriffsverbote des §44 BNatschG zu gewährleisten.
4. **Kampfmittel**
Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Stadt Lützen, 08.12.15




Der Bürgermeister

Anlage 1



Anlage 2

Maßnahmenblatt ASB			
Projekt	Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“	Maßnahmen-Nr.	M 1
	Stadt Lützen/OT Großgörschen		VASB1

Konfliktbewältigung

Im Baubereich sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung zu Schaden kommen können.

Maßnahme: Bauzeitenbeschränkung in Verbindung mit VASB3



Verhinderung der Verletzung von Zugriffsverboten

Zugriffsverbot für wildlebende Tiere (§ 44 Abs. (1) Nr.1): Feldhamster

Zielsetzung: Vermeidung der Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere: Feldhamster

Durchführung: Im Rahmen der oberirdischen Baufeldberäumung sind zwischen November und Februar die Vegetationsbestände und Gebäude zu entfernen. Ein Eingriff in den Boden darf nicht erfolgen

Zeitpunkt: im Zuge der Baufeldberäumung



Grunderwerb erforderlich

Eigentümer:



Nutzungsänderung/ -beschränkung

Künftiger Eigentümer:

Künftiger Unterhaltung

Maßnahmenblatt ASB			
Projekt	Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ Stadt Lützen/OT Großgörschen	Maßnahmen-Nr.	M 2 VASB2

Konfliktbewältigung	
Im Baubereich sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung zu Schaden kommen können.	
Maßnahme:	Bauzeitenbeschränkung in Verbindung mit VASB3
<input checked="" type="checkbox"/>	Verhinderung der Verletzung von Zugriffsverboten Zugriffsverbot für wildlebende Tiere (§ 44 Abs. (1) Nr.1): Feldhamster
Zielsetzung:	Vermeidung der Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere: Feldhamster
Durchführung:	Notwendige Bodenarbeiten (Bodenaushub) sind ab April durchzuführen. Die Flächen sind vorher nach den Gesichtspunkten der Maßnahme 3 VASB3 zu untersuchen.
Zeitpunkt:	im Zuge der Herstellung von Fundamentgruben und Straßen
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Eigentümer:
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung	Künftiger Eigentümer:
	Künftiger Unterhaltung:

Maßnahmenblatt ASB			
Projekt	Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ Stadt Lützen/OT Großgörschen	Maßnahmen-Nr.	M 3 VASB3

Konfliktbewältigung

Im Baubereich sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung zu Schaden kommen können.

Maßnahme: ökologische Baubetreuung



Verhinderung der Verletzung von Zugriffsverboten
Zugriffsverbot für wildlebende Tiere (§ 44 Abs. (1) Nr. 1): Feldhamster

Zielsetzung: Vermeidung der Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere: Feldhamster

Durchführung: Im Rahmen der Baufeldberäumung sind im Zuge der Habitatberäumung mögliche Zugriffsverbote anzunehmen. Daher ist der Gesamte Baubereich unmittelbar vor der Baufeldberäumung durch eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten zu untersuchen.

Zeitpunkt: vor Baufeldberäumung

Arten:
Feldhamster

Im Rahmen der Baufeldberäumung ab April (Bodenarbeiten) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen. Angetroffene sind zu entnehmen und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umzusiedeln.



Grunderwerb erforderlich

Eigentümer:



Nutzungsänderung/ -beschränkung

Künftiger Eigentümer:

Künftiger Unterhaltung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

„Mühlenweg“ STADT Lützen

SATZUNG
Beschluss vom
30.11.2015

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangsbedingungen	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren.....	6
1.3 Plangrundlagen.....	7
1.4 Geltungsbereich.....	7
1.5 Ziele der Raumordnung	7
1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	10
1.7 Andere Planwerke	12
1.8 Alternativflächenprüfung	13
1.9 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	15
1.10 Städtebauliches Konzept / Planungsziele	15
1.11 Resümee.....	16
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
2.1 Art der baulichen Nutzung	19
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	19
2.1.2 Zulässigkeit von Nutzungen	19
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen	21
2.2.2 Grundflächenzahl	21
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse	22
2.3 Bauweise	22
2.4 überbaubare Grundstücksfläche	22
2.5 Stellung der baulichen Anlagen	23
2.6 Nebenanlagen	23
2.7 Garagen und Stellplätze	23
2.8 Bestandsbebauung	24
2.9 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung.....	24
2.10 Abfallbeseitigung	25
2.11 Grünflächen	25
2.12 Ver- und Entsorgung.....	25
2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote).....	29
2.15 Abgrabungen und Aufschüttungen	30
2.16 Abbau von Bodenschätzen.....	30
2.17 Flächenbilanz.....	31
3. Umweltbericht	32

3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	32
3.1.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	32
3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping)	32
3.2.1 Planungsziele	33
3.2.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben	33
3.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	34
3.3.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen	34
3.3.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz (BNatSchG)	34
3.3.3 Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG	34
3.3.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG	34
3.3.5 Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG, Natur park gemäß § 27 BNatSchG	35
3.3.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	35
3.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG	35
3.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	35
3.3.9 Natura 2000	35
3.4 Grundlagen	35
3.4.1 Allgemeines	35
3.4.2 Lage im Raum	36
3.4.3 Potenziell natürliche Vegetation	36
3.5 Bestandsaufnahme und Bewertung/Auswirkungen der Schutzgüter	37
3.5.1 Boden	37
3.5.2 Oberflächenwasser / Grundwasser	39
3.5.3 Klima / Luft	39
3.5.4 Flora / Fauna	40
3.5.5 Landschaftsbild	43
3.5.6 Mensch	43
3.5.7 Kultur- und Sachgüter	44
3.5.8 Zusammenfassung	45
3.6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	46
3.6.1 Prognose bei Nichtdurchführung	46
3.6.2 Durchführung des Vorhabens	46
3.6.3 Prüfung möglicher Verbotstatbestände	47
3.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	48
3.7 Bilanzierung der Wirkung auf den Naturhaushalt	51
3.8 Anderwärtige Planungsmöglichkeiten	52
3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	53
3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	53
3.11 Zusammenfassung	53

4. Hinweise	55
4.1 öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	55
4.2 Denkmäler	55
4.3 Nähe zur Landwirtschaft	55
4.4 Kampfmittel	55
4.5 Flächen für die Feuerwehr	55
4.6 Abfallentsorgung	56
4.7 Dorfentwicklungsplan	56
5. Anlagen	58

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Lützen hat die Absicht, einen Teil des süd-westlichen Bereiches der Ortschaft Großgörschens städtebaulich neu zu ordnen und im Zuge einer Ortsabrundung neue Wohnbauflächen zu entwickeln, welche der Deckung des örtlichen Bedarfs sowie zur Stabilisierung der örtlichen Bevölkerungszahl im Zusammenhang mit der Eigenentwicklung eines vor Ort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes dienlich sind.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ notwendig.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans liegt gemäß § 1 Abs. (3) BauGB in der Erforderlichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

Auf den Flächen soll demnach ein attraktives, stadtnahes Wohngebiet in ruhiger Lage entwickelt werden, um die bestehende Nachfrage nach ländlichen Baugrundstücken in einem hochwertigen Lebensumfeld decken zu können. Das entwickelte städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer aufgelockerten Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Es lassen sich Grundstücksflächen von etwa 800m² bis 1000 m² realisieren.

**Entwicklung
Wohngebiet**

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA);
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie Landesgesetzen.

**Selbstverwal-
tungsaufgabe**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ wurde vom Stadtrat der Stadt Lützen am 30.03.2015 gefasst. Dieser wurde im Amtsblatt der Stadt Lützen am 17.04.2015 ortüblich bekanntgemacht.

**Aufstellungs-
beschluss**

1.3 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ wird im Entwurf auf Grundlage des allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK) im Lagestatus 150 erstellt.

Liegenschaftskataster (ALK) im Lagestatus 150

1.4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

Räumliche Einordnung

- Nördlich des Plangebietes grenzt der Mühlenweg an;
- Westlich schließt sich an das Plangebiet die Scharnhorststraße an;
- Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an

Der räumliche Bezugsrahmen der Ortschaft Großgörschen ist aus Anlage 1 zur Begründung ersichtlich. Die Einordnung im Stadtgebiet geht aus der Anlage 7 hervor.

Planfläche

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

1.5 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ muss sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen.

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung als oberer Landesplanungsbehörde, durch die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises und die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), ist in § 8 Abs. 7 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert.

ROG

- die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete);
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete);
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete)

Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Oberste Landesentwicklungsbehörde) vom 21.08.2015 wird festgestellt, dass das geplante Vorhaben in der Gemarkung Großgörschen, gemäß Landesentwicklungsgesetz (LEntwG), nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Aufgrund der Größe der Maßnahme von 0,62 ha ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam.

nicht raumbedeutsam

Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß LEntwG obliegt der obersten Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Beachtliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung befinden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen – Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170) und dem regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) vom 21.12.2010.

Beachtung der Ziele

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt enthält die rechtlichen Grundlagen zu Organisation, Aufgaben, Verfahren und den Instrumenten der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt. Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466), außer Kraft.

Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)

Am 11.03.2011 wurde die Verordnung über den LEP 2010 des LSA im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt [GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160] verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der LEP LSA stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ folgende Ziele der Raumordnung dar:

Der Ordnungsraum setzt sich aus dem Verdichtungsraum (Oberzentrum und angrenzenden Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad) und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen. Er ist gekennzeichnet durch vielfältige Verflechtungsbeziehungen zwischen beiden und bietet gute Entwicklungschancen u.a. durch eine Konzentration von Unternehmen und kompletären Einrichtungen sowie gute Voraussetzungen zur Ausbildung von zukunftssträchtigen Unternehmensnetzwerken.

Ordnungsraum

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.

Z 6

Großgörschen liegt im Ordnungsraum Halle hier in dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum und weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

Verdichtungsraum umgebender Raum

Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten: **Z 11**

- Stärkung der Zentralen Orte;
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte;
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV;
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden. **Z 12**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ liegt im Bereich des durch den LEP LSA dargestellten Grundsatzes 122 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 10 – Gebiet um Weißenfels. **Vorbehaltsgebiete G 122**

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Halle wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07., 04.10. und 18.11.2010 genehmigt und trat am 21.12.2010 in Kraft. **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Der REP Halle stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ folgende Ziele der Raumordnung dar:

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten höherrangigen Zentralen Orte (Oberzentren, Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) wurden in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen. Es erfolgt eine Ausweisung in der kartografischen Darstellung gemäß § 6 Abs. 4 LPIG LSA. **Zentralörtliche Gliederung**

Gemäß LEP LSA Ziffer 3.2.13 ist die Ausweisung der Grundzentren in den Regionalen Entwicklungsplänen vorzunehmen. Bei der Festlegung der Grundzentren sollen folgende Mindestwerte eingehalten werden, Ausnahmen bedürfen einer besonderen Begründung:

- Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung;
- Mindesteinwohnerzahl von 3.000 bis 5.000 Personen im Grundzentrum;
- Versorgung mit grundzentralen Einrichtungen in einem Verflechtungsbereich von 10.000 EW;
- Angestrebte Erreichbarkeit des GZ aus dem Verflechtungsbereich in möglichst 30 Minuten mit ÖPNV.

Die Stadt Lützen hat im System zentraler Orte des Landes Sachsen-Anhalt die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Die Ortschaft Großgörschen wird im Rahmen einer qualitativen Funktionszuordnung und Funktionsaufteilung im REK Lützen als Schwerpunktort für die Daseinsvorsorge ausgewiesen. Diese Zuordnung trägt maßgeblich zur Sicherung eines Teils der grundzentralen Funktion der Stadt Lützen bei und ermöglicht über die qualitative Funktionszuweisung und Funktionstrennung eine städtebaulich integrierte und gerichtete Handlungsstrategie.

Entsprechend den im LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten werden neben den bereits festgeschriebenen Vorranggebieten für Landwirtschaft weitere Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft für die Planungsregion Halle präzisiert und festgelegt. **5.7.1.3 Z**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ ist in das Vorbehaltsgebiet „7. Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte einschließlich der Gemüseanbauflächen um Bad Dürrenberg (BLK, SK)“ einzuordnen.

Der Bodenwert im Bereich des Plangebiets liegt bei teilweise 96 Bodenpunkten. Durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ werden maximal ca. 5000 m² landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Davon wird allerdings nur ein geringer Teil dauerhaft versiegelt (ca. 770 m²). Die verbleibenden unversiegelbaren Grünflächen können größtenteils durch den Eigentümer weiter im Rahmen des Betriebskonzeptes landwirtschaftlich verwertet werden.

Zur Sicherung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Schaffung von Wohnbauflächen erforderlich. In diesem Sinne ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Relation mit der Notwendigkeit der Sicherung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Rahmen der notwendigen Betriebserweiterung zu setzen. Im Ergebnis wird den Belangen der Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht zugewiesen.

Zudem wird durch den Bebauungsplan eine klare Grenze zum Außenbereich festgelegt, die eine weitere Inanspruchnahme der Ackerböden bzw. der Flächen im Außenbereich in Richtung Süden verhindert.

Die Planung der Stadt Lützen beruht auf einer aktiven Entwicklungsstrategie zur „Abfederung“ des Bevölkerungsrückgangs bzw. im Umgang mit den demografischen Trends. Auch wenn allgemein rückläufige Bevölkerungszahlen prognostiziert werden, können in bestimmten Segmenten (junge Familien etc.) Nachfrageimpulse zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beitragen. Die Gemeinde Lützen und insbesondere die Ortschaft Großgörschen verfügt über kein entsprechendes Angebot, um diese Nachfrageimpulse auch nur ansatzweise bedienen zu können (siehe Punkt 1.6 der Begründung). Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ ist auf diejenigen Zielgruppen ausgelegt, die positive Impulse für die demografische Entwicklung geben können. In diesem Sinne sucht der Bebauungsplan nach einer Möglichkeit, den notwendigen Bedarf an Bauflächen für die jüngere Generation des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes am Betriebsstandort zur Verfügung zu stellen, um ein Abwandern und eine damit verbundene Beeinträchtigung für die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes zu vermeiden. Mit der Schaffung eines entsprechenden Angebotes bedient die Stadt Lützen auch die entsprechenden Vorgaben des Regionalen Entwicklungskonzeptes Lützen (REK) (siehe Punkt 1.6 der Begründung).

Aktive Entwicklungsstrategie zur „Abfederung“ des Bevölkerungsrückgangs

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Allgemein sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Lützen besteht kein Flächennutzungsplan, nur Teilpläne, die die jetzigen Ortschaften vor den Eingemeindungen im Jahre 2010 aufgestellt haben und die fortgelten. Die bestehenden Teilflächennutzungspläne mit Zeitpunkt der Genehmigung und dem Datum des Inkrafttretens durch Bekanntmachung sind in folgender Tabelle angegeben:

kein Flächennutzungsplan

Ortsteil	Feststellungs- beschluss	Genehmigung Maßgaben Beitritts- beschluss	Wirksamkeit mit Bekannt- machung vom
Muschwitz	19.05.2004	11.11.2004	03.12.2004
Zorbau	08.12.1998	11.03.1999	17.03.1999
Starsiedel	23.05.2006	27.06.2006	18.07.2006
Rippach/Poserna	08.02.2006	14.06.2006	10.07.2006
Dehlitz	02.02.2006	28.06.2006	14.07.2006
Röcken	09.12.2008	30.03.2009	03.06.2009

Quelle: Stadt Lützen

Für die Ortschaft Großgörschen existiert kein Teilplan. Damit trotzdem eine städtebauliche Weiterentwicklung erfolgt, kann eine Kommune gemäß § 8 Abs. (4) BauGB einen vorzeitigen Bebauungsplan aufstellen.

Für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. (4) BauGB sind die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- das Vorliegen dringender Gründe
- die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung
- kein wirksamer Flächennutzungsplan

Die Voraussetzungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ erfüllt.

Gemeinden obliegt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planungspflicht für Gemeinden ergibt sich erst, sobald die Verwirklichung der eigenen vorgegebenen planerischen Absichten dies erfordert. Im Regelfall erfolgt dann zuerst die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und danach die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Abweichend davon besteht aber auch die Möglichkeit einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Hierfür muss nachgewiesen sein, dass der Bebauungsplan die Verwirklichung des angenommenen städtebaulichen Konzeptes für das Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt.

Gemeinden haben neben der Pflicht zur Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch die Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zukünftige Nutzungen sollen bereits im Rahmen der Bauleitplanung unter Beachtung der umweltschützenden Belange auf ihren mittel- und langfristigen Nutzen hin überprüft werden.

Unter der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung versteht die Bauleitplanung u.a. die wirtschaftlichen und umweltschützenden Ansprüche in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen. Unter anderem reflektiert der Gesetzgeber hierbei auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB - Bodenschutzklausel). Als Grundsatz formuliert die Bodenschutzklausel, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfolgen soll.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. (1) BauGB aufgestellt werden. Demnach soll der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. (1) BauGB

1.7 Andere Planwerke

Die Stadt Lützen gliedert sich aufgrund mehrerer Gemeindegebietsreformen in elf Ortschaften. Bisher ist jedoch noch kein Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt wirksam geworden. Allerdings wurde als vorbereitende Maßnahme zum Flächennutzungsplan im Jahr 2013 ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) für die Stadt Lützen erstellt.

REK Lützen

Dieses dient als ein abgestimmtes Instrument der innergemeindlichen Schwerpunktsetzung und einer räumlichen Entwicklung, welche auf vorhandenen Entwicklungspotenzialen basiert. Es kategorisiert somit die Ortschaft Großgörschen mit einer gesonderten Funktionszuordnung.

Die Festlegung funktionaler Schwerpunkte zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im REK Lützen als qualitative Ergänzung zur quantitativen Bedarfsermittlung getroffen. Darin ist die Ortschaft Großgörschen als ein Schwerpunktort zur Sicherung der gemeindlichen Daseinsvorsorge ausgewiesen. Das im REK zugeordnete Profil umfasst ebenfalls die Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung:

„Die Funktionszuweisung eines Schwerpunktortes für die gemeindliche Daseinsvorsorge soll räumliche Entwicklungsschwerpunkte hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung setzen und diese mittel- und langfristig sichern. Die Schwerpunktsetzung erfolgt unter Einbeziehung von bestehenden Strukturen sowie möglichen zukünftigen Entwicklungen und hat das Ziel der Vorhaltung einer am Bedarf ausgerichteten Versorgungsinfrastruktur. Da effektive Versorgungsstrukturen möglichst viele Bürger erreichen müssen und möglichst nah am Bürger zu positionieren sind, werden mit der Funktionszuweisung eines Schwerpunktortes für die gemeindliche Daseinsvorsorge auch Siedlungsentwicklungen ermöglicht, die in unterschiedlicher Stärke über die Eigenentwicklung des Ortsteils hinausgehen. Dabei wird auf das Potential bereits ausgewiesener Bauflächen sowie möglichen Nach- und Zwischennutzungen im Bestand zurückgegriffen, um möglichst effektive bauliche Strukturen zu erhalten bzw. zu erreichen und eine Innenentwicklung zu forcieren.“ (REK Lützen – Definition Schwerpunktort gemeindlicher Daseinsvorsorge)

In Großgörschen ist ein unmittelbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen vorhanden, der sich aus einer positiven Bevölkerungsentwicklung (+1,14%) und einem hohen Auslastungsgrad der zur Verfügung stehenden Wohnfläche (95,1%) ableiten lässt. (REK Lützen, 2013).

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine funktionale Zuweisung der Ortschaft Großgörschen für die Funktion der Daseinsvorsorge. Dies stellt sich als ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Ortschaften Lützens hervor.

Durch die Ausweisung Großgörschens im REK Lützen als Ort der Daseinsvorsorge würde in einem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Lützen eine Wohnbaufläche in Großgörschen verortet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der ungeordneten Situation im Süd-Westen und der

Auslastung von potenziellen Flächen innerhalb der Ortslage, diese Ausweisung ebenfalls in diesem Bereich vollzogen würde.

Für die Ortschaft Großgörschen liegt zudem ein Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1996 vor. Ein in Anlage 8 dargestellter Auszug aus diesem Konzept legte bereits zum damaligen Zeitpunkt die Ortschaft Großgörschen als „Wohndorf“ fest. Es wurde somit bereits damals avisiert eventuelle Zuzüge bzw. Bauvorhaben innergemeindlich nach Großgörschen zu lenken. Eine eventuelle Erweiterung der Ortsgrenzen wurde wie auch die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ für den Bereich Scharnhorststraße/ Ecke Mühlenweg vorgesehen (Vgl. Dorfentwicklungsplan Gemeinde Großgörschen 1996 – siehe Anlage 8).

**Dorfentwick-
lungsplan 1996**

1.8 Alternativflächenprüfung

Die Anzahl an Bauanfragen für das Stadtgebiet Lützen ist relativ hoch. Jedoch wurden verstärkt ländliche Wohnbauflächen erfragt, die die Stadt Lützen im Moment nicht vorhalten kann.

Eine Beurteilung der planerischen Absichten in der Stadt Lützen und vor allem in der Ortschaft Großgörschen kann jedoch wegen des fehlenden Flächennutzungsplanes nur über den städtebaulichen Bestand erfolgen.

Eine Innenentwicklung sowohl in Großgörschen, als auch in den anderen Ortschaften Lützens ist stark eingeschränkt, da oft eigentumsrechtliche Fragen eventuelle Lückenschließungen bzw. Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden oder die Sanierung von Gebäuden verhindern.

Zudem stellen sich Hindernisse zur Nutzung von Baulücken oder Brachflächen nicht nur durch unumgängliche Eigentumssituationen, sondern auch durch bspw. Unwägbarkeiten oder aufgrund vorliegender Altlasten heraus. Die ohnehin bereits geringen Potenziale innerhalb der bebauten Ortschaften können nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und zeitlichen Aufwand aktiviert werden. Im konkreten Fall hat sich der zukünftige Bauherr intensiv um Alternativflächen im Bereich der Ortslage bemüht. Dabei stellte sich vor allem die Eigentumssituation der meisten Grundstücke als maßgebliches Hindernis dar.

Innerhalb des Stadtgebietes Lützen sind unterschiedliche Bauflächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. In der nachfolgenden Tabelle bzw. Anlage 9 sind die maßgeblichen Wohnbauflächenpotenziale zusammengestellt:

**keine Alternativ-
flächen innerhalb
der Gemeinde**

Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Gebiets- typ	Status	Auslas- tung in %	Bemerkungen	Gesamt- flächen- größe in ha
Lützen	2	Gustav-Adolf-Straße	MI	20.07.1992	100		2,9
	4	Merseburger Str.	MI	1. Änderung 30.06.1995	80	Mehrfamilienhäuser, städtischer Charak- ter	1,7
	6	VEP Martzschstraße	VEP	04.11.1996	100	1 EFH	0,4
	11	Am Rosenthal	VEP	05.02.1998	100		0,4
Muschwitz		VE Adomeit Göthewitz	VEP	05.09.1994	100	1 EFH	keine Angaben
		Am Steinberg	WA	2. Änderung 11.03.1996	65	Eigenentwicklung Muschwitz: kleine Grundstücksgrößen	2,1
		Einfamilienhaus Meißner	VEP	19.12.2003	100	1 EFH	keine Angaben
Zorbau		VE Voigt	VEP	08.08.1992	100	1 EFH	keine Angaben
		Zörbitzer Gärten	WA	5. Änderung 05.07.2001	50	Eigenentwicklung Zorbau: kleine Grundstücksgrößen	4,0
		VE Friedemann	VEP	26.11.1999	100	1 EFH	keine Angaben
Starsiedel		Hinterm Dorf	WA	18.01.1993	100		keine Angaben
Großgör- schen		VEP Auerbach	VEP	1. Änderung 30.10.1996	100	1 EFH	keine Angaben
Kleingör- schen		An der Meuchener Str.	WA	04.11.1998	80	kleine Grundstücks- größen, 2 freie Grundstücke	keine Angaben
Rippach	2	Heerweg I	WA	3. Änderung 07.05.1999	100		1,9
	3	Heerweg II	WA	4. Entwurf 04.07.2006	0	keine Erschließung, Eigenentwicklung Rippach	0,5
	7	An der Weißenfelser Str.	MI	Datum unbe- kannt	100		keine Angaben
	9	Mischgebiet Schulstraße	MI	04.07.2006	50	Eigenentwicklung Rippach	1,5
Sössen	4	Ortsabrundung OT Sös- sen	WA	13.12.2010	20	Eigenentwicklung Sössen: 4 freie Grundstücke	1,1
	3	Stößwitz	WA	23.03.1995	100	1 EFH	keine Angaben
Dehlitz	2	Bad Dürrenberger Str.	VEP	14.01.1997	100		3,08

Quelle: Stadt Lützen

Der vorangehenden Tabelle lässt sich entnehmen, dass nur ca. ein Zehntel der grundsätzlich bebaubaren Flächen noch zur Verfügung steht. Diese sind jedoch nicht als Alternativen für den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ heranziehbar, da sie sich z.T. bereits in privatem Eigentum befinden oder reserviert sind, die Grundstückszuschnitte nicht den Anforderungen entsprechen, der Eigenentwicklung einer anderen Ortschaft dienen oder bisher nicht erschlossen wurden. Zudem muss beachtet werden, dass die notwendige Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes an den Standort des Betriebes gebunden ist, sodass der Bedarf im unmittelbaren Umfeld der Ortslage Großgörschen gedeckt werden muss.

1.9 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Das Plangebiet der zukünftigen Wohnbaufläche „Mühlenweg“ liegt etwa 200 m südlich des Ortskerns der Ortslage Großgörschen. Nördlich wird die Fläche durch den Mühlenweg und westlich durch die Scharnhorststraße begrenzt. Ferner schließt sich entlang der gesamten nördlichen Seite des Mühlenwegs Wohnbebauung an. Im nord-westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ befindet sich ebenfalls bereits bestehende Wohnbebauung. Südlich und östlich schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ wird das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie als Wohnstandort genutzt. Die Erschließung erfolgt über den kommunal gewidmeten Mühlenweg und die Scharnhorststraße.

1.10 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele der städtebaulichen Neuordnung und der Wohnflächenschaffung für die notwendige Eigenentwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes verfolgt. Zudem gelten für den Plangeber folgende Ziele:

- Schaffung einer ruhigen und neuen Wohnbaufläche;
- hohe Wohnstandortqualität durch naturnahes Wohnen am Ortsrand;
- Wirtschaftlichkeit;
- Nachhaltigkeit sowie Beachtung von Umweltaspekten;
- Möglichkeit einer städtebaulich geordneten, bedarfsgerechten Erweiterung entlang des Mühlenweges.

Zielstellungen

In einer vorgeschalteten Variantenentwicklung wurden die Standortbedingungen detailliert untersucht und Entwicklungsvarianten erstellt. Die Konzeption des städtebaulichen Entwurfs strebt vorrangig die städtebauliche Neuordnung der ungeordneten Entwicklung im Süd-Westen der Ortschaft Großgörschens an. Durch die Einbindung der vorhandenen Bebauung Mühlenweg / Ecke Scharnhorststraße und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollen die vorhandenen Raumkanten entlang der Scharnhorststraße in Richtung Osten abgerundet werden. Das wichtigste Ziel hierbei ist, eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu setzen und somit einer weiteren Entwicklung in südlicher Richtung vorzubeugen. Die städtebauliche Konzeption geht dabei grundsätzlich von einer städtebaulich geordneten Entwicklungsperspektive entlang des Mühlenweges in Richtung Osten aus. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ dient hierbei als gemeindliches Werkzeug zur städtebaulichen Neuordnung.

städttebaulicher Entwurf

Die Konzeption des städtebaulichen Entwurfs strebt zudem ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nettobaufläche und Grünflächen an. Zur Gewährleistung einer hochwertigen städtebaulichen Qualität soll im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche entstehen, die sowohl einen Übergang, als auch eine Abgrenzung zur sich anschließenden offenen Landschaft darstellt. Somit können Staub- und Immissionseinträge verhindert und zugleich ein hochwertiger Vegetationsraum geschaffen werden, welcher zumindest größtenteils in das Konzept des land-

wirtschaftlichen Betriebes einbezogen werden.

Auf insgesamt ca. 0,5 ha Fläche innerhalb des Geltungsbereichs sollen ca. 3300 m² Bruttobaulandfläche mit insgesamt 4 Grundstücken (Bestand einbezogen) sowie ca. 1300 m² selbständige Grünfläche entstehen. Als bevorzugte Bauform werden im Bebauungsplan Einzel- und Doppelhausbebauung als Einfamilienhäuser festgesetzt. Daraus ergibt sich eine lockere Bebauung, die einen fließenden Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich südlich anschließt, erzeugen soll. Die realisierbaren Grundstücksgrößen betragen etwa zwischen 800 m² und 1000 m².

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist aus Anlage 2 zur Begründung ersichtlich.

1.11 Resümee

Die Dringlichkeit der vorliegenden Bauanfrage zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes, das Bedürfnis zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung sowie die Festlegung Großgörschens als Ort der Daseinsvorsorge im Regionalen Entwicklungskonzept der Stadt Lützen begründen eine zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“.

Sollte die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zunächst abgewartet werden, um einen Bebauungsplan entwickeln zu können, bestünde die Gefahr einer Verkehrung der städtebaulichen Leitlinien aus den Schwerpunktsetzungen des REK Lützens hin zu anderen nicht integrierten Wohnbaustandorten. Das REK Lützen bietet jedoch diesbezüglich eine hinreichende Grundlage, eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen, insofern kann ein Flächennutzungsplan nachgeholt werden. Es dient somit als strategische Grundlage zur Umsetzung der formellen Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ ist vor allem auf die im Rahmen der Eigenentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes notwendige Schaffung von Wohnbauflächen im Umfeld des Betriebsstandortes ausgerichtet. Zusätzlich ist der Bedarf durch bereits gestellte Nachfragen bauwilliger Interessenten, welche das Ziel ländlicher Wohnformen favorisieren, abgesichert. Grundstücksgrößen von 800 m² und darüber hinaus entsprechen demnach den Anfragen und bieten Ortschaften wie Großgörschen eine Möglichkeit ihre Lagevorteile gegenüber den Städten in der Region zu nutzen.

Die standortgebundene Nutzung begründet sich durch den Eigentümer und Bewirtschafter der Flurstücke 88/2 und 107/89. Dieser beabsichtigt betriebsbedingte Wohnbauflächen auf Teilen einer durch ihn bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche, welche zur Optimierung des Betriebsablaufes standortnah realisiert werden sollen. Die geplanten Wohnbauflächen dienen somit der Bedarfsdeckung des landwirtschaftlichen Betriebes und somit dessen Sicherung.

Hierin ist auch die Notwendigkeit und die Standortwahl der geplanten Wohnbaufläche begründet, da die Errichtung von Wohnhäusern am Betriebsstandort für den Eigentümer unumgänglich sowie ein Ausweichen an einen anderen Standort nicht ohne unverhältnismäßige Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Betrieb möglich sind.

dringende Gründe

**Erfordernis für
landwirtschaftlichen Betrieb**

Da der zukünftige Bauherr Eigentümer und zugleich Bewirtschafter der Flächen ist, kann sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung und ferner auf das Vorranggebiet „Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte einschließlich der Gemüseanbauflächen um Bad Dürrenberg (BLK, SK)“ zu erwarten sind.

Zudem wird durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ eine unmissverständliche Grenze zum Außenbereich festgelegt, welche eine präzise Richtung vorgibt die die Ortschaft städtebaulich ordnet und eine weitere Inanspruchnahme verhindert. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35 können maximal 766 m² Fläche versiegelt werden, wodurch die Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein Minimum begrenzt wird.

Ein Ausweichen auf nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen in Großgörschen ist nicht möglich, da die Ortschaft vollständig mit Landwirtschaftsflächen umgeben ist.

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist somit unumgänglich.

Denn sowohl innerhalb der Ortschaft Großgörschen, als auch im gesamten Gemeindegebiet stehen keine vergleichbaren Alternativflächen zur Verfügung. Somit sind auch keine Potenzialflächen in der unmittelbaren Umgebung verfügbar. Die bauliche Entwicklung des VEP Auerbach ist beispielsweise abgeschlossen oder ein Lückenschluss nicht möglich.

Begründet wird dies durch die Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes und die fehlenden Flächenpotenziale innerhalb der Gemeinde Lützens. So ist einerseits die betriebsabhängige Wohnbauflächenschaffung ausschließlich in der Ortschaft Großgörschen (und in der Nähe des Betriebes) sinnvoll und andererseits ist auch keine andere Möglichkeit, die den entsprechenden Ansprüchen an die Wohnbauflächen gerecht werden, gegeben.

Die vorliegende Planung ist somit nicht übertragbar auf andere Flächen innerhalb der Stadt Lützen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ ist beabsichtigt im Süd-Westen der Ortschaft einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage vorzubeugen und die Ortschaft abzurunden. Hierdurch wird eine Klarstellung der Außenbereichsabgrenzung in Richtung Süden erzeugt und die Bestandssituation städtebaulich sinnvoll und neu geordnet. In diesem Zug können drei neue Wohngrundstücke ausgewiesen werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist für die Ortschaft Großgörschen ebenfalls notwendig, da eine entsprechende Nachfrage sowohl durch die Eigenentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes, als auch durch weitere Anfragen junger Familien besteht, welche nicht durch ein entsprechendes Angebot im Ortskern gedeckt werden kann.

Zudem entspricht der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ den städtebaulichen Prinzipien, denn durch ihn erfährt die Ortschaft eine sinnvolle Arrondierung. Die für diesen Bereich vorgegebene städtebauliche Konzeption wird berücksichtigt. Somit wird eine städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auch ohne einen wirksamen Flächennutzungsplan gewährleistet. Perspektivisch eröffnet die städtebaulich geordnete Situation, welche durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ geschaffen wird, eine weitere Möglichkeit zur geordneten baulichen Abrundung der Ortslage entlang des Mühlenweges.

Nutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

keine Alternativflächenverfügbarkeit

Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

Eine nachhaltige Entwicklung ist somit aus baulicher Sicht gewährleistet. Demografisch betrachtet stellt sich Großgörschen als die Ortschaft mit dem geringsten Durchschnittsalter der Gesamtstadt Lützens heraus (<16 % über 65 Jahre). Somit liegt der größte Anteil der Bewohner im arbeitsfähigen Alter (Vgl. REK Lützen 2013). Dies lässt darauf zurückschließen, dass Großgörschen zukünftig dem demografischen Wandel weniger stark unterliegen wird, wie andere Ortschaften Lützens mit deutlich höheren Altersstrukturen. Zudem verfügt Großgörschen über eine Grundschule sowie eine Kita, was ebenfalls u.a. zu der Wertung als innergemeindlicher Schwerpunktort der Daseinsvorsorge führte (Vgl. REK Lützen 2013). Unter dem Aspekt einer nachhaltigen gesamt-räumlichen Entwicklung ist somit zu schlussfolgern, dass Großgörschen klare Alleinstellungsmerkmale anderen Ortschaften gegenüber nachweisen kann, die die Förderung einer Bereitstellung von als notwendig erachteten Gütern und Leistungen für das menschliche Dasein rechtfertigen. Darunter fällt auch die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen. Hinzuzufügen ist hierbei, dass Großgörschen die einzige Ortschaft der Stadt Lützen ist, die eine fast 100 prozentige Wohnungsauslastung aufweist (Vgl. REK Lützen 2013).

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) enthält einen abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten. **Allgemein**

Abhängig von den länderspezifischen Regelungen der Bauordnungen können in Bebauungsplänen auch baugestalterische Festsetzungen als sogenannte örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ wird von dieser Möglichkeit abgesehen.

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des festgesetzten Baugebietes bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gem. §§ 1 bis 15 BauNVO. **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ setzt als Baugebietstyp ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entspricht der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ der direkten benachbarten Bebauung auf der westlichen Seite und setzt diese fort. Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine Ortsrandlage der Ortslage Großgörschen dar und dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Demnach wird festgesetzt, dass Wohngebäude sowie allgemein der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungswesens Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.2 Zulässigkeit von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. (5) BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte nach § 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung auf das vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Baugebiet nicht zulässig. Gründe aus stadtplanerischer Sicht für das Nichtzulassen dieser Anlagen bestehen dahingehend, dass in der Ortslage Großgörschen befindliche Einrichtungen gesichert werden sollen. **allgemein zulässige Nutzungen**

Ein Bedarf zusätzlicher Einrichtungen oder Anlagen dieser Art ist vor allem in Ortsrandlage nicht darstellbar und widerspricht den Planungen der Stadt Lützen.

Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**ausnahmsweise
zulässige
Nutzungen**

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit der meisten unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen ist aufgrund der spezifischen Charakteristik, welche der städtebauliche Entwurf für das Allgemeine Wohngebiet vorsieht, mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen einer vorwiegend dem Wohnen zur Verfügung stehenden Gebietscharakteristik in Verbindung mit der vorwiegend auf Einfamilienhäuser abgestimmten Wohngebiets- und Erschließungskonzeption des städtebaulichen Entwurfs, auch bei nur ausnahmsweiser Zulässigkeit, bereits maßgeblich entgegenstehen können, sind diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen bleiben aufgrund ihrer besseren Verträglichkeit in Hinblick auf die gewählte städtebauliche Konzeption als ausnahmsweise zulässige Nutzung Bestandteil des Bebauungsplans.

Entsprechend der Gebietscharakteristik ist sich auf kleinere Betriebe des Beherbergungswesens, die sich in die umgebende Bebauung einfügen, zu beschränken, da die geringe Grundflächenzahl und die vorwiegende Einfamilienhausbebauung im Gegensatz zu größeren baulichen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes stehen. In diesem Sinne sind durch die ausnahmsweise Zulässigkeit und das Zusammenwirken der übrigen Festsetzungen städtebauliche Negativimpulse durch eine Häufung oder Überdimensionierung von Beherbergungsbetrieben auszuschließen.

Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 1 i.V.m. Abs. (9) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder eine einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO (in dem Fall § 4 BauNVO) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Es wird hier auf das sich aus § 1 Abs. (3) Satz 2 BauNVO ergebende System Bezug genommen, dass mit der Festsetzung eines Baugebietes die einschlägige Baugebietsvorschrift Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Der Ausschluss der o.g. Ausnahmen führt somit zu keiner Änderung bzgl. der übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Nicht ausgeschlossene Ausnahmen bleiben somit unberührt und weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Andernfalls hätte der Gesetzgeber in § 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO nicht die Möglichkeit vorgesehen, einzelne Ausnahmen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 allgemein zulässig zu machen, sofern die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Im Umkehrschluss bedeutet diese Festsetzungsmöglichkeit, dass alle nach den §§ 2 bis 9 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ohne entsprechende Festsetzungen gem. § 1 Abs. (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig bleiben, da keine abweichende Zulässigkeit festgesetzt wurde.

**Ausschluss der
Ausnahmen
nach § 1 Abs. (6)
Nr. 1 BauNVO**

Neben der Wohnnutzung und den ergänzenden zulässigen Nutzungen besteht innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auch für Freiberufler die Möglichkeit, ihrer Beschäftigung nachzugehen. Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

**Freiberufliche
Nutzungen**

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ durch Eintrag in der Planzeichnung bestimmt und umfasst folgende Festsetzungen:

- b) die maximal zulässige Firsthöhe gem. § 18 BauNVO
- c) die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- d) die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt gem. § 18 BauNVO in Form der maximalen Firsthöhe. Ihre Festsetzung dient der Gewährleistung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung und einer Abstufung zum Ortsrand der Ortslage Großgörschen.

Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximale Firsthöhe mit 9,00 Metern, um eine harmonische städtebauliche Gesamterscheinung zu sichern. Mit dieser Festsetzung wird eine Anpassung in Kombination mit der maximal zweigeschossigen Bebauung an das Landschaftsbild gewährleistet.

Der jeweilige Höhenbezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die mittlere Höhenlage der Oberkante der sich auf die gesamte Breite des entsprechenden Grundstücks erstreckenden Erschließungsstraße.

Höhenbezugspunkt

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte derjenigen Gebäuseite mit der kürzesten Entfernung zu einem festgesetzten Höhenbezugspunkt, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO definiert den möglichen Versiegelungsgrad eines Grundstücks. Durch deren Festsetzung soll eine städtebauliche Dichte erzeugt werden, welche dem jeweiligen Gebietstyp entspricht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemeine Wohngebiete vertragen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von 0,4. Diese wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschöpft.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 begrenzt. Die Baudichte des Wohngebiets „Mühlenweg“ soll im Übergang zur offenen Landschaft im Süden und Osten zum einen eine aufgelockerte Baustruktur aufweisen und zum anderen das ange dachte Zusammenspiel zwischen ländlichem Wohnen und den hohen Freiraumqualitäten durch die Begrenzung der Grundflächenzahl widerspiegeln.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Ein weiteres Instrument des Baurechtes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele innerhalb eines Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind ein und zwei Vollgeschosse innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“. Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen können nicht die gewünschte städtebauliche Wirkung erreichen, da sie sich weder harmonisch in die umliegende Bebauung, noch in das Landschaftsbild einfügen lassen. Die vorgeschriebene Geschossigkeit trägt der Topografie sowie der Bebauungsstruktur der näheren Umgebung Rechnung und ermöglicht eine Abstufung hinsichtlich der baulichen Dichte zum Ortsrand.

2.3 Bauweise

In Bebauungsplänen kann gem. § 22 BauNVO die Bauweise als offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden. Weiter kann festgesetzt werden, ob lediglich Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer bestimmten Länge zulässig sind.

Bauweise

Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ sind eine offene Bauweise sowie eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Damit wird einerseits eine übermäßige städtebauliche Verdichtung vermieden und andererseits auf die Charakteristik der näheren Umgebung eingegangen.

2.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen formuliert.

Baufelder

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine ausreichende Variabilität für die einzelnen Grundstücke ermöglicht.

Baugrenzen

Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden. Als geringfügig gelten im Sinne der textlichen Festsetzungen 1,0 Meter. Als untergeordnete Bauteile werden Fassadenabschnitte bis zu ca. 1/3 der Fassadenlänge verstanden (z.B. Erker, Wintergärten). Dachüberstände bis zu 1 m ohne Dachraum werden über die gesamte Fassadenlänge als untergeordnete Bauteile angesehen.

Aus den festgesetzten Baugrenzen leitet sich eine Baufeldtiefe von 20 m ab. Die sich daraus ergebende Bauflucht bietet ein ausreichendes Maß der Lagevariation zur Einordnung der Einzelhäuser.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

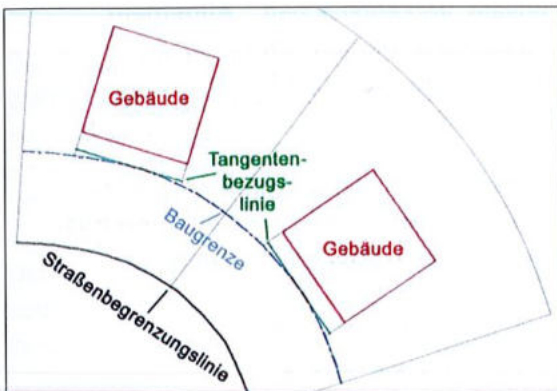
Die vorhandenen Gebäude entlang der Scharnhorststraße sowie des Mühlenweges orientieren sich größtenteils parallel zum Straßenkörper. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ soll dieser Gestaltungsrahmen im Sinne eines harmonischen städtebaulichen Gesamtgefüges fortgeführt werden.

**einheitliche
Ausrichtung**

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die Gebäudefassaden sowie die dazugehörigen Trauf- oder Ortgangabschlüsse der Haupt- und Nebengebäude parallel zur straßenseitigen Baugrenze anzuordnen sind.

Die Baugrenzen sind am Straßenverlauf ausgerichtet. Da Gebäudefronten meist geradlinig verlaufen, ist ein so genanntes Tangentenprinzip anzuwenden.

Im Tangentenprinzip sind die Eckpunkte der Haupt- und Nebengebäude im gleichen Abstand zur Baugrenze zu planen, aus welchem sich dann die geradlinigen Gebäudefronten ergeben. Nachfolgende Grafik verdeutlicht dieses Prinzip der Gebäudeausrichtung.



Darstellung Tangentenprinzip

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befindliche Nebenanlagen gilt ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m. Für alle übrigen Nebenanlagen, die mindestens teilweise über die natürliche Geländeoberfläche ragen gilt ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5 m.

Nebenanlagen

Unterirdische Behälter zum Sammeln von Oberflächenwasser (Zisternen) gelten als Nebenanlagen.

Zisternen

2.7 Garagen und Stellplätze

Die Einordnung von Garagen und Stellplätzen ist auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehen. Wie bei Nebenanlagen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Garagen und
Stellplätze**

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gilt ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m. Diese Festsetzung dient der Organisation des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen.

Garagen und Stellplätze sind gemäß der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

**beidseitige
Grenzbebauung**

2.8 Bestandsbebauung

Die bestehende Bebauung der Flurstücke 150/90, 151/88 und 88/1 wird im Sinne eines bebauten Innenbereichs in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ integriert. Damit soll sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ beim Eintritt der Rechtskraft keine Auflagen oder Kosten für den Eigentümer entstehen.

Andere bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie beispielsweise die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), gelten neben den Bestimmungen des BauGB.

2.9 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Durch einen Bebauungsplan können öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte eine Erörterung und anschließende Präzisierung.

Allgemein

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt Teile des Mühlenwegs und besitzt somit die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz. Diese Anbindung stellt die einzige Zuwegung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dar und dient funktional primär als Erschließung der sich anschließenden Grundstücke und sekundär als Verbindung zwischen der Scharnhorststraße und der Friedensstraße. Das südliche Grundstück wird über die Scharnhorststraße erschlossen. Die innere Erschließung des Grundstückes (insbesondere Zuwegung) ist durch den Bauherren in Absprache mit der Stadt Lützen zu errichten.

**innere Ver-
kehrerschlie-
ßung**

Aufgrund der Beschaffenheit des Straßenzustandes (unbefestigter Weg) ist jedoch davon auszugehen, dass der Mühlenweg aktuell kaum durch den öffentlichen Verkehr genutzt wird. Die aktuelle Hauptnutzung ist augenscheinlich die Erschließung der rückwärtigen Gärten der Bebauung des parallel verlaufenden Dengerings sowie als Zuwegung für den landwirtschaftlichen Verkehr. Daraus lässt sich ableiten, dass der Mühlenweg in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ fast ausschließlich zur Erschließung der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke genutzt wird.

**äußere Ver-
kehrerschlie-
ßung**

Der Straßenkörper soll aus diesem Grund als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m ausgebildet werden. Die seitlichen Sicherheitsräume von 0,5 m in Anwendung von § 26 des StrG LSA (i.V. m. Punkt 4.1 der RAST 06) sind entlang des Mühlenwegs zu sichern und in der Gesamtbreite der Mischverkehrsfläche von 6,00 Metern berücksichtigt.

**Verkehrsfläche
besonderer
Zweckbestim-
mung**

Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie Feuerwehr wird mit einer durchgängigen Straßenraumbreite von mindestens 6,00 m gewährleistet. Die erforderlichen Kurvenradien sind innerhalb des Bebauungsplanes gesichert. Der ruhende Verkehr für Anlieger wird innerhalb der privaten Grundstücksfläche organisiert.

2.10 Abfallbeseitigung

Das Ein- und Ausfahren eines 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuges ist sowohl über die Scharnhorststraße, als auch über die Friedensstraße in den Mühlenweg möglich. Somit ist eine Durchfahrt des Mühlenweges und somit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

**Sicherung der
Abfallbeseitigung**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt von den privaten Grundstücken.

2.11 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes dienen zum Einen als Straßenbegleitgrün und zum Anderen als rückwärtiges Grünland bzw. zur ökologischen Ausgleichsfunktion sowie zur Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers. Sie sind teilweise mit Pflanzvorgaben versehen.

Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche 1 – „Rückwärtiges Grünland und Ausgleichsfläche“ dient der ökologischen Kompensation der versiegelten Flächen auf den Grundstücken und der Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber der sie von Süden und Osten umgebenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Schutz vor äußeren Einträgen.

**private Grün-
fläche 1**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche 2 – „Straßenbegleitgrün“ dient zur Einbettung der Verkehrsfläche, damit ein harmonischer Übergang vom Mühlenweg zu den rückwärtigen Gärten der Bebauung des Dengerings gesichert wird.

**öffentliche Grün-
fläche 2**

2.12 Ver- und Entsorgung

Um eine grundsätzliche Erschließungsfähigkeit des Bebauungsplangebiets ab-zuprüfen, wurde ein Baugrundgutachten, welches in Anlage 6 ersichtlich ist, er-arbeitet. Zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften der erkundeten Erdstoff-schichten wurden aus den niedergebrachten Aufschlüssen repräsentative Bo-denproben entnommen und im erdstoffphysikalischen Labor untersucht. Anhand der Erdstoffansprache und der ermittelten Laborergebnisse erfolgte eine Bo-denklassifikation nach DIN 18 196. Damit lassen sich Aussagen über die mögli-che Errichtung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen treffen.

**Baugrundeigen-
schaften**

Nach Auswertung der Aufschlussergebnisse aus dem Baugrundgutachten des geotechnischen Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Gerhard Buckow ist festzustellen, dass im gesamten Projektareal, entsprechend den geologischen Gegebenheiten und den Standortbedingungen, ähnliche Baugrundverhältnisse vorliegen.

**Allgemeine Ein-
schätzung der
Baugrundver-
hältnisse**

Unter humosem Oberboden stehen Schwemmlöß, anschließend Lößlehm und dann eine Wechsellagerung aus Geschiebelehm und Geschiebesand an. Die Schwemmlöße sind aufgrund ihrer humosen Ausbildung und der weich plas-tischen Konsistenz als Gründungsschicht nicht geeignet. Die steif plastischen Lößlehme sind normal tragfähig, neigen allerdings zu Setzungen und Setzungs-unterschieden. Der halbfest ausgebildete Geschiebesand ist gut tragfähig, aller-dings auch setzungsempfindlich. Die mitteldicht gelagerten Geschiebesande

sind gut tragfähig und gering setzungsempfindlich. Bei nichtunterkellerten Bauwerken werden sich keine Probleme hinsichtlich Wasserhaltungsmaßnahmen ergeben. Binden die Gebäude jedoch ca. 3 m in den Baugrund ein, müssen Wasserhaltungsmaßnahmen eingeplant werden. Dies bezieht sich auch auf Kanalbauarbeiten, vor allem bei erhöhten Grundwasserständen im Projektareal. Genauere Ausführungen sind dem Baugrundgutachten in Anlage 6 zu entnehmen.

Da derzeit noch keine detaillierten Informationen über Verlegetiefen und Rohrdurchmesser der Kanäle vorliegen, wurde von möglichen Verlegetiefen der Kanaltrassen von ca. 1,50 - 3,00 m unter OKG ausgegangen. Genauere Erläuterungen und Hinweise bzgl. der Verbausysteme sind dem Baugrundgutachten in Anlage 6 zu entnehmen.

Kanalbau

Nach den vorliegenden Aufschlussergebnissen ist festzustellen, dass das Bauareal grundsätzlich mit Einfamilienhäusern bebaubar ist. Es können sowohl nicht unterkellerte als auch unterkellerte Bauwerke errichtet werden. Genauere Erläuterungen und Hinweise bzgl. der Bebaubarkeit sind dem Baugrundgutachten in Anlage 6 zu entnehmen.

Einschätzung der Bebaubarkeit

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des unbelasteten, anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken soll vorrangig auf den Grundstücken belassen werden durch:

- Speicherung zur Nutzung als Brauchwasser
- Dezentrale Oberflächenversickerung auf den Grundstücken selbst

Niederschlagswasser-entsorgung

Die Speicherung des unbelasteten, anfallenden Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung dient dem Natur- und Wasserhaushalt in positiver Weise.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesens vom 27.08.2015 ist auch die Errichtung eines Notüberlaufes für den Zwischenspeicher (Anschluss an den Regenwasserkanal), um auch bei langanhaltenden Niederschlägen und Starkniederschlägen Vernässungen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit auszuschließen, anzuraten.

Hinweis

Die entsprechenden hydrologischen Verhältnisse werden im Rahmen des Baugrundgutachtens (Anlage 6) ermittelt und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

Die Baugrunduntersuchungen haben bisher ergeben, dass eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches nicht hinreichend gesichert ist. Laut Aussage des Ingenieurbüros Buckow könnte im Rahmen einer genaueren Betrachtung bzw. Untersuchung zum Aspekt der Niederschlagsversickerung ein anderes Ergebnis erzielt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Ableitung von Niederschlagswasser von den befestigten Flächen aus dem Bebauungsplangebiet in den bestehenden Regenwasserkanal (Kreuzung Scharnhorststraße/Mühlenweg) möglich. Die Herstellung des notwendigen Kanals und die spätere Einleitung von Regenwasser sind kostenpflichtig. Hierzu ist eine Abstimmung mit der Stadt Lützen und dem Zweckverband für Wasserversorgung Bad Dürrenberg als Betreiber frühzeitig vorzunehmen.

Während der Zeit der Aufschlussarbeiten am 25.03.2015 wurden folgende Grundwasserstände festgestellt:

Hydrologische Situation

Aufschluss	Ansatzpunkt m öHS	Grundwasseranschnitt	
		m u. Gel.	m öHS
BS 1	101,49	3,30	98,19
BS 2	101,41	3,30	98,11
BS 3	101,44	3,40	98,04

Zu Zeiten starker Niederschläge und während der Schneeschmelze muss mit höheren Wasserständen gerechnet werden.
Exakte Angaben über die höchsten Wasserstände im Projektareal sind nur mittels längerfristiger Pegelbeobachtungen möglich.

Weitere Ver- und Entsorgungsmedien

Der Anschluss an das Trink- und Abwassernetz ist grundsätzlich durch Stichleitungen aus dem bestehenden Netz in der Scharnhorststraße möglich. Zur Ver- und Entsorgung der beiden nord-östlichen Grundstücke ist eine Neuverlegung der entsprechenden Leitungen entlang des Mühlenweges notwendig. Das südlich geplante Grundstück kann direkt von der Scharnhorststraße erschlossen werden.

Trink- und Abwasser

Die Behandlung des anfallenden Abwassers sowie des Niederschlagswassers ist über ein Trennsystem angedacht. Ein Anschluss der notwendigen Kanalleitungen für das Plangebiet ist in der Scharnhorststraße möglich.

Vom Erschließungsträger sind für die Belange der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung die entsprechenden Leitungspläne, vor der Bauausführung, dem Zweckverband für Wasserversorgung Bad Dürrenberg zur Bestätigung vorzulegen. Gegebenenfalls ist mit dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag zu gestalten, in dem nach der Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen diese in den Bestand des Zweckverbandes für Wasserversorgung Bad Dürrenberg übergehen.

Entsprechend der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, der Grundflächenzahl von 0,35 sowie max. 2 Vollgeschossen muss auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, eine Löschwassermenge von 48 m³/Stunde für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gesichert werden. Diese Löschwassermenge ist durch einen Löschwasserteich am Dengerling (siehe Anlage 1) in einer Entfernung von 230 m (300 m Maximum) nachgewiesen.

Löschwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ befinden sich keine Anlagen zur Versorgung der Gebäude mit Gas. Eine gastech-nische Erschließung ist jedoch möglich, da sich im Näherungsbereich Gasmit-teldruckleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH befinden. Eine Versorgung diesbezüglich ist durch den Bauherren frühzeitig im Rahmen einer Realisierung mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH abzustimmen. Es besteht jederzeit eine Erkundigungspflicht der bauausführenden Firmen gegenüber der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH.

Gasversorgung

Es ist davon auszugehen, dass erforderliche Anschlüsse an das bestehende

Elektroenergie,

Elektroenergie- sowie an das vorhandene Telekommunikationsnetz ebenfalls durch Stichleitungen aus dem bestehenden Netzen in der Scharnhorststraße möglich sind. Zur Versorgung der beiden nord-östlichen Grundstücke ist eine Neuverlegung der entsprechenden Leitungen entlang des Mühlenweges notwendig. Das südlich geplante Grundstück kann direkt von der Scharnhorststraße erschlossen werden.

Telekommunikation

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

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der Bebauungsplan seinen Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung leisten:

Allgemein

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)
- die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch Festsetzung des Pflanzgebotes (PFG 1) sollen Mindestqualitäten in dem Allgemeinen Wohngebiet und der Grünfläche gesichert werden, die einen Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft gewährleisten. Die Pflanzgebote sind durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzt.

Pflanzgebot

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist im Textteil des Bebauungsplanes die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Oberflächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (also außerhalb des Baufters) und eine geringere als die für Allgemeine Wohngebiete gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal mögliche Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge greift nicht für die straßenseitigen Zufahrten und Zugänge, da diese als notwendige Zuwegungen mit in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen werden. Ebenso müssen Terrassen im Sinne von zur baulichen Hauptanlage gehörigen befestigten Flächen nicht mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, da sie als Teil der baulichen Hauptanlage und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ohnehin herangezogen werden.

wasserdurchlässige Beläge

Als wasserdurchlässige Beläge gelten unter anderem:

- Schotterrasen
- Breitfugiges Pflaster
- Rasengitter
- Wassergebundene Decke
- Holzbeläge

Notwendige Erdarbeiten sind ab 1. April bis Ende 31. Oktober durchzuführen. Hiermit soll vermieden werden, dass es zu Störungen von Arten kommen kann. Im Rahmen von eventuellen Boden- und Baumfällarbeiten sind begleitende Monitoringmaßnahmen notwendig und durchzuführen. Betroffene Arten sind auf geeignete Flächen innerhalb des Geltungsbereichs umzusiedeln. Sollten streng geschützte Arten angetroffen werden, sind für diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu treffen.

**artenschutzrecht-
liche Vermeidungsmaßnahmen**

2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

In Anwendung der Eingriffsregelung entsteht die Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahmen möglichst am Ort des Eingriffs vorzunehmen. Dazu setzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ eine Pflanzgebotsfläche (PFG) fest. Die Fläche dient zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Daher wird zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft das Pflanzgebot 1 festgesetzt.

Auf der Pflanzgebotsfläche 1 (PFG 1) sind Pflanzen, die einem Intensivgrünland gemäß Biotopcode „GIA“ des Bewertungsmodelles Sachsen-Anhalt entsprechen und standortgerechte (einheimische) Strauch- und Baumheckenstrukturen gemäß Biotopcode „HHB“ im Verhältnis 70 % / 30 % (70 % Intensivgrünland / 30 % Strauch-/ Baumhecke) im Zusammenhang zu pflanzen.

PFG 1

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bei Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ zu realisieren. Ein Abweichen von diesen Festsetzungen ist ausnahmsweise zulässig, soweit bei einem nur teilweisen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ ein Ausgleich des tatsächlich vollzogenen Eingriffs nachgewiesen wird. Bei Vollzug der ersten Bebauung sind mindestens 70 m² standortgerechte (einheimische) Strauch-/ Baumheckenstrukturen gem. Biotopcode „HHB“ zzgl. zusätzlich zu dem erforderlichen Ausgleich sicherzustellen.

Die Pflanzgebotsfläche 1 dient der ökologischen Kompensation der versiegelten Flächen auf den Grundstücken und der Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber der sie von Süden und Osten umgebenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Schutz vor äußeren Einträgen.

Sinnvoller Weise ist das Pflanzgebot bei teilweisem Vollzug des Bebauungsplanes entlang des tatsächlich realisierten Baukörpers anzuordnen um einerseits die o.g. Schutzwirkung zu erreichen und um andererseits Ausgleichspflanzungen eventuell folgender Bebauungen integrieren bzw. anordnen zu können.

Eine exakte Verortung der Strauch-/Baumhecke ist nicht notwendig, da sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche (ca. 1300 m²), dem Anteil der Strauch-/Baumhecke i.H.v. 30 % (390 m²) und einer Gesamtkantenlänge von 113 m in südlicher Richtung eine Mindestbreite der Strauch-Baumhecke von 3,45 m ergibt. Eventuelle Öffnungen der Strauch-/Baumhecke, hin zur offenen Landschaft, bewirken demnach einen weiteren Anstieg der theoretischen Breite. Es ist somit nicht notwendig den Standort weiter zu präzisieren.

Alle Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ sind auf Dauer zu erhalten. Eine Entwicklungspflege ist für die Dauer von zwei Jahren nach der Realisierung zu sichern.

**Entwicklungs-
pflege**

2.15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wenn Sie dem Nutzungszweck der jeweiligen Flächenfestsetzung zu- und untergeordnet sind und der landschaftlichen Einbindung dienen. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen darf dabei maximal 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche betragen.

Durch eine maximale Abgrabung oder Aufschüttung von 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche kann die bestehende Topographie an die technischen Bedürfnisse der Bebaubarkeit angepasst und in das Landschaftsbild integriert werden.

**Anpassung an
Bebaubarkeit und
Landschaft**

Alle Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu konzipieren und auszuführen, dass es dadurch nicht zur Herausbildung schädlicher Bodenveränderungen, hier insbesondere durch Vernässung des Bodens auf dem Plangrundstück aber auch auf Nachbarflächen kommt (siehe § 8 BBodSchV i.V.m. Anhang 4 der Verordnung).

Hinweis

2.16 Abbau von Bodenschätzen

Im Planungsgebiet befinden sich (befinden sich teilweise bzw. angrenzend) die nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigungen:

**Bergbauberech-
tigung**

Art der Berechtigung	Erlaubnis
Feldesname	Lützen
Nr. der Berechtigung	I-B-b-133/05
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH, Glück-Auf-Straße 1, 06712 Zeitz

Die in o.a. Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BbergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Laut Aussage der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH sind eventuelle Konflikte im Rahmen möglicher, noch zu realisierender Aufsuchungs- bzw. Erkundungsarbeiten nicht zu erwarten.

**keine Aufsu-
chungs- bzw. Er-
kundungsarbei-
ten**

2.17 Flächenbilanz

Die Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich nach folgender Übersicht:

Wohngebietsnutzung	3378 m ²
Verkehrsflächen gesamt	473 m ²
selbstständige Grünflächen	1301 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Bebauungsplan	5152 m²
<hr/>	

3. Umweltbericht

3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

3.1.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ebenso soll der allgemeine Klimaschutz sowie das städtebauliche Orts- und Landschaftsbild baukulturell gepflegt und entwickelt werden.

**Grundsätze der
Bauleitplanung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB haben Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Für die Umweltprüfung ist bei jedem Bebauungsplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus sind vorliegende Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltprüfung heranzuziehen.

**Erfordernis der
Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. Gemäß § 2a BauGB sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach Anlage 1 des Baugesetzbuches die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Umweltbericht

Umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet sind in folgenden übergeordneten Planungen enthalten:

- Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan (REP)
- Teilgebietsentwicklungsprogramm Profen (TEP)

3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping)

Parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. (1) BauGB wurden die Behörden zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB aufgefordert.

Die Stadt Lützen legt auch aufgrund dieser Hinweise für den Bebauungsplan

fest, in welchem Umfang und Detailierungsgrad die Ermittlungen der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

3.2.1 Planungsziele

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ werden unter Punkt 1.8 dieser Begründung ausführlich dargestellt und hier mit Bezugnahme auf den Umweltbericht kurz wiederholt.

Damit der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ nach Vollzug des Aufstellungsverfahrens auch mit veränderten Rahmenbedingungen korrespondiert, ergeben sich folgende Schwerpunkte, welchen der Bebauungsplan zukünftig gerecht werden muss:

**Schwerpunkt
Wohnnutzung**

- Schaffung einer ruhigen und neuen Wohnbaufläche;
- hohe Wohnstandortqualität durch naturnahes Wohnen am Stadtrand;
- Wirtschaftlichkeit;
- Nachhaltigkeit sowie Beachtung von Umweltaspekten;
- Möglichkeit einer städtebaulich geordneten, bedarfsgerechten Erweiterung entlang des Mühlenweges.

3.2.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt folgende baulichen und umweltrelevanten Entwicklungen als zulässig fest:

STANDORT	UMFANG FLÄCHE IN M ²	VERSIEGE- LUNG	REAL VERSIEGELBA- RE FLÄCHE IN M ²
Allgemeines Wohngebiet	3172	0,35	1110
Verkehrsfläche versiegelt	473	1	473
Grünflächen	1508		0
SUMME	5152		1573

Die real versiegelbare Fläche nach Abschluss der Maßnahmen beträgt 1.573 m² auf einer Gesamteingriffsfläche von 5.152 m². Damit ergibt sich Prozentual gesehen eine Versiegelung von rund 30 % und eine unversiegelte Fläche von rund 70 % der überplanten Baugebietsfläche.

Reale Fläche

Zu bemerken ist hierbei der Anteil der bereits versiegelten Innenbereichsfläche in Höhe von ca. 807 m² (davon 334 m² Bestandsbebauung + 473 m² bestehende Verkehrsfläche). Es bleibt somit eine durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ real versiegelbare Fläche in Höhe von 766 m² (Allgemeines Wohngebiet abzüglich Bestandsbebauung).

3.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

3.3.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Die Beschreibung, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, erfolgt nach der Bewertung der Umweltauswirkungen, der Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen und nach der Abwägung. Einschlägige Fachgesetze sind

Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz [seit Novelle vom 01.03.2010 unmittelbare Wirkung]

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung normiert keine Umweltqualitätsziele, sondern schreibt die Durchführung von Umweltprüfungen bei bestimmten Vorhaben vor.

3.3.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert bestimmte Schutzkategorien. Diese sind, sofern sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ auftreten, als Ziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzkategorien

Das BNatSchG definiert folgende Schutzkategorien

- § 23 Naturschutzgebiete
- § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- § 25 Biosphärenreservate
- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 27 Naturparke
- § 28 Naturdenkmäler
- § 29 Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes treten keine der genannten Schutzkategorien auf. Die im weiteren Umfeld liegenden Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes werden nachfolgend dargestellt.

3.3.3 Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in über 10 km Entfernung (süd-östlich) des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes. Aufgrund dieser hohen Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ gem. § 23 BNatSchG kein Naturschutzgebiet nachteilig betroffen ist.

NSG „Pfarrholz Groitzsch“

3.3.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

Der Geltungsbereich berührt kein Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene LSG „Saaletal“ (LSG Nr. 0034) befindet sich ca. 4 km östlich (beginnend am östlichen Ortsrand von Starsiedel). Aufgrund dieser Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ gem. § 26 BNatSchG das Landschaftsschutzgebiet nicht nachteilig betroffen ist.

LSG „Saaletal“

3.3.5 Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG, Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

Nationalparks, Biosphärenreservate oder Naturparks gemäß BNatSchG sind im Geltungsbereich und seiner weiteren Umgebung nicht ausgewiesen. Hiermit kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans Mühlenweg auch keine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzkategorien erfolgen. **nicht betroffen**

3.3.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mühlenweg treten keine Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale auf. Das nächstgelegene Naturdenkmal „ND_0078WSF“ (Verschlungene Kastanie von Großgörschen) befindet sich in ca. 260 m, das nächstgelegene Flächennaturdenkmal FND „Weiher Rhana“ in ca. 1 km Entfernung. Aufgrund dieser Distanzen kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ gem. § 28 BNatSchG das Naturdenkmal und das Flächennaturdenkmal nicht nachteilig betroffen sind. **nicht betroffen**

3.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mühlenweg weist keine geschützten Landschaftsbestandteile auf. **nicht betroffen**

3.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mühlenweg weist keine geschützten Biotope auf. **nicht betroffen**

3.3.9 Natura 2000

Im Netz „Natura 2000“ werden kohärente besondere Schutzgebiete zusammengefasst. Dieses Netz wird innerhalb der EU entwickelt. Es hat den länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume zum Ziel. Im Einzelnen betrifft dies FFH- (Richtlinie 92/43/EWG) und SPA- (Special Protection Areas – 79/409/EWG-Vogelschutzrichtlinie) Gebiete. **nicht betroffen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlenweg“ sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden.

3.4 Grundlagen

3.4.1 Allgemeines

Laut der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich die Gemeinde Lützen auf dem nördlichen Teil der Lützen – Hohenmölsener Platte. Diese ist gekennzeichnet durch eine weithin flachwellige bis ebene Landschaft, einen etwas niedrigeren nördlichen und einen etwas höheren südlichen Teil. Im Vergleich dominieren im nördlichen Teil die trockeneren Braunschwarzerden, wo-

hingegen der südliche Teil durch feuchtere Schwarzstaugleye charakterisiert wird. Der Boden ist im Bodenatlas Sachsen - Anhalts bezüglich des Ertragspotentials als „sehr hoch“ (Bodenwertzahl 81 – 100) eingestuft und ist als sehr fruchtbar und geeignet für Landwirtschaft anzusehen.

Ähnlich der gesamten Tieflandsbucht Halle-Leipzig überlagern großflächig tertiäre braunkohleführende Sedimentfolgen die Schicht des Buntsandsteins. Geprägt ist der Naturraum durch aktive Tagebaue, Tagebaufolgelandschaften und als eine nahezu waldfreie und gehölzarme Ackerlandschaft. Weite Ackerlandflächen, mit einem Anteil von 86% der Gesamtfläche der Lützen – Hohenmölsener Platte, machen die Region zu einer der am stärksten durch Ackerlandflächen geprägten Regionen Sachsen – Anhalts. Etwa 75% der Gemeindefläche Lützens sind landwirtschaftliche Flächen mit hohem Ertragspotential.

3.4.2 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ liegt südlich am Ortsrand der Ortschaft Großgörschen. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der LEP LSA stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ folgende Ziele der Raumordnung dar: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ liegt im Bereich des durch den LEP LSA dargestellten Grundsatzes 122 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 10 – Gebiet um Weißenfels.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Standort ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Diese wird hier jedoch parzellenartig (entsprechend den jeweiligen Flurstücken) und privat durchgeführt.

Östlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ an die rückwärtigen Gärten der Bebauung des Dengerings.

3.4.3 Potenziell natürliche Vegetation

Für die potentiell natürliche Vegetation des Planungsraumes kann von geschlossenen Waldbeständen ausgegangen werden, dieser ist im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht mehr vorhanden.

Die beherrschende Vegetation wäre ein subkontinental getönter Laubmischwald, in dem Linden, Traubeneichen und Hainbuchen dominierten. Pflanzensoziologisch wären diese Verbände dem Tilio-Carpinetum bzw. dem Tilio-Quercetum zuzuordnen. Bezüglich dieser Wälder bleibt festzustellen, dass sie wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit der Standorte fast vollständig gerodet und in Ackerland überführt sind.

Eine natürliche Vegetation konnte sich infolge der genannten Nutzung nicht entwickeln. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kam es im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung zu keiner standorttypischen Entwicklung der Flora.

3.5 Bestandsaufnahme und Bewertung/Auswirkungen der Schutzgüter

In Bezug auf die Anforderungen an einen Umweltbericht im Rahmen der Bebauungsplanung und der notwendigen Tiefe der Untersuchungen wurden die einzelnen Schutzgüter nach folgender Methodik ausgewertet:

	Ausgewertete Unterlagen	Inhalte
Boden	Auswertung von Boden- und Topographischen Karten	Ermittlung der Bodeneigenschaften und Funktionen
Oberflächenwasser/ Grundwasser	eigene Erhebungen	Bedeutung und Empfindlichkeit der Wasser- und Grundwasservorkommen
Klima/Luft	eigene Vorortanalysen	Beurteilung des Einflusses der Maßnahme auf das Lokalklima; Beurteilung des Einflusses der Maßnahme in Bezug auf das Mikroklima
Flora und Fauna	eigene Vororterhebungen zu Biotopen, Flora, Fauna	Ermittlung und Bewertung des Arteninventars in Bezug auf die räumlichen und ökologischen Zusammenhänge
Landschaftsbild	eigene Erhebungen	Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes des UG und seiner Umgebung sowie Darstellung vorhandener Vorbelastungen
Mensch	eigene Erhebungen	Lärmbelastigungen der Bevölkerung durch Überlagerungen, Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion
Kultur- und Sachgüter	eigene Erhebungen	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die Baumaßnahme

3.5.1 Boden

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ liegt in der Bodenregion Löss- und Sandlösslandschaften, die den östlichen Burgenlandkreis prägen.

In den Löss- und Sandlösslandschaften kommen Geschiebelehmergel, Geschiebemergel und kalkhaltige Schmelzwassersande im Untergrund der Bodenprofile großflächig vor.

Die Terrassenschotter sind in ihrem oberen Teil, der in den Bereich der Bodenprofile reicht, oft durch fossile Toneinwaschungen oder Kalkausscheidungen verkittet, wodurch das Wasserrückhaltevermögen der Böden verbessert ist. In der Bodenregion Löss und Sandlöss bestehen Plateaus. Das sind ebene und flach geneigte, teils zertalte Hochflächen mit markanten Höhensprüngen in den Randbereichen. (Bodenatlas Sachsen-Anhalt, 1999)

Laut Bodenatlas Sachsen-Anhalt liegt das Plangebiet im Bereich eines Schwarzerdestandortes (Norm-Tschernoseme). Diese weisen keine Unterbodenhorizonte auf. Bei degradierten Schwarzerden kann der Unterbodenhorizont

jedoch bis 2 dm mächtig sein. Der Untergrund ist immer kalkhaltig und unterhalb des Oberbodens kalkangereichert. Häufig ist der Übergang vom Oberboden zum Untergrund durch einen bioturbat geprägten Mischhorizont gekennzeichnet. Lokal treten klima- oder substratbedingt Kalkschwarzerden mit kalkhaltigem Oberboden auf.

Laut Baugrundgutachten (siehe Anlage 6) wird die geologische Basis des Geländes durch tertiäre Sedimente in Form von Sanden, Kiesen, Schluffen, Tonen und Braunkohle eingenommen, wobei kein Abbau von Braunkohle im unmittelbaren Projektareal stattfindet. Über dem Tertiär lagern quartäre Lockergesteine, wie Geschiebesande, Geschiebelehme, Lößlehme und Schwemmlöß. Den obersten Profilabschnitt nimmt humoser Oberboden ein.

Geologische Schwächezonen sind im unmittelbaren Untersuchungsbereich nicht zu erwarten.

Der Untersuchungsstandort liegt bezogen auf geodynamische Prozesse im Bereich der Erdbebenzone 0. In der statischen Berechnung ist somit der Ansatz der Horizontalbeschleunigung nicht erforderlich.

Baugrund- gutachten

Das Schutzgut Boden wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB von den Formulierungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 12.07.1999 bestimmt.

Bodenmaterial ist gemäß § 2 Nr. 1 BBodSchG Material aus Böden und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird.

Das Schutzgut Boden ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ in Teilen betroffen.

Dieses Verfahren beinhaltet eine mögliche Neuversiegelung von maximal ca. 766 m².

Dieser Eingriff ist als erheblich für das Schutzgut Boden zu werten, da es sich um hochertragreiche Böden (Bodenwertzahl von 96 Bodenpunkten) handelt.

Allerdings muss berücksichtigt werden, dass der Boden bereits einer anthropogenen Vorbelastung unterliegt und keine natürlich gewachsenen Strukturen aufweist. Um dem Grundsatz „mit Boden ist schonend und sparsam umzugehen“ nachzukommen, erscheint die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ aufgrund der Vorbelastung, der Lage im Raum und der direkten Nähe zur Bebauung der Ortschaft Großgörschen als geeignet.

Zudem erfährt das Schutzgut Boden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine nicht unerhebliche Aufwertung, da für einen Großteil des Plangebietes, welcher bisher der landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, natürlichere Strukturen festgesetzt werden.

Somit wird durch den festgesetzten Ausgleich ein deutlich höherer Biotopwert im Gegensatz zum Bestand erreicht. Die verhältnismäßig geringe Versiegelung von max. 766 m² wird durch die Schaffung von Intensivgrünland und einer Strauch-/ Baumhecke auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgeglichen. Dies hat zur Folge, dass der Boden aufgelockert wird und somit eine bessere Durchlüftung und Aufnahmefähigkeit bzw. Wasserspeicherung des Bodens erreicht wird. Zudem werden die chemischphysikalischen Eigenschaften verbessert. Damit einhergehend ist eine bessere Durchwurzelung und höhere natürliche Nährstoffanreicherung bzw. -speicherung des Bodens zu erwarten. Resultierend daraus wird die Qualität und Widerstandsfähigkeit der darauf

Bewertung und Auswirkungen

wachsenden Pflanzen zunehmen, eine natürliche und nachhaltige Struktur entstehen und somit ein optimaler Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Somit wird eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht.

Der im Rahmen der Errichtung von baulichen Anlagen abgetragene Oberboden soll im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebsabläufe wiederverwendet werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der für die landwirtschaftliche Nutzwirtschaft ertragreiche Boden weiterhin genutzt werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ wird das Schutzgut Boden in gesamtstädtischer Hinsicht weniger stark beeinträchtigt, als bei einem Aufschluss eines Wohngebietes an anderer Stelle.

3.5.2 Oberflächenwasser / Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ liegen keine Gewässer I. oder II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen. Das nächstgelegene Gewässer ist der Weiher Rhana in etwa 1 km Entfernung.

**Oberflächen-
wasser**

Im näheren Umkreis treten, nur örtlich verbreitet die quartären Grundwasserleiter GWL 1.6 und 1.8 auf. Die tertiären Grundwasserleiter GWL 5 und GWL 6 sind gemäß dem geologischen Profil im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden.

Grundwasser

Die quartären und tertiären Grundwasserleiter sind überwiegend durch sehr schwach durchlässige Schichten (Ton) voneinander in einzelne Grundwasserstockwerke getrennt.

Die Grundwasserstände liegen derzeit bei ca. 128,0 m NHN bis 158,0 m NHN. Die Hauptgrundwasserfließrichtung verläuft von Nordwesten nach Südosten. Es sind Grundwasserstände von ca. 5,0 m -10,0m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Das Schutzgut Oberflächenwasser in Form von Fließgewässern I. oder II. Ordnung sowie Standgewässern ist nicht von dem Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ betroffen.

**Bewertung und
Auswirkungen**

Der Weiher Rhana wird aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich durch die Planung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Grundwasser ist aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate in der hiesigen Region nur gering anfällig gegen Verschmutzung. Zudem kann von einem nur sehr geringen Einfluss aufgrund des geringen Grades der Neuversiegelung ausgegangen werden.

3.5.3 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Grenzbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimagebiet südlich des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas in der gemäßigten Klimazone. Dies bedingt ein deutlich subkontinental getöntes Klimagebiet. Dieser subkontinentale Charakter wird geprägt durch relativ geringe Niederschläge und ein ausgesprochenes Sommermaximum derselben. Die mittleren Jahressummen der Niederschläge schwanken zwischen 580 und 650 mm.

Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen im Untersuchungsgebiet bei 8,5° - 9,0° C. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18° C, das Januar-Mittel um 0° C.

Das Untersuchungsgebiet ist durch den Klimotyp Ackerfläche geprägt.

Für das lokale Klima sind die Kaltluftentstehungsgebiete und – bahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht hauptsächlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt in Anpassung an die topografischen Verhältnisse in Täler.

Insofern ist das lokale Kleinklima durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ marginal betroffen. Aufgrund der Lage im Raum und Größe des Plangebietes wird diese Beeinträchtigung jedoch als nicht erheblich nachteilig bzw. gering bewertet.

Die Hauptluftzufuhr in den Ortskern von Großgörschen erfolgt auf Grund der Hauptwindrichtung in Richtung Osten bzw. Nordosten.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität entstehen.

Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes „Strauch- / Baumhecke“ erfährt die südliche Bebauung zusätzlichen Schutz vor Einträgen aus Richtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Schutzgut Luftqualität ist somit durch den Bebauungsplan nicht erheblich nachteilig betroffen.

Bewertung und Auswirkungen

3.5.4 Flora / Fauna

Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich durch intensiv genutzte Ackerflächen bestimmt. Im Zuge der Bewirtschaftung wurde die Feldflur fast vollständig ausgeräumt. Begrenzende Strukturen für die Nutzung sind nördlich der Mühlenweg und westlich die Scharnhorststraße. Ein ca. 2 m breiter Ackerrandstreifen entlang des Übergangs zu den beiden Straßen ist gekennzeichnet durch Scherrasen und erfüllt die Funktion des Straßenbegleitgrüns.

Flora

Typische Vertreter der offenen Landschaft sind Arten wie das Rebhuhn, die Wachtel, Feldlerche und Goldammer. Hinzu kommen Arten wie die seltene Grauammer, Rotmilan, Mäusebussard und Fasan. Diese einzelnen Artvertreter benötigen Habitatstrukturen, welche vielfältig kleinräumig und teilweise extensiv genutzt sind. Intensiv genutzte Ackerschläge, häufige Fruchtwechsel ohne Dauergrünland und der mangelnde Anbau von mehrjährigen Ackerfutterpflanzen führen zu einer Verarmung der Artendichte und Zusammensetzung. Ohne diese strukturierten Habitate mit Deckungsmöglichkeiten sowie artenreiches Ruderaland und standorttypische Feldgehölze und Staudenfluren als Singwarten kommt es in einer stark anthropogen überformten Landschaft zu schwerwiegenden landschaftlichen Funktionsverlusten. Insbesondere für die Wachtel, welche eher feuchte verschilfte Ruderalländer präferiert, dürfte sich im Untersuchungsgebiet und dessen Umkreis kaum mehr als ein Nahrungshabitat befinden. Weiterhin führt das vollständige Fehlen von Alt- und Starkholz nicht nur im Untersuchungsgebiet, sondern auch weit darüber hinaus zu Biotopverlusten für Arten wie Fledermäuse, Eremiten und Greifvögel, da sie in diesem Landschaftsraum keine Brut und Rastplätze vorfinden. Alle im Gebiet anzutreffenden Arten dieser Artengruppen finden hier keine guten Bedingungen.

Fauna

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an die Bebauung Großgörschens minimiert zudem das Vorkommen der genannten Arten als Nahrungsgast.

Der Feldhamster ist der einzige heimische Vertreter der weltweit 400 Arten zählenden Hamsterfamilie. Nahezu alle für den Hamster geeigneten Gebiete Europas sind sehr fruchtbar und werden demzufolge ackerbaulich genutzt. Somit ist dieser Nager in der Kulturlandschaft ein ganz typisches Tier der Feldflur geworden.

Feldhamster

Im Rahmen der Kartierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ konnten keine Vorkommen des Feldhamsters nachgewiesen werden.

Aufgrund einer Potenzialanalyse ist das Vorkommen des Feldhamsters jedoch nicht auszuschließen.

Um sicherzugehen, dass eventuell vorkommende Feldhamsterpopulationen nicht negativ beeinträchtigt werden sind Bodenarbeiten (mit Artenmonitoring) nur in der Zeit von 1. April bis 31. Oktober eines Kalenderjahres zulässig.

Sollten Nachweise über ein Vorkommen erbracht werden, ist für diese Art eine Umsiedlung auf die umliegenden Felder sicherzustellen.

Diese Maßnahme ist notwendig, da der Feldhamster seinen Winterschlaf im Boden hält und ab März/April sein Winterquartier verlässt. Mit den gewählten Maßnahmen (siehe Maßnahmenblätter – Anlage 4) werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in vollem Umfang berücksichtigt. Die Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die Biotopausstattung des Plangebietes kann anhand verschiedener Bewertungskriterien in eine Skala eingeordnet werden. Bewertungskriterien sind:

Bewertung und Auswirkungen

- der Grad an Natürlichkeit und Wiederherstellbarkeit
- Strukturvielfalt innerhalb des Biotops
- der Verbreitungsgrad und daraus folgend die Schutzwürdigkeit

Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung (Kriterien, Beispiele)
hoch	1	sehr naturnah, wenig anthropogener Einfluss, keine Versiegelung hohes Art- und Biotoppotenzial, strukturreich sehr hoher Anteil an seltenen Arten [Rote Liste Arten] Auftreten von gesetzlich geschützten Biotopen [NatSchG LSA] mehrere Wuchshorizonte, Saumbiotope, Vernetzung, Altholz- und Totholzbestände
mittel	2	naturbetont, relativ hohe Artenzahl, ausgeprägte Strukturvielfalt, standortgerechte Pflanzen, Kleinstbiotop, hoher Anteil an seltenen Tier- oder Pflanzengesellschaften Sukzessionsflächen
mittel	3	bedingt naturnah, mittlere Artenausstattung, durchschnittlicher Anteil seltener Arten oder Gesellschaften, wiederherstellbar
gering	4	naturfern, stark anthropogen [durch menschliche Nutzung] beeinflusst, hoher Versiegelungsgrad im Siedlungsbereich, geringe Artenanzahl, kaum Kleinstbiotop intensive wirtschaftliche Nutzung des Bodens oder der Pflanzen Forste Pestizideinsatz, standortfremde Pflanzen
gering	5	künstlich, stark versiegelt, monostrukturiert artenarm, keine Kleinstbiotop, keine seltenen Arten vorhanden

Das ökologische Potenzial des Planungsraumes ist, im Allgemeinen wegen der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung und dem fast ausgeschlossenen Vorkommen an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, als ge-

ringwertig einzustufen.

Aus der oben genannten Bewertungsskala lässt sich folgende Aussage für den Naturraum des Untersuchungsgebietes treffen:

Natürlichkeit	künstlich
Art- und Biotoppotenzial	Artenarm, keine Kleinstbiotope, strukturarm (Monostruktur)
Schutzwürdigkeit/Seltenheit	keine seltenen Arten oder Gesellschaften vorhanden, keine Arten der RL LSA und der FFH-Richtlinie
Gefährdungsgrad/Empfindlichkeit	gegenüber veränderten Umweltbedingungen weitgehend unempfindlich
Wiederherstellbarkeit	5-20 Jahre
Kriterium Erholungspotenzial	geringer Erholungswert

Aus den oben genannten Kriterien kann abgeleitet werden, dass das Untersuchungsgebiet ein stark veränderter und sehr naturferner bis künstlicher Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Die intensive konventionelle Landwirtschaft führt zu einem, ökologisch sehr künstlichen Raumgebilde, welches nur wirtschaftlichen Zwecken dient und eine weitere Intensivierung und Devastierung der Flächen zur Folge hat.

Belastungen durch Verkehrslärm, Bewegung und Schadstoffe treten im unmittelbaren Bereich des Plangebietes, insbesondere durch die vorhandene Bebauung westlich und nördlich und die angrenzenden Straßen Mühlenweg und Scharnhorststraße auf.

Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete entsprechend den Europäischen Richtlinien (Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet nicht gemeldet und ausgewiesen. Die Lage im Raum, die Ausstattung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Biotoptypen und die intensive Nutzung lassen nicht auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten gem. Anhang I, II der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie schließen.

Die westlich und nördlich angrenzenden Straßen sowie die Ortslage Großgörschen verursachen einen erhöhten Lärmpegel und führen zu einer Häufung der anthropogenen Einflüsse auf das Gebiet. Daher ist es auszuschließen, dass es zu einem bevorzugten Nahrungshabitat der Rast- und Zugvögel gehört.

Pflanzen sind im Plangebiet im Wesentlichen in Form von Scherrasen und in Form temporärer Nutzpflanzen vorhanden, die insofern als biologischer Wert nicht betroffen sind. Gehölze sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Das ökologische Potenzial des Planungsraumes ist im Allgemeinen wegen der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung als geringwertig einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind als gering einzustufen. Dies ist mit dem geringwertigen ökologischen Potenzial im Bestand zu begründen. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen definiert, die einen ökologischen Ausgleich verpflichten und eine floristische Aufwertung bewirken werden. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls eine Steigerung der Fauna zu erwarten.

3.5.5 Landschaftsbild

Allgemein ist das Untersuchungsgebiet in das sächsische Hügelland einzuordnen und durch einen Offenlandcharakter mit wenig prägenden Elementen charakterisiert.

**Offenland-
charakter**

Diese Strukturen stellen sich deutlich in Richtung Süden heraus. Die hier betriebene landwirtschaftliche Nutzung gehört neben den Tage- und Tiefbauarealen, die sich nach ca. 3 km anschließen, zu den dominierenden Flächennutzungen der letzten Jahrhunderte. Vor dieser Zeit bestimmten ausgedehnte Waldflächen das Landschaftsbild.

Im Norden und Westen schließt sich unmittelbar die Bebauung der Ortschaft Großgörschens an. Diese ist im direkten Anschluss an das Plangebiet vorrangig durch Wohnnutzung geprägt, weiter östlich auch durch gemischte Nutzung.

Der Umweltbelang Landschaft in Form des Landschaftsbildes kann bewertet werden anhand der Kriterien, die auch für die Verordnung von Landschaftsschutzgebieten gelten. Das sind die Eigenart [das heißt die Häufigkeit des Auftretens], die Vielfalt [das Maß an Struktureinheiten innerhalb des Landschaftsbildes] und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Schönheit wird individuell wahrgenommen und kann nicht objektiv bewertet werden.

**Bewertung und
Auswirkungen**

Der Belang Landschaft und Landschaftsbild ist durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ gering betroffen. Eine landwirtschaftlich genutzte Fläche wird mit einem Wohnstandort überplant.

Der Eingriff wird aus folgenden Gründen als nicht erheblich bewertet:

Die Qualität des Landschaftsbildes ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer sehr geringen Stufe zu bewerten, da sich in Richtung Süden ein nur sehr geringes Maß an Struktureinheiten anschließt (offene, eintönige, landwirtschaftlich genutzte Fläche) und in die Richtungen Westen, Osten und Norden die Ortschaft Großgörschen das Landschaftsbild definiert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ wird die Bebauung der Ortschaft Großgörschens auf einer nur sehr geringen Fläche erweitert, womit die Ortslage abgerundet wird. Einer fingerartigen Entwicklung wird somit entgegengewirkt, was prinzipiell zu einer Verbesserung des Ortsbildes führt. Zudem erfolgt eine Aufwertung der Flora durch den im Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ festgesetzten ökologischen Ausgleich, was eine Strukturierung des Landschaftsbildes zur Folge hat und dieses somit ebenfalls positiv beeinflusst.

3.5.6 Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ ist nicht von einer Erhöhung negativer Einflüsse, wie Gerüche, Luftschadstoffe, Lärmimmissionen oder Erschütterungen auszugehen. Da das Plangebiet auf Grund seiner Größe und Lage auch keinen hochwertigen Naturraum zerschneidet oder negativ beeinflusst, kann auch nicht von einer Beeinflussung individueller Erholungs- oder Freizeitwerte ausgegangen werden. Die Wohnqualität wird für die Ortschaft Großgörschen gesteigert.

**Bewertung und
Auswirkungen**

Es kann somit nicht von negativen nachhaltigen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ ausgegangen werden.

3.5.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale etc. bekannt. Eingetragene Einzeldenkmale oder archäologische Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzes Sachsen-Anhalt sind nicht betroffen.

Benachbart zum Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ bestehen im Umkreis archäologische Bodendenkmale.

Die größten Auswirkungen liegen im Verlust der Bodenfunktion für die Landwirtschaft. Der Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet.

**Bewertung und
Auswirkungen**

3.5.8 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen der notwendigen Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter in ihrer Betroffenheit innerhalb des Landschaftsraumes bewertet.

Umweltbelange	Mensch	Schutzgebiete	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter	Vegetation und Fauna	Naturdenkmale
Auswirkungen									
Versiegelung Boden	o	o	++	o	o	o	o	o	o
Verlust ökol. Bodenfunktion	o	o	+	o	o	o	o	o	o
technische Überprägung	o	o	+	o	o	o	o	o	o
Verlust Klimaausgleichsflächen	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Lärm-/Geruchsimmissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Verlust von Nahrungshabitaten	o	o	o	o	o	o	o	+	o
Betroffenheit:	o gering		+ mittel		++ hoch				

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die Bodenversiegelung und den Verlust der aktuellen Bodenfunktion. Wie aus der Tabelle ersichtlich, entstehen in diesem Bereich die größten Verluste bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Durch den im Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ festgesetzten ökologischen Ausgleich wird dieser Verlust jedoch für das Plangebiet und darüber hinaus gewinnbringend kompensiert. Es kann somit von einer durchaus positiven Wirkung auf alle Schutzgüter ausgegangen werden.

Bodenversiegelung

3.6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.6.1 Prognose bei Nichtdurchführung

Der im Untersuchungsgebiet anstehende Bodentyp Schwarzerde ist mit seinen Ackerzahlen bis über 75 einer der fruchtbarsten Ackerböden. Der Bodentyp wird langfristig weiterhin stark landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden. Infolge dieses Nutzungsdrucks kommt es durch die intensive Bewirtschaftung der Flächen zu einer weiteren Degradierung des Bodens. Durch den Eintrag an chemischen Mitteln, durch die Landwirtschaft wird es zu weiteren Veränderungen des natürlichen Standortpotentials des Bodens kommen. Infolge der andauernden Bodenverdichtung, durch schweres landwirtschaftliches Gerät und eine nach wie vor nicht nachhaltige Bewirtschaftung des Bodens durch Tiefpflügen, kommt es zu einer weiteren Zerstörung des natürlichen Profilaufbaus und der Bodenlebewesen. Die Abschätzung einer weiteren Degradierung der Böden hängt allerdings auch von der weiteren klimatischen Entwicklung ab. So sind Bodenbildungsprozesse sehr langfristig und können durch den Menschen nicht positiv beeinflusst werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin in der Lößdecke gebunden und steht der Verdunstung bzw. den Pflanzen zur Verfügung. Eine Versickerung in tiefere Schichten bleibt weiterhin ausgeschlossen, so dass der Geltungsbereich langfristig nicht dazu beiträgt Grundwasser neu zu bilden.

Intensive Landwirtschaft

Für einen Großteil der Biotope wird es bei Nichtdurchführung der Planung keine erkennbare Änderung geben. Es bleibt weiterhin bei einer artenarmen und ausgeräumten Ackerlandschaft mit einer geringen Strukturierung der Offenlandschaft. Infolge der intensiven Bewirtschaftung und des Biozideinsatzes entwickelt sich keine landschaftstypische Artenzusammensetzung. Der Bereich bleibt weiterhin ein landwirtschaftlich und gewerblich geprägter Kulturraum, ohne eine klare Strukturierung erkennen zu lassen.

artenarm

3.6.2 Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan wird großflächig von ausgeräumten Landschaften umgeben, deren ökologischer Wert wie das Gebiet selbst, als gering einzustufen sind. Die Flächen sind anthropogen überformt und starkem Nutzungsdruck durch die Landwirtschaft ausgesetzt.

Als anlagenbedingter Eingriff ist die Flächenversiegelung und dadurch der Verlust aller Bodenfunktionen durch Anlage von Gebäuden sowie versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten. Im Zuge der Durchführung kann es in den versiegelten Flächen zu einer irreversiblen Zerstörung der Bodentypen und der Bodenfunktionen kommen.

Allerdings fällt dies auf Grund der Größe und Lage im Raum nicht erheblich ins Gewicht, zumal der anzulegende ökologische Ausgleich südlich bzw. östlich der Bebauung Bodenfunktionen nachhaltig verbessern würde.

Auf Grund der dauerhaften Neuversiegelung durch bauliche Anlagen kommt es zu einer latenten Beeinträchtigung der natürlichen Grundwasserneubildung vor Ort. Da durch die Böden das anfallende Wasser allerdings kaum zur Grundwasserneubildung beitrug, kommt es zu keinem erheblichen Eingriff. Bei Beachtung der Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von störepfindlichen Tier- und Pflanzen-

arten durch den Bau und Betrieb von baulichen Anlagen sind für keine Tierart zu erwarten. Weitere Verluste bzw. die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfolgen nicht. Es sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG in Teilen oder im ganzen betroffen.

In Teilen des Gebietes erfolgt die Anlage von landschaftsprägenden Gehölzgesellschaften standorttypischer Ausprägung. Hierdurch wird es zu einer Minderung der Eingriffswirkung im Bereich der Vegetation und somit anschließend der Fauna kommen.

Mit den geplanten Vorhaben ist eine dauerhafte Gestaltung des Landschaftsbildes auf Teilen des Gebietes südlich von Großgörschen verbunden. Die Splitterfläche entlang der Scharnhorststraße wird durch den Bebauungsplan positiv beeinflusst und angebunden, was sich positiv in das Landschaftsbild einfügt und das Ortsrandbild im Süden der Ortschaft abrundet.

Für die Menschen kommt es im Zuge der Durchführung der Maßnahme zum Verlust eines Teiles eines landwirtschaftlichen Standortes für die Produktion von Nahrungsmitteln. Hier kommt es fast zum Totalverlust der Flächen für die Landwirtschaft. Darüber hinaus kommt es durch die Festsetzung des ökologischen Ausgleichs zu einer Verbesserung des derzeitigen Zustandes. Dies bewirkt zudem eine Ergänzung neuer landschaftsbildprägender Strukturen und steigert somit den Wert der Erholungseignung. Lärm- und Staubimmissionen, welche in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung der sich angliedernden Flächen auftreten können, werden durch die Anlage der Strauch- / Baumheckenstrukturen für die Ortslage Großgörschen abgemindert.

3.6.3 Prüfung möglicher Verbotstatbestände

Es ist zu prüfen und zu prognostizieren, ob durch die beschriebenen Eingriffe durch Vorhaben des Bauleitplans lokale Populationen (Vogelschutzrichtlinie mit populationsbezogenem Ansatz) bzw. Einzelexemplare (FFH-Richtlinie mit Schutz einzelner Exemplare) besonders und streng geschützter Tier und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können. Betrachtet wurden die nachgewiesenen Anhang IV- Arten der FFH-Richtlinie und die nachgewiesenen besonders und streng geschützten Brutvögel der § 44 Abs.5 nach Anhang IV der FFH-RL oder ob europäische Vogelarten betroffen sind. **FFH**

Nachfolgend sind die Verbotstatbestände gemäß Art. 12 FFH- Richtlinie und Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie sowie die Prüfung, ob durch die Vorhaben die Populationen im günstigen Erhaltungszustand gehalten werden können bzw. die Verbotstatbestände im Sinne der Ziele der Richtlinien erfüllt sind, gegenübergestellt.

Die Schädigungs-, bzw. Verbotstatbestände stellen sich wie folgt dar:

- Schädigung oder Vernichtung, erheblich Störungen (Anhang IV FFH-RL);
- Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern, Entfernung von Nestern;
- erhebliche Störung insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit (Anhang I VGS-RL);

nach § 44 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen,

BNatSchG

- auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;
- wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören;
 - Standorte wild lebende Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Die vorliegende Erheblichkeitsabschätzung zum Artenschutz soll den Nachweis erbringen, ob die o. g. Schädigungs-, bzw. Verbotstatbestände vorliegen. Wenn sie vorliegen sind die Ausnahmen nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. die Befreiungsmöglichkeiten zu prüfen und nachzuweisen.

Vegetation – Pflanzen

Von dem Vorhaben sind keine Biotoptypen oder Pflanzenarten der Roten – Liste Sachsen-Anhalt, der Roten Liste BRD sowie der Liste FFH Anhang IV Arten betroffen.

Avifauna

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie in Sachsen-Anhalt festgestellt werden.

Feldhamster

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ ist ein Auftreten des Feldhamsters aufgrund der Naturraumausstattung möglich. Im Rahmen einer vor Ort Begehung der landwirtschaftlichen genutzten Fläche konnten jedoch keine Hamsterbaue auf der Fläche festgestellt werden.

Um mögliche Verbotstatbestände auszuschließen wurden Maßnahmen durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ festgesetzt, welche sicherstellen, dass eventuell vorkommende Feldhamsterpopulationen nicht negativ beeinflusst werden. Sollten Nachweise über ein Vorkommen erbracht werden, ist für diese Art eine Umsiedlung auf die umliegenden Felder sicherzustellen.

Mit den gewählten Maßnahmen (siehe Maßnahmenblätter – Anlage 4) werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in vollem Umfang berücksichtigt. Die Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden in der Folge keine artenschutzrelevanten Vertreter der Feldhamster in ihrem Schutzstatus verletzt. Es erfolgen durch die Bebauung der Fläche keine Tötungen und es ergibt sich kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko. Ebenso werden die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nicht tangiert.

Kein Verbotstatbestand

3.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Verursacherpflichten sind in § 13 Abs.1 BNatSchG geregelt „(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.“ Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Grundsatz zwingend zu beachten. Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Allgemeine Aussagen

Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
Entwicklung von standortgerechten und naturnahen Biotopflächen	Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Einschränkung der optischen Wirkung der Anlage, Verbesserung der Einbindung in die Landschaft
Einschränkungen des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen im Zuge der Baumaßnahme	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Natur- und Wasserhaushalt
Abschieben des Oberbodens auf erforderlichen Baufläche (DIN 18915), Verwendung des Oberbodens im Baugebiet, getrennte Lagerung von Ober- und Unterbodenaushub	Erhalt und Wiederherstellung eines standortgerechten Bodengefüges

Aussagen zu den Schutzgütern

Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die vorgesehenen baulichen Anlagen können nicht vermieden werden.

Minderungsmaßnahmen

Hier sind insbesondere in der Bauphase negative Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher sollen im Bereich der Baustraßen der Oberboden vor dem Baubeginn abgeschoben werden. Der Boden ist auf dem Grundstück zu belassen bzw. auf den umliegenden Ackerflächen weiter- bzw. wiederzuverwenden. Hierbei sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV sowie § 17 Abs. (2) BBodSchG zu beachten. Innerhalb der Bauphase und im Zuge der Ausführung der Baustraßen ist ein Minimum an Flächen zu verbauen.

Weitere Minderungsmaßnahmen:

- Begrenzung der GRZ von 0,35 sowie die Begrenzung der Gebietsgrößen auf das städtebaulich notwendige Maß;
- Zulässigkeit der Mehrgeschossigkeit für bestimmte bauliche Anlagen als flächenverbrauchsminimierende bauliche Lösung;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf allen Stellflächen;
- Versiegelung der ackerbaulich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs erst nach dem alle anderen Flächen erschlossen wurden;

Ausgleich / Ersatz

- Bepflanzung und Extensivierung der Ackerfläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung;
- Schaffung von Gehölzstrukturen zur Abgrenzung der offenen Landschaft im rückwärtigen Bereich der Bebauung zur Verminderung von Erosion- und Deflation sowie dem Schutz vor äußeren Einträgen;
- Bepflanzung und Extensivierung der unversiegelten Fläche im Bereich der Wohnbaufläche.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen baulichen Anlagen können nicht vermieden werden. Ein Eingriff in bestehende wasserwirtschaftliche

**Schutzgut
Boden**

**Schutzgut
Wasser**

Anlagen erfolgt nicht.

Minderungsmaßnahmen

Die versiegelten Außenflächen müssen, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgerüstet werden.

Ausgleich

Durch die Verwertung des anfallenden Oberflächenwassers zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird ebenso einer Verminderung der Eingriffsschwere in den Bodenwasserhaushalt Rechnung getragen, da das Niederschlagswasser größtenteils am Eingriffsort dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt wird.

Als Ausgleichsmaßnahmen tragen die vorgesehenen Gehölzstreifen, durch eine beginnende Bodenbildung mit Horizontausbildung und Bodengefügeverbesserung, sowie eine dadurch erfolgende Akkumulation von organischem Material dem Landschaftswasserhaushalt Rechnung.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Folgen der vorgesehenen Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft können nicht vermieden werden.

**Schutzgut
Klima/Luft**

Minderungsmaßnahmen

Die Versiegelung ist auf ein Minimum des städtebaulich notwendigen Maßes zu beschränken.

Ausgleich

- Anlage von Feldgehölzen und Gehölzstrukturen zur Abgrenzung der offenen Landschaft
- Begrünung von Außenflächen, dadurch verringerte Aufheizung und Verbesserung des Mikroklimas

Vermeidungsmaßnahmen

Die Folgen der vorgesehenen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können nicht vermieden werden.

**Schutzgut
Tiere und
Pflanzen**

Minderungsmaßnahmen

Die Artenzusammensetzung der Baum- und Strauchschicht der Grünstreifen ist über die Artenauswahlliste des Bebauungsplans festgelegt und beschränkt sich auf heimische, standorttypische Arten. Gleichzeitig wurden nicht heimische und nicht standortgemäße Pflanzen ausgeschlossen.

Ausgleich

- Bepflanzung der rückwärtigen Flächen mit Feldgehölzen (Strauch-/ Baumhecke) zur Abgrenzung der offenen Landschaft
- Bepflanzung der rückwärtigen Flächen mit ökologisch wertvollem Intensivgrünland
- Bepflanzung der unversiegelten Flächen im Bereich der Wohnbebauung durch (mindestens) Scherrasen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß

Vermeidungsmaßnahmen

Der Eingriff in das bestehende Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen ist nicht vermeidbar.

**Schutzgut
Landschaft**

Durch den Bebauungsplan und seine grünordnerischen Festsetzungen werden Eingrünungen und flächenhafte, das Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen durchgesetzt. Durch festgesetzte Maßnahmen wird die Biotop- und Landschafts-

ausstattung diversifiziert und dauerhaft gesichert. Insgesamt wird der Landschaftsraum vielfältiger erschlossen sowie wahrnehmbar und erlebbar gemacht.

Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen sind Vorkehrungen, durch die mögliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft dauerhaft vermindert werden können.

- Bei Neuanpflanzungen Verwendung heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten, aus gestalterischen Gründen kann vereinzelt davon abgesehen werden

Ausgleich

- diverse Bepflanzungen der Wohnbaufläche und der rückwärtigen Bereiche

Verkehrslärm

Aufgrund der Lage im Raum und prioritär des Umfangs der Wohnbaufläche ist mit keiner spürbaren Steigerung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Ortschaft Großgörschens zu rechnen. Somit ist zugleich sichergestellt, dass das Schutzgut Mensch durch zusätzlichen Verkehrslärm nicht beeinträchtigt wird.

**Schutzgut
Mensch**

Minderungsmaßnahmen

Bei Neuanpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden, aus gestalterischen Gründen kann vereinzelt davon abgesehen werden.

**Schutzgut
Kultur- u.
Sachgüter**

3.7 Bilanzierung der Wirkung auf den Naturhaushalt

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach:

- „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 und dem RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2
- Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope Stand 03.04.2006.

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die als Folge der geplanten Veränderungen zu erwarten sind, werden nach ihrem Umfang und ihrer Intensität beurteilt. Nach einer Bewertung der betroffenen Flächen vor dem Eingriff (Bestandsbewertung) erfolgt im zweiten Schritt die Bewertung der Bauflächen unter Zugrunde legen der vorgesehenen Nutzungen. Als Maßstab für die mögliche Versiegelung wird überschlägig die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den prognostizierten Eingriffsumfang angenommen (vgl. §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO). Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach dem Umfang und der Intensität der zu erwartenden Eingriffe. Wertvolle Biotopkomplexe werden grundsätzlich für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Bei der Einstufung des Geltungsbereiches wurde die Grundflächenzahl 0,35 aus dem Bebauungsplan als überdeckte Fläche angenommen.

Grundlage der quantitativen Beurteilung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ von 6.273 m².

Dabei wird jedoch zu unterscheiden, welche Bereiche dem Innenbereich angehören und jene die als Außenbereich gelten. Bei Grundstücken, welche rechtlich als Innenbereich zu betrachten sind, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen entstehen. Außenbereichsflächen hingegen sind als besonders schützenswerte Flächen anzusehen, folglich muss eine Abwägung in geeigneter Form durchgeführt werden, beispielsweise durch die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Im Rahmen der Definition des Außen- und Innenbereichs wurde unterschieden in Bestandsflächen die durch den Bebauungsplan unverändert bleiben und Bereiche die neu überplant werden. So wurde der Teil des Mühlenweges, welcher innerhalb des Geltungsbereiches liegt und das bestehende Grundstück mit seiner Bebauung, welches im Nord-Westen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ verortet ist als Innenbereich gewertet. Die restlichen Flächen (landwirtschaftliche Nutzfläche) stellen sich dabei klar als Außenbereich dar.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte der Definitionen von Außenbereich und Innenbereich ergibt sich ein eindeutig zu definierender Betrachtungsraum, der im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu bearbeiten ist. In Karte 1 und 2 der Anlage 5 ist diese Abgrenzung dargestellt.

Insgesamt wurden folgende Bewertungszahlen ermittelt (Innenbereich herausgelöst):

Biotopwert des Geltungsbereiches	17.445	Punkte
Planwert des Geltungsbereiches	24.874	Punkte
Saldo	7.429	Punkte

Eine präzise Ausführung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Da bei allen o.g. Schutzgütern nicht von schutzrelevanten bzw. nicht kompensierbaren Eingriffen ausgegangen wird, und ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht zu treffend ist, wird das Vorhaben, unter der Maßgabe der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen als zulässig bewertet.

**Eingriff
kompensierbar**

3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zum BauGB sind in Betracht kommende, anderwärtige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei das Planungsziel des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die gesonderte Funktionszuordnung Großgörschens im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) Lützen, welches als ein abgestimmtes Instrument der innergemeindlichen Schwerpunktsetzung und einer auf vorhandenen Entwicklungspotenzialen basierenden räumlichen Entwicklung dient. Die Festlegung funktionaler Schwerpunkte zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im REK Lützen als qualitative Ergänzung zur quantitativen Bedarfsermittlung getroffen. Darin ist die Ortschaft Großgörschen als ein Schwerpunktort zur Sicherung der gemeindlichen Daseinsvorsorge ausgewiesen. Das im REK zugeordnete Profil umfasst ebenfalls die Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung.

Ländliches Wohnen wird demnach in der Gemeinde Lützen vornehmlich auf die Ortschaft Großgörschen forciert.

Da jedoch im Innenbereich der Ortschaft keine Bauflächen vorhanden sind, ist es zwangsläufig notwendig eine Erweiterung durch Abrundung des Ortsrandes zu erreichen. Hierzu eignet sich vorrangig das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“, da durch diesen nicht nur Wohnbauland erschlossen werden kann, sondern zugleich eine Ortsabrundung stattfindet. Einer ungeordneten städtebaulichen Ausbreitung der Ortschaft kann somit entgegen gewirkt werden. Der Bebauungsplan schafft somit nicht nur Baurecht, sondern ordnet zugleich die städtebaulichen Strukturen Großgörschens. Ein weiteres „Heraustreten“ einer Bebauung in Richtung Süden wird somit ausgeschlossen. Die bisherige Bebauung auf westlicher Seite der Scharnhorststraße wird städtebaulich sinnvoll an die Ortschaft angebunden und eine neue Bebauung zugleich sinnvoll eingebunden.

Über eine vergleichbare Möglichkeit, die die beiden Argumente Schaffung von Bauland und Ortsabrundung durch städtebauliche Neuordnung vereint, verfügt die Ortschaft Großgörschen nicht.

3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserfassung erfolgte im Monat Februar 2015. Die Ergebnisse liegen dem Entwurf zu Grunde. Ein Baugrundgutachten wurde im März/April 2015 erstellt. Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten bzw. – Gesellschaften aus angrenzenden Gebieten standen nicht zur Verfügung.

3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss grundstücksbezogen jeweils spätestens in der auf die Bauabnahme folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Die Überwachung der Einzelmaßnahmen muss im Wesentlichen in drei Phasen erfolgen:

- Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei Erteilung der Einzelbaugenehmigungen zu prüfen und durchzusetzen.
- Die Realisierung der Maßnahmen ist während der Ausführung zu prüfen und nach Fertigstellung abzunehmen. Dazu ist für alle Pflanzungen und Maßnahmen an vorhandenen Baum- und Strauchbeständen die Naturschutzbehörde oder eine beauftragte Fachkraft hinzuzuziehen.
- Alle Pflanzungen sind am Ende der ersten Vegetationsperiode nach der Pflanzung (Kontrolle Anwuchserfolg) sowie nach weiteren zwei Jahren Entwicklungszeit jeweils erneut abzunehmen. Ausfälle sind zu ersetzen und erneut nach dieser Festlegung zu Verfolgen. Alle Maßnahmen an Gehölzbeständen sind ca. 5 Jahre nach der Realisierung auf fachliche Richtigkeit und Erfolg zu kontrollieren.

3.11 Zusammenfassung

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Eingriffe in Schutzgüter des Naturhaushaltes verbunden. Soweit dies mit der städtebaulich vorgesehenen Bauungsstruktur vereinbar ist, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. U.a. wird die

notwendige Versiegelung begrenzt sowie wertvolle Biotopstrukturen geschaffen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt können nach der Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, welches eine rechnerische Annäherung an den Verlust von Werten und Funktionen des Naturhaushaltes gibt, innerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden.

Schutzgut Mensch

Es ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Durch die Anlage von Gehölzstrukturen zur Abgrenzung der offenen Landschaft kommt es zu einem verringerten Eintrag von Lärm- und Staubimmissionen durch die sich anschließende Landwirtschaft.

keine Beeinträchtigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Unter Berücksichtigung der im Text beschriebenen Maßnahmen wie:

- Pflanzgebot einer Strauch-/ Baumhecke;
 - Pflanzgebot eines Intensivgrünlandes;
 - Maßnahmen zur Feststellung und zum Schutz potenziell gefährdeter Arten
- verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie Landschaft.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich. Es erfolgt jedoch eine Aufwertung gegenüber des Bestandszustandes durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Wasser

Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die veranschlagten Neuversiegelungen können durch die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ gerecht ausgeglichen werden.

keine erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Luft und Klima

Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

keine Beeinträchtigungen

4. Hinweise

4.1 öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sollen in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde max. mit Tempo-30 (Zone gemäß §45 Abs. 1c Straßenverkehrsordnung) ausgewiesen werden.

Zur Realisierung der angestrebten Festbeschilderung mit dem VZ 274.2.-40 (Zone Tempo 30), ist rechtzeitig bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ein Antrag auf Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung zu stellen.

Tempo-30-Zone

4.2 Denkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ befindet sich im Bereich des Schlachtfeldes, so dass die Durchführung von Baumaßnahmen einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.

Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die es vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den von ihr Beauftragten ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Verfahren entschieden.

Weiterhin wird verwiesen auf § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung.

Meldungspflicht

4.3 Nähe zur Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zur Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der Ackerflächen saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen kommen kann.

äußere Einträge

4.4 Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Fund von Kampfmitteln

4.5 Flächen für die Feuerwehr

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (MB. LSA vom 09.08.2013, S. 374) ist bei der Planung von Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsdienst unbedingt zu berücksichtigen.

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr

4.6 Abfallentsorgung

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist.

**Entsorgungs-
sicherheit**

4.7 Dorfentwicklungsplan

Für die Ortschaft Großgörschen liegt ein Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1996 vor. Die Vorgaben aus dem Dorfentwicklungsplan zur Gestaltung der Dachlandschaft sind: einfaches steiles Satteldach, Dachneigung 33-43°, ebenso zulässig Walm- oder Mansarddächer, Nebengebäude auch Pultdächer, Dachvorsprünge von mehr als 50 cm im Giebel- und Traufbereich nicht zu vertreten, Ziegeldeckung.

Die Gestaltung der Neubauten sollte in Anpassung an das Dorfbild erfolgen. Es sollte auf eine Integration in vorhandene Struktur geachtet werden.

**Gestaltung der
Dachlandschaft
und Neubauten**

4.8 öffentlicher Verkehrsraum

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahme sind hinsichtlich des Umfangs und der Zeitdauer auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Grundsätzlich wird im Interesse einer ordnungsgemäßen Durchführung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere des Schülerverkehrs vorrangig unter Ausnutzung der Ferienzeit empfohlen. Insofern die Baumaßnahme öffentliche Personennahverkehrsrouten berührt sind entsprechende Abstimmungen mit dem Verkehrsunternehmen PVG BLK mbH zu führen.

Für die Baumaßnahme ist jedoch grundsätzlich rechtzeitig, mindestens 14 Tage vor Baubeginn bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, ein Antrag auf Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung unter Beifügung eines Gesamtbeschilderungs- bzw. Umleitungsplanes sowie eines konkreten vom Auftraggeber bestätigten Bauzeitplanes zu stellen.

4.9 ÖPNV

Auf Grund vorgegebener Zielstellungen der Raumplanung sind Abstimmungen regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV vorzusehen. Dementsprechend sind die Maßgaben des Nahverkehrsplanes des Burgenlandkreises hinsichtlich der Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenweg“ Großgörschen zu beachten.

Lützen, 08.12.15



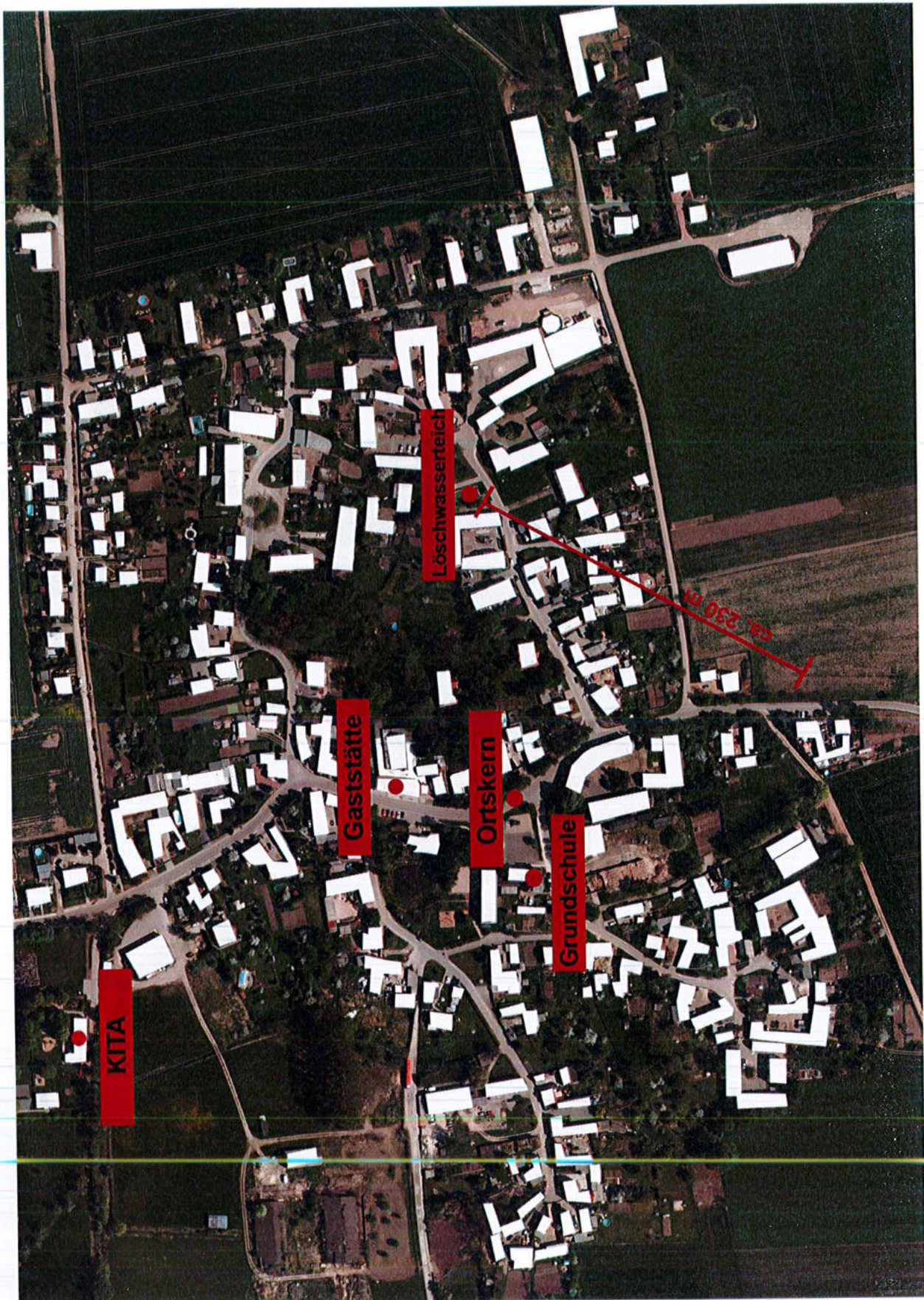

Der Bürgermeister

5. Anlagen

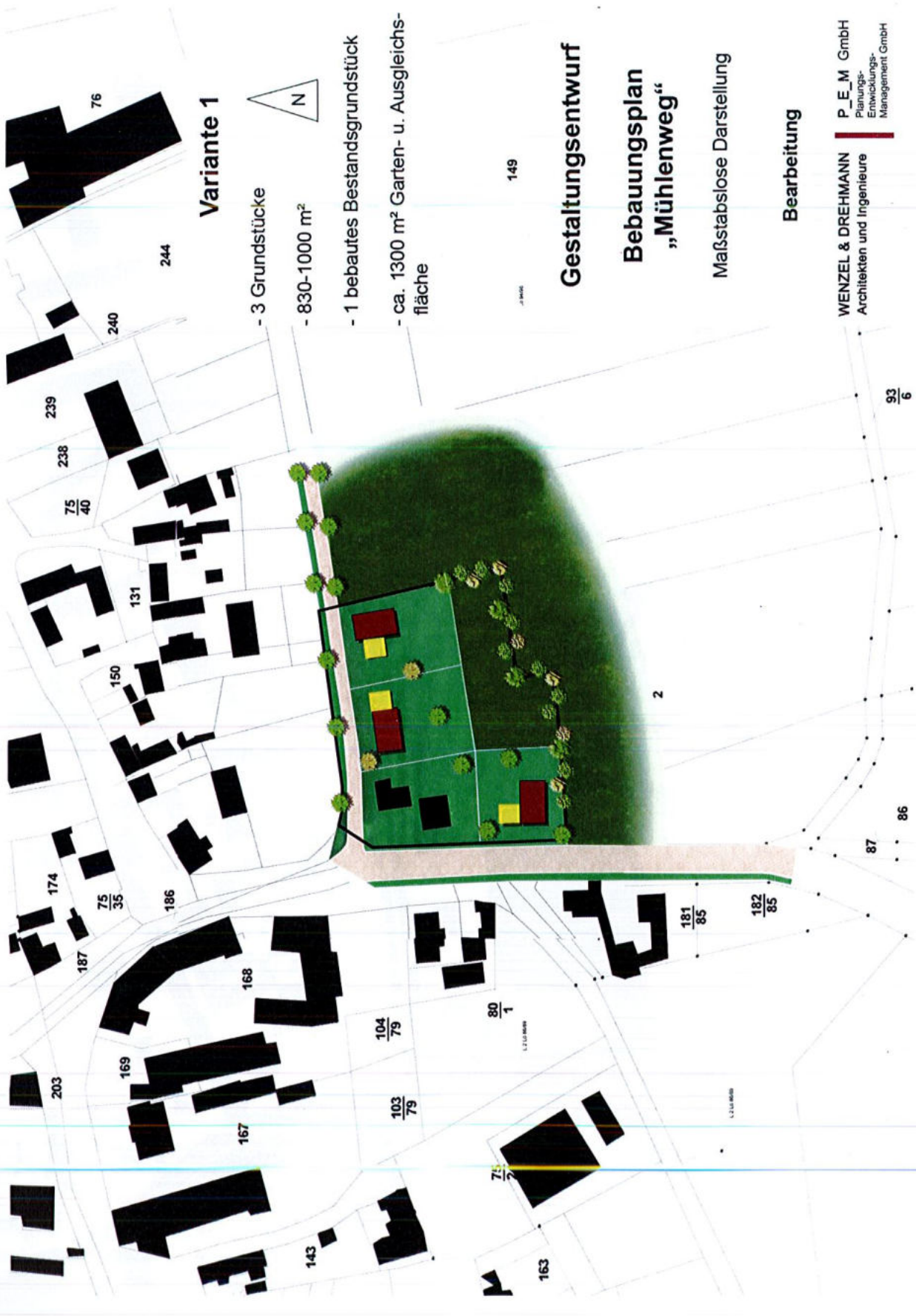
Inhalt

- Anlage 1 – räumlicher Bezugsrahmen der Ortschaft Großgörschen
- Anlage 2 – städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3 – Grünkonzept
- Anlage 4 – Maßnahmenblätter
- Anlage 5 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 6 – Baugrundgutachten
- Anlage 7 – Übersichtsplan der Ortschaft Großgörschen
- Anlage 8 – Auszug Dorfentwicklungsplan Großgörschen 1996
- Anlage 9 – Übersicht Auslastung Bebauungspläne

Anlage 1 – räumlicher Bezugsrahmen der Ortschaft Großgörschen



Anlage 2 – städtebaulicher Entwurf



Variante 1

- 3 Grundstücke
- 830-1000 m²
- 1 bebautes Bestandsgrundstück
- ca. 1300 m² Garten- u. Ausgleichsfläche

Gestaltungsentwurf

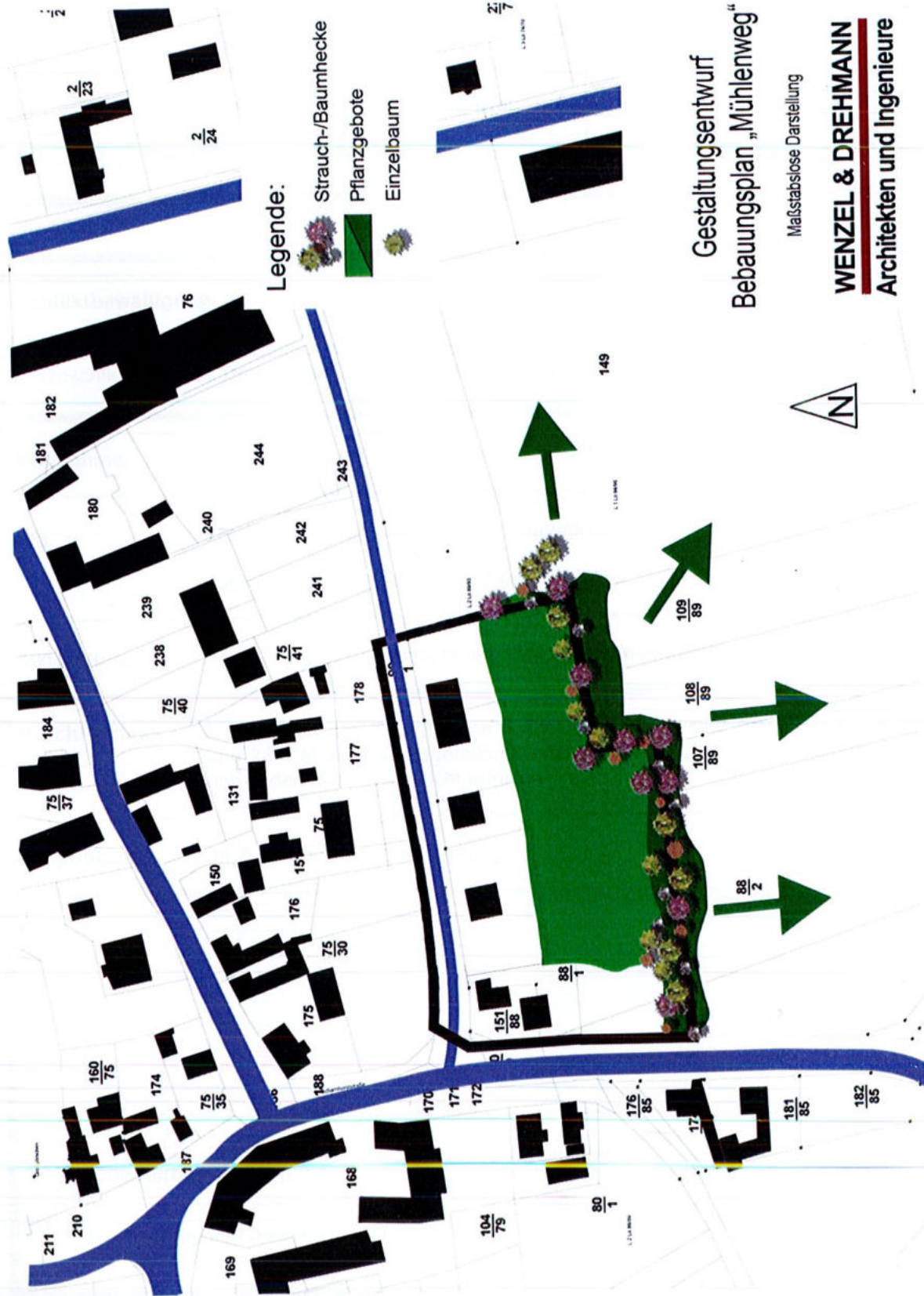
Bebauungsplan „Mühlenweg“

Maßstabslose Darstellung

Bearbeitung

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure
P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Anlage 3 – Grünkonzept



Anlage 4 – Maßnahmenblätter

Maßnahmenblatt ASB			
Projekt	Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ Stadt Lützen/OT Großgörschen	Maßnahmen-Nr.	M 1 VASB1

Konfliktbewältigung

Im Baubereich sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung zu Schaden kommen können.

Maßnahme: Bauzeitenbeschränkung in Verbindung mit VASB3

Verhinderung der Verletzung von Zugriffsverboten
Zugriffsverbot für wildlebende Tiere (§ 44 Abs. (1) Nr.1): Feldhamster

Zielsetzung: Vermeidung der Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere: Feldhamster

Durchführung: Im Rahmen der oberirdischen Baufeldberäumung sind zwischen 1. November und 28. Februar die Vegetationsbestände und Gebäude zu entfernen. Ein Eingriff in den Boden darf nicht erfolgen

Zeitpunkt: im Zuge der Baufeldberäumung

Grunderwerb erforderlich

Nutzungsänderung/ -beschränkung

Eigentümer:

Künftiger Eigentümer:

Künftiger Unterhaltung

Maßnahmenblatt ASB

Projekt	Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ Stadt Lützen/OT Großgörschen	Maßnahmen-Nr.	M 2 VASB2
---------	---	---------------	----------------------

Konfliktbewältigung

Im Baubereich sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung zu Schaden kommen können.

Maßnahme: Bauzeitenbeschränkung in Verbindung mit VASB3



Verhinderung der Verletzung von Zugriffsverboten

Zugriffsverbot für wildlebende Tiere (§ 44 Abs. (1) Nr.1): Feldhamster

Zielsetzung: Vermeidung der Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere: Feldhamster

Durchführung: Notwendige Bodenarbeiten (Bodenaushub) sind ab 1. April durchzuführen. Die Flächen sind vorher nach den Gesichtspunkten der Maßnahme 3 VASB3 zu untersuchen.

Zeitpunkt: im Zuge der Herstellung von Fundamentgruben und Straßen



Grunderwerb erforderlich

Eigentümer:



Nutzungsänderung/ -beschränkung

Künftiger Eigentümer:

Künftiger Unterhaltung

Maßnahmenblatt ASB

Projekt	Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ Stadt Lützen/OT Großgörschen	Maßnahmen-Nr.	M 3 VASB3
---------	---	---------------	----------------------

Konfliktbewältigung

Im Baubereich sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung zu Schaden kommen können.

Maßnahme: ökologische Baubetreuung

Verhinderung der Verletzung von Zugriffsverboten
Zugriffsverbot für wildlebende Tiere (§ 44 Abs. (1) Nr. 1): Feldhamster

Zielsetzung: Vermeidung der Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere: Feldhamster

Durchführung: Im Rahmen der Baufeldberäumung sind im Zuge der Habitatberäumung mögliche Zugriffsverbote anzunehmen. Daher ist der Gesamte Baubereich unmittelbar vor der Baufeldberäumung durch eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten zu untersuchen.

Zeitpunkt: vor Baufeldberäumung

Arten:
Feldhamster
Im Rahmen der Baufeldberäumung ab 1. April (Bodenarbeiten) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen. Angetroffene sind zu entnehmen und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umzusiedeln.

Grunderwerb erforderlich

Nutzungsänderung/ -beschränkung

Eigentümer:

Künftiger Eigentümer:

Künftiger Unterhaltung

Anlage 5 – Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

PVH: Stadt Lützen / OT Großgörschen
Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Bestandssituation auf der Ebene der Bauleitplanung nach der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 24.11.2006 in Verbindung mit „Karte 1 – Bestand“ Flächenerfassung am 27.01.2015

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächen- größe in m ²	Ermittelter Flächenwert
F1	AI	Intensiv genutzter Acker	5	3.489	17.445
		Innenbereich, nach § 13a BauGB nicht als Eingriff zu bewerten	0	1.663	0
Summe:			5.152		17.445

PVH: Stadt Lützen / OT Großgörschen
Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Neuplanung auf der Ebene der Bauleitplanung nach der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 24.11.2006 in Verbindung mit „Karte 2 – Neuplanung“ Stand Entwurf 27.07.2015

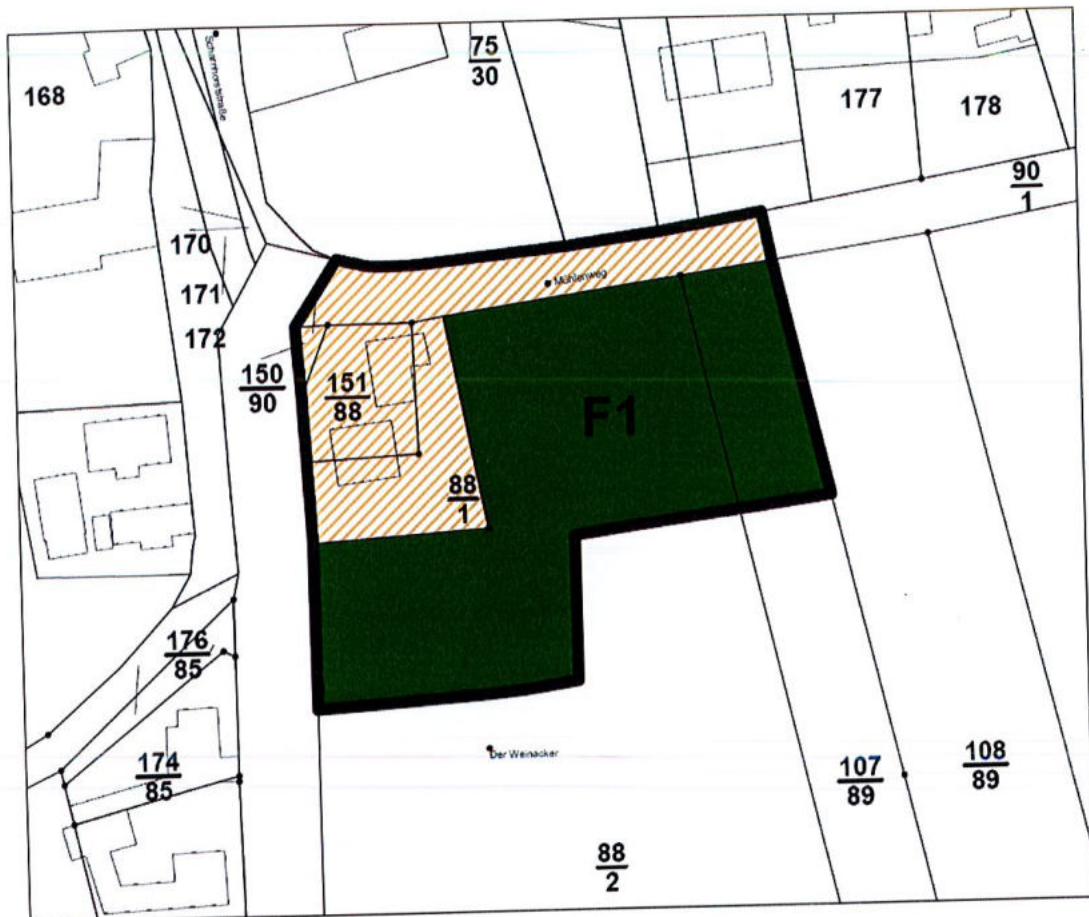
Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächen- größe in m ²	Ermittelter Flächenwert
F1	BW	35 % Bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche)	0	516	0
	GSB	65 % Scherrasen	7	959	6.713
F2	BW	35 % Bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche)	0	250	0
	GSB	65 % Scherrasen	7	463	3.241

F3	GIA	70 % (abzgl. 70 m² HHB)	Intensivgrünland	9	840	7.560
	HHB	30 %	Strauch-/ Baumhecke	16	390	6.240
	HHB	70 m²	Strauch-/ Baumhecke	16	70 m²	1120
			Innenbereich, nach § 13a BauGB nicht als Eingriff zu bewerten	0	1.663	0
			Summe:	5.152	24.874	

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan "Mühlenweg"

Karte 1 - Bestand



Planzeichenerklärung

-  Innenbereich
-  extensiv genutzter Acker
-  Geltungsbereich

Bebauungsplan „Mühlenweg“

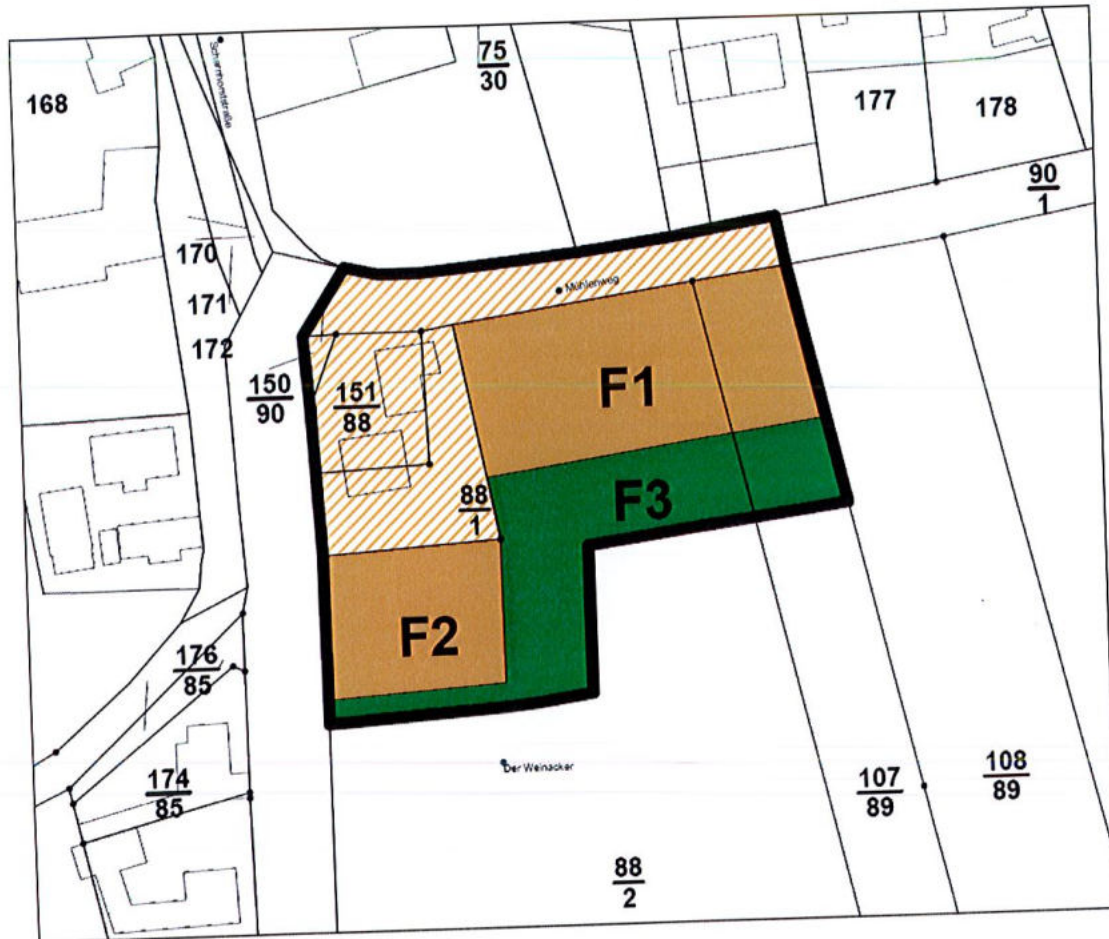
WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P E M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH





Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan "Mühlenweg"

Karte 1 - Neuplanung



Planzeichenerklärung

- | | | | |
|---|-----------------|---|---------------------------------------|
|  | Innenbereich |  | Intensivgrünland / Strauch-/Baumhecke |
|  | Geltungsbereich |  | bebaute Fläche / Scherrasen |

Bebauungsplan „Mühlenweg“

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Anlage 6 – Baugrundgutachten

Baugrundgutachten

(1. Bericht)

(Az.: 15 03 15)

Bebauungsplan „Mühlenweg“

Stadt Lützen OT Großgörschen

erstellt vom

Geotechnischen Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Buckow

Traubenweg 14
06632 Freyburg
Tel. (034464) 2 76 90
www.geotechnik-buckow.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Unterlagen	1
2.	Anlagen	2
3.	Aufgabenstellung	2
4.	Feststellungen	2
4.1	Geplante Baumaßnahme / Baugelände	2
4.2	Geologische Situation / Geodynamik	2
4.3	Baugrundsichtung / Baugrundeigenschaften	4
5.	Hydrologische Situation	5
6.	Berechnungskennwerte	5
7.	Schlussfolgerungen	5
7.1	Allgemeine Einschätzung der Baugrundverhältnisse	5
7.2	Kanalbau	7
7.3	Straßenbau	9
7.4	Einschätzung der Bebaubarkeit	10
8.	Schlussbemerkungen	

1. Unterlagen

- 1.1 Auftrag vom 17.03.2015
- 1.2 Lageplan, Maßstab ca. 1 : 500
- 1.3 Lage- und höhenmäßige Einmessung der Aufschlussansatzpunkte durch das Geotechnische Ingenieurbüro Buckow am 25.03.2015
- 1.4 Profilschnitte der Aufschlüsse, Maßstab 1 : 50
- 1.5 Geologisches Messtischblatt, Maßstab 1 : 25 000; Blatt Nr. 4739, Zwenkau-Görschen
- 1.6 Karte der Auslaugungserscheinungen, Maßstab 1 : 100 00, M 32-36 Weißenfels

2. Anlagen

- 2.1 Lageplan, Maßstab ca. 1 : 500
- 2.2 Aufschlussprofile
- 2.2.1 Profilschnitte der Sondierbohrungen BS 1, BS 2 und BS 3

Bl.-Nr.: 1

Bl.-Nr.: 1

3. Aufgabenstellung

Die Bauherrin, Frau Annett Tannewitz aus 06686 Lützen OT Großgörschen, Deningring 19 erteilte den Auftrag, Baugrunduntersuchungen zur geplanten Erschließung des Bebauungsgebietes „Mühlenweg“ in 06686 Lützen OT Großgörschen durchzuführen.

Das vorliegende Baugrundgutachten beinhaltet eine Darstellung der anstehenden Baugrundverhältnisse, sowie Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit des Geländes.

4. Feststellungen

4.1 Geplante Baumaßnahme / Baugelände

Frau Annett Tannewitz plant das Areal südlich des Mühlenweges in der Gemeinde Großgörschen zu erschließen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde die Wenzel & Drehmann Planungs-Entwicklungs-Management GmbH aus 06667 Weißenfels beauftragt.

Das geplante Wohngebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung auf etwa 60 m und in Ost-West-Richtung auf etwa 80 m. Die genaue Lage geht aus der Anlage 2.1 hervor. Bei dem relativ ebenen Bauareal handelt es sich um eine Ackerfläche.

4.2 Geologische Situation / Geodynamik

Anhand der geologischen Kartenunterlagen /1.5/ und der durchgeführten Standorterkundung können folgende allgemeine **geologische Verhältnisse** abgeleitet werden.

Die geologische Basis des Geländes wird durch tertiäre Sedimente in Form von Sanden, Kiesen, Schluffen, Tonen und Braunkohle eingenommen, wobei Abbau auf Braunkohle im unmittelbaren Projektareal nicht umgegangen ist. Über dem Tertiär lagern quartäre Lockergesteine, wie Geschiebesande, Geschiebelehme, Lößlehme und Schwemmlöß. Im Hangenden sind in den alluvialen und diluvialen Bildungen Humusanreicherungen vorhanden. Den obersten Profilabschnitt nimmt humoser Oberboden ein.

Geologische Schwächezonen sind im unmittelbaren Untersuchungsbereich nicht zu erwarten.

Der Untersuchungsstandort liegt bezogen auf **geodynamische Prozesse** im Bereich der Erdbebenzone 0. In der statischen Berechnung ist somit der Ansatz der Horizontalbeschleunigung nicht erforderlich.

4.3 Baugrundsichtung / Baugrundeigenschaften

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im vorgesehenen Bauareal wurde 3 Sondierbohrungen mit Teufen von 4,30 m bis 4,60 m niedergebracht.

Die Aufschlussansatzpunkte wurden lage- und höhenmäßig eingemessen. Als Höhenbezugspunkt wurde die OK eines Kanaldeckels (Anlage 2.1) mit einer Ordinate von 100,00 m öHS herangezogen. Die Aufschlussansatzpunkte schwanken danach zwischen 101,41 m öHS (BS 2) und 101,49 m öHS (BS 1).

Aufgrund der durchgeführten punktförmigen Baugrundaufschlüsse ergibt sich folgende **Baugrundsichtung**:

Als oberster Profilabschnitt steht humoser Oberboden (Mutterboden) bis 0,30 m bzw. 0,40 m unter OKG an. Darunter folgt humos durchsetzter Schwemmlöß, der ab Teufen von 0,50 m (BS 3) bis 1,35 m (BS 2) durch humusfreien Lößlehm unterlagert wird. Ab 1,95 m (BS 3) bis 2,60 m unter GOK steht eine Wechsellagerung aus Geschiebelehmen und Geschiebesanden an, die nicht durchbohrt wurde. Im Bereich der jeweiligen Aufschlussendteufen konnte nur noch ein geringer Sondierbohrfortschritt erzielt werden.

Eine horizontale und vertikale Abgrenzung der Geschiebelehme und Geschiebesande ist aufgrund der pleistozänen Ablagerungsbedingungen nicht möglich.

Einzelheiten über die Lage der in den Aufschlüssen angetroffenen Schichtgrenzen sowie Petrographie, Lage und Höhe der Aufschlüsse sind den Anlagen 2.1 und 2.2 zu entnehmen.

Zur Beurteilung der **Baugrundeigenschaften** der erkundeten Erdstoffschichten wurden aus den Sondierbohrungen repräsentative Bodenproben entnommen. Anhand dieses Probenmaterials und den aufgezeichneten Eindringwiderständen der Sonde erfolgte eine Bodenklassifikation nach DIN 18 196.

Humoser Oberboden

Der dunkelbraun bis schwarzbraun gefärbte humose Oberboden (Mutterboden) liegt als shumoser, schwach sandiger, toniger Schluff vor. Die organischen Anteile bewegen sich in der Größenordnung von 2 - 4 %. Der Oberboden weist eine krümelige Struktur auf.

Bodengruppe (nach DIN 18 196):	OH
Frostempfindlichkeit (nach ZTVE-StB 09):	F 3 (sehr frostempfindlich)
Bodenklasse (nach DIN 18 300):	1

Schwemmlöß

Kornzusammensetzung:	Schluff, tonig, sandig, humos
Bindigkeit/Plastizität:	mittelbindig
Konsistenz:	weich, weich bis steif
Kalkgehalt:	kalkfrei
Farbe:	dunkel-/schwarzbraun
Wasserempfindlichkeit:	hoch
Bewegungsempfindlichkeit:	hoch
Bodengruppe (nach DIN 18 196):	TL / TM
Frostempfindlichkeit (nach ZTV E-StB 09):	F 3 (sehr frostempfindlich)
Bodenklasse (nach DIN 18 300):	4

Lößlehm

Kornzusammensetzung:	Schluff, tonig, sandig, z. T. schwach kiesig
Bindigkeit/Plastizität:	schwach bis mittelbindig
Konsistenz:	steif plastisch
Kalkgehalt:	stark kalkhaltig
Farbe:	hell-/gelbbraun
Wasserempfindlichkeit:	hoch
Bewegungsempfindlichkeit:	hoch
Bodengruppe (nach DIN 18 196):	TL / TM
Frostempfindlichkeit (nach ZTV E-StB 09):	F 3 (sehr frostempfindlich)
Bodenklasse (nach DIN 18 300):	4

Geschiebelehm

Kornzusammensetzung:	Schluff, tonig, sandig bis stark sandig, kiesig
Plastizität / Bindigkeit:	mittelbindig
Konsistenz:	steif plastisch bis halbfest
Kalkgehalt:	stark kalkhaltig
Farbe:	hell-/gelb-/graubraun
Wasserempfindlichkeit:	hoch
Bewegungsempfindlichkeit:	hoch
Bodengruppe (nach DIN 18 196):	TL / TM
Frostempfindlichkeit (nach ZTV E-StB 09):	F 3 (sehr frostempfindlich)
Bodenklasse (nach DIN 18 300):	4

Geschiebesand

Kornzusammensetzung:	Feinsand, schluffig bis stark schluffig, schwach kiesig bis kiesig
	Fein- bis Mittelsand, kiesig, schwach schluffig bis schluffig
Feinkorngehalt:	< 0,063 mm = 10 - 25 %
Lagerungsdichte:	mitteldicht
Feuchtigkeit:	im Liegenden teilweise nass
Farbe:	hell-/gelb-/graubraun
Bodengruppe (nach DIN 18 196):	SU / SU*
Frostempfindlichkeit (nach ZTV E-StB 09):	F 2 - F 3 (gering/mittel bis sehr frostempfindlich)
Bodenklasse (nach DIN 18 300):	3 - 4

Bei Winterbaustellen sind nach ZTV E-StB 09 bezogen auf die Frostempfindlichkeit der an stehenden Erdstoffe die entsprechenden Zusatzmaßnahmen zur Sicherung der Planums- und Gründungsflächen zu beachten.

5. Hydrologische Situation

Während der Zeit der Aufschlussarbeiten am 25.03.2015 wurden folgende Grundwasserstände festgestellt:

Aufschluss	Ansatzpunkt m öHS	Grundwasseranschnitt	
		m u. Gel.	m öHS
BS 1	101,49	3,30	98,19
BS 2	101,41	3,30	98,11
BS 3	101,44	3,40	98,04

Zu Zeiten starker Niederschläge und während der Schneeschmelze muss mit höheren Wasserständen gerechnet werden.

Exakte Angaben über die höchsten Wasserstände im Projektareal sind nur mittels längerfristiger Pegelbeobachtungen möglich.

6. Berechnungskennwerte

Auf der Basis der vorliegenden Erkundung können für die einzelnen Bodenschichten folgende Berechnungskennwerte angegeben werden:

Erdstoff	Kurzzeichen DIN 18 196	Φ' (°)	c' (kN/m ²)	γ_n (kN/m ³)	γ' (kN/m ³)	E_s (MN/m ²)
Schwemmlöß	TL / TM	20 - 22,5 [#]	0	18	10	-
Lößlehm	TL / TM	25	4 - 7	20	10	7 - 10
Geschiebelehm	TL / TM	27,5	8 - 10	22	12	10 - 15
Geschiebesand	SU / SU*	32,5	0	18	10	15 - 20

Bedeutung der Kurzzeichen nach DIN 18 196, Teil 6:
 Φ' = Reibungswinkel, c' = Kohäsion, E_s = Steifemodul
 γ_n = Feuchtwichte, γ' = Wichte unter Auftrieb,

7. Schlussfolgerungen

7.1 Allgemeine Einschätzung der Baugrundverhältnisse

Nach Auswertung der vorliegenden Aufschlussresultate ist festzustellen, dass am Standort der vorgesehenen Baumaßnahme relativ einheitliche Baugrundverhältnisse vorliegen. Unter humosem Oberboden stehen Schwemmlöß, anschließend Lößlehm und dann eine Wechsellagerung aus Geschiebelehm und Geschiebesand an.

Die Schwemmlöße sind aufgrund ihrer humosen Ausbildung und der weich plastischen Konsistenz als Gründungsschicht nicht geeignet. Die steif plastischen Lößlehme sind normal tragfähig, neigen allerdings zu Setzungen und Setzungsunterschieden. Der halbfest ausgebildete Geschiebesand ist gut tragfähig, allerdings auch setzungsempfindlich. Die mitteldicht gelagerten Geschiebesande sind gut tragfähig und gering setzungsempfindlich.

Bei nichtunterkellerten Bauwerken werden sich keine Probleme hinsichtlich Wasserhaltungsmaßnahmen ergeben. Binden die Gebäude jedoch ca. 3 m in den Baugrund ein, müssen Wasserhaltungsmaßnahmen eingeplant werden. Dies bezieht sich auch auf Kanalbauarbeiten, vor allem bei erhöhten Grundwasserständen im Projektareal.

Für den Straßenbau ist von einer unzureichenden Grundtragfähigkeit von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ im Planumbereich auszugehen.

7.2 Kanalbau

Da derzeit noch keine detaillierten Informationen über Verlegetiefen und Rohrdurchmesser der Kanäle vorliegen, wird nachfolgend von möglichen Verlegetiefen der Kanaltrassen von ca. 1,50 - 3,00 m unter OKG ausgegangen.

Bei diesen Teufen verlaufen die Kanalsohlen überwiegend in den Lößlehmern aber auch in der Wechsellagerung von Geschiebelehm und Geschiebesand.

Bei weich plastischer Konsistenz und unterhalb der Grundwasserebene sind Stabilisierungsmaßnahmen im Rohrbereich und Verbaumaßnahmen notwendig.

Sofern die Rohrgräben vor Beginn der Bebauung ausgeführt werden, ist ein freies Abböschchen der Kanalgräben möglich.

Um die Aushubarbeiten zu minimieren, können im freien Gelände die Grabenböschungen auch senkrecht ausgeführt werden. Sie sind dabei durch mobile Stützelemente (Großwandelemente) zu sichern, die fortlaufend mit dem Aushub in die Rohrgräben eingestellt werden. Zwischen- und Fußspreizen sind nach statischem Erfordernis zu setzen.

Diese offene Bauweise ist nur dann anwendbar, wenn die Grundwasseroberfläche nicht unterschritten wird.

Werden die Kanaltrassen oder Teile der Kanaltrassen erst nach der Bebauung ausgeführt und / oder die Grundwasseroberfläche unterschritten wird, sind die Kanalgrabenböschungen durch einen vorgesetzten Baugrubenverbau zu sichern.

Gemäß DIN 4124 ist grundsätzlich ein senkrechter oder waagerechter Normverbau möglich, wobei auf den Normverbau keine unzulässig hohen Verkehrs- und Bauwerkslasten wirken dürfen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist ein höherwertiger Verbau z. B. ein **Gleitschienenverbau** erforderlich.

Ein höherwertiger Verbau wird auch notwendig, wenn die Grundwasseroberfläche unterschritten wird. Hier wird ein **Doppelgleitschienenverbau** empfohlen.

Hohlräume durch Rutschungen in breiigen bzw. aufgelockerten Zonen hinter den Plattenelementen sind mit Fremdmaterial, hier Schottermaterial der Körnung 0/16 zu verfüllen, damit ein kraftschlüssiger Kontakt hergestellt wird. Das Aushubmaterial darf dafür nicht verwendet werden.

Können die Plattenelemente nicht unter die Aushubebene geführt werden, muss zusätzlich ein abgesetzter Verbau aus Kanaldielen tiefer geführt werden. Es sind Zwischen- und Fußspreizen vorzusehen.

Bei Ausführung des Gleitschienenverbaues müssen im Bereich der Bebauung die Hausanschlüsse nachträglich ausgeführt werden. Sie sind durch einen senkrechten oder waagerechten Normverbau nach DIN 4124 zu sichern.

In der statischen Berechnung gilt der Ansatz des aktiven Erddruckes. Sofern der Erddruckgleitwinkel Gründungskörper benachbarter Bausubstanz tangiert ist mit 50 % Erdruchdruck zu rechnen.

Für alle Verbausysteme ist ein prüffähiger statischer Nachweis vorzulegen.

Die Rohrbettung ist aus Kiessand der Körnung 0/16 mit einer Mächtigkeit von $d \geq 0,20$ m auszuführen.

Stehen in den Kanalsohlen durch Niederschläge aufgeweichte Erdstoffe an, ist eine zusätzliche Stabilisierung mit zum Beispiel Natursteinmaterial bzw. Kiessand erforderlich oder der aufgeweichte Boden ist auszusetzen.

Stehen Geschiebesande an ist lediglich nur eine intensive Nachverdichtung der Sohle notwendig.

Die Verfüllung der Rohrgräben ist bei Durchmessern $< DN 1000$ bis 0,30 m über dem Rohrscheitel beiderseits der Rohrleitung aus steinfreiem Material der Körnung 0/16 vorzunehmen.

Das Verfüllmaterial ist lagenweise (max. 0,30 m) einzubauen und mit leichten maschinellen Geräten zu verdichten. Die zu erreichende Proctordichte beträgt 97 %.

Wenn in den Kanaltrassenbereichen Setzungen und Sackungen im Dezimeterbereich in Kauf genommen werden können, kann für die weitere Verfüllung der Rohrgräben das Aushubmaterial verwendet werden. Humifizierte Böden sind jedoch nicht geeignet.

Im Bereich von Verkehrsstrassen ist für die weitere Verfüllung der Kanalgräben gut verdichtungsfähiger Kiessand bzw. Vorsieb- oder Steinerdematerial mit einem Kornanteil $< 0,063 \text{ mm} < 12 \%$ zu verwenden. Die maximale Korngröße sollte 100 mm nicht überschreiten.

Bei den Verfüll- und Verdichtungsarbeiten darf die Rohrleitung nicht nach der Seite oder Höhe hin verschoben werden.

Das Verfüllmaterial ist gegen die Kanalböschung bzw. die Verbaukonstruktion, die abschnittsweise zu ziehen ist, einzubauen und dynamisch zu verdichten. Es gilt ein Verdichtungswert von 95 % Proctor bis 0,50 m unter OK Planum.

Wird das Gelände anschließend als Straße genutzt, sind darüber Verdichtungsanforderungen nach ZTV E-StB 09 und RStO 12 einzuhalten.

Werden die Erdarbeiten in einer niederschlagsarmen Jahreszeit und bei niedrigen Grundwasserständen ausgeführt, werden keine umfangreichen Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Wird Wasser angeschnitten ist eine Wasserhaltung im offenen System vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass aus den Kanalgrabenwänden kein Materialaustrag erfolgt. Lücken zwischen den Verbauelementen sind mit Holzkeilen zu verschließen. Die Rohrbettungsschicht kann als Baudränage genutzt werden.

7.3 Straßenbau

Entsprechend dem vorhergehenden Abschnitt erfolgt im Straßenbereich eine definierte Verfüllung der Kanalgräben mit gut verdichtungsfähigem Fremdmaterial. Auf der Oberfläche ist ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 60 \text{ MN/m}^2$ durch Lastplattendruckversuche nach DIN 18 134 nachzuweisen.

Die durch den Kanalbau nicht erfassten Planumbereiche für Straßen / Parkflächen (neben oder außerhalb der Kanaltrassen) sind auf ihre Grundtragfähigkeit zu überprüfen. Der erforderliche Wert für die Grundtragfähigkeit beträgt nach ZTV E-StB 09 und RStO 12 $E_{v2} = 45 \text{ MN/m}^2$.

Aufgrund der vorliegenden Aufschlussergebnisse und den örtlichen Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Schwemmlöbe und die Lößlehme nicht die erforderliche Grundtragfähigkeit erbringen.

Nach der ermittelten Plastizitätsdaten und der Konsistenz ist von folgenden Verformungsmoduli E_{v2} auszugehen:

Erdstoff		$E_{v2} [\text{MN/m}^2]$
Schwemmlöß	→	5 - 15
Lößlehm, steif	→	10 - 20

Somit sind Zusatzmaßnahmen zur Erreichung der Grundtragfähigkeit in der Ausschreibung vorzusehen.

Stabilisierung mit Fremdmaterial, unbewehrt

Auf dem Planum ist im Auftrag oder Austausch eine Stabilisierungsschicht aus Grobschotter der Körnung 0/32 bis 0/56 in 2 Lagen mit Mächtigkeiten von je $d \geq 0,30$ m aufzubringen und zu verdichten. Die unterste Schüttlage ist ausschließlich mit Walzen statisch einzuarbeiten. Die oberste Lage ist dynamisch zu verdichten. Grundsätzlich darf nur vor Kopf geschüttet werden.

Auf der Oberfläche dieser Stabilisierungsschicht ist ein Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45$ MN/m² durch Statische Plattendruckversuche nach DIN 18 134 nachzuweisen.

Zwischen dem bindigen Rohplanum und der neu einzubauenden Stabilisierungsschicht ist ein Trennvlies (Geotextil) der Geotextilrobustheitsklasse GRK 3 überlappend auszulegen.

Stabilisierung mit Fremdmaterial, bewehrt

Die erforderlichen Schichtstärken der Stabilisierung nach Variante I lassen sich durch eine Bewehrung mit Geogittern verringern.

Ausgehend von Verformungsmoduli für den anstehenden Untergrund von $E_{v2} = 5 - 20$ MN/m² ergibt sich nach korrelativen Zusammenhängen eine erforderliche Dicke der bewehrten Stabilisierungsschicht von $d \geq 0,30$ m mit der dann der geforderte Wert von $E_{v2} \geq 45$ MN/m² erreicht werden kann.

Als Schüttmaterial ist Schotter (Breckkorn) der Körnung 0/45 bis 0/56 zu verwenden.

Für die Bewehrung sind Geogitter mit den Eigenschaften biaxial gestreckt, knotenstabil, Zugfestigkeit längs und quer ≥ 30 kN/m einzusetzen.

Da als Rohplanum bindige Lockergesteine anstehen, ist zusätzlich zur Bewehrung durch Geogitter ein Trennvlies (Geotextil) der Geotextilrobustheitsklasse GRK 3 auszulegen. Es können auch Verbundmaterialien aus Geotextil und Geogitter (Combigrid/Geogrid) zur Anwendung gelangen.

Die Anwendungsbedingungen der einzelnen Anbieter der Geotextilien und Geogitter sind unbedingt zu beachten.

Bodenbehandlung mit Bindemitteln

Eine Verbesserung der Grundtragfähigkeit des Rohplanums kann auch durch eine Bodenbehandlung mit Bindemitteln gemäß ZTV E-StB 09 erfolgen. Sie ist allerdings nur bei trockener Witterung und auf nicht durchfeuchtetem Untergrund möglich.

Die anstehenden Böden der Bodengruppen TL / TM sind für eine Bodenverfestigung mit hydraulischen Bindemitteln geeignet. Alternativ ist auch eine qualifizierte Bodenverbesserung ausführbar, wo eine irreversible Verfestigung des Untergrundes erfolgt.

Vor Ausführung der Stabilisierung mit Bindemitteln sind Eignungsprüfungen zu veranlassen. Nur auf deren Grundlage können die notwendigen Zugabemengen des Bindemittels angegeben werden. Vorab kann von Bindemittelmengen nach ZTV E-StB 09 ausgegangen werden.

Straßenaufbau

Die Planumsflächen sind beiderseits durch Dränagen nach DIN 4095 zu sichern. Anfallendes Oberflächenwasser ist dem Kanalsystem zuzuführen.

Nach Ermittlung der Belastungsklassen der Straßen ist der Aufbau der Frostschutz- und Trag-schichten nach den Vorgaben der RStO 12 festzulegen.

Für die Frostschutz- und Tragschichten gelten die Sieblinien der ZTV-SoB-StB 04.

Als Deckschichten können alle nach RStO 12 möglichen Oberbaumaterialien wie Beton, Pflaster oder Asphalt angewendet werden. Die entsprechenden technischen Richtlinien sind zu beachten.

Für das Straßensystem ist eine oberirdische und unterirdische Entwässerung des Planums zu gewährleisten. Die Anforderungen der RStO 12 und der RAS-Ew sind einzuhalten.

7.4 Einschätzung der Bebaubarkeit

Nach den vorliegenden Aufschlussergebnissen ist festzustellen, dass das Bauareal grundsätzlich mit Einfamilienhäusern bebaubar ist. Es können sowohl nicht unterkellerte als auch unterkellerte Bauwerke errichtet werden.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden sich die Gründungselemente bis in die humusfreien Lößlehme zu führen. Der humos durchsetzte Schwemmlöß ist zu durchfahren. Gründungen sich über Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatten in Verbindung mit einem Bodenpolster möglich.

Unterkellerte Bauwerke können mittels Bodenplatte auf dem Geschiebelehm oder dem Geschiebesand gegründet werden.

Für die einzelnen Lockergesteinsschichten können vorab folgende Bemessungswerte des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ und Bettungsmodul k_s angegeben werden:

Lockergestein	$\sigma_{R,d}$ [kN/m ²]	k_s [MN/m]
Lößlehm	170	8 - 10
Geschiebelehm	200	12 - 15
Geschiebesand	250	15 - 20

Zur Fassung jahreszeitlich bedingt auftretender Oberflächen- und Schichtwässer in den Fundamentgräben und in der Baugrube ist in der Ausschreibung eine offene Wasserhaltung vorzusehen. Anfallendes Wasser ist über Baudränagen und Pumpensümpfe zu fassen und abzuführen. Eventuell anfallendes Oberflächenwasser ist mit Gegengefälle vom Bauwerk wegzuführen.

Bei Unterkellerung sind mit Wasserhaltungsmaßnahmen und einer Abdichtung der Kellerschosse als druckwasserhaltende Wanne (Teil 6 der DIN 18 195) bzw. bei geringer Einbindetiefe auch Teil 4 zu rechnen. Genaue Angaben sind erst nach Vorlage der Detailplanung möglich.

Für die anstehenden Erdstoffe gelten für Baugrubenböschungen in Abstimmung mit DIN 4124 folgende zulässige Böschungsneigungen:

Schwemmlöß	≤ 45° (weich)	≤ 60° (mind. steif)
Lößlehm	≤ 45° (weich)	≤ 60° (mind. steif)
Geschiebelehm	≤ 60°	
Geschiebesand	≤ 45°	

Detaillierte Angaben zur Ausbildung der Böschungen, zulässige Böschungshöhen und Böschungsneigungen sowie Verbaumaßnahmen sind oben genannter DIN zu entnehmen und unbedingt zu beachten.

8. Schlussbemerkungen

Da es sich bei dem vorliegenden Gutachten nur um ein Übersichtsgutachten handelt, sind entsprechende der weiteren Planungsphase objektbezogenen Aufschlüsse abzuteufen. Auf deren Grundlage und auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind ergänzende Empfehlungen anzufordern.

Grundsätzlich gilt, dass die Baugrundverhältnisse zwischen den einzelnen Aufschlüssen nicht unbedingt stets mit denen der Aufschlusspunkte übereinstimmen müssen. Wir behalten uns daher eine Überprüfung der Aufschlusssituation sowie eine Abnahme der Gründungssohlen und gegebenenfalls ergänzende Anordnungen vor. Wir bitten deshalb um eine rechtzeitige Benachrichtigung bezüglich des Baubeginnes.

Notwendige Ortstermine und Baugrubenabnahmen sind nicht Bestandteil des Baugrundgutachtens und gesondert zu beauftragen. Angebote zu geotechnischen Berechnungen und zusätzlichen Gutachtenleistungen sowie zu Ortsterminen und Baugrubenabnahmen können kurzfristig durch unser Büro erstellt werden.

Weitergabe und Veröffentlichung dieses Gutachtens, auch in Auszügen, bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung unseres Büros.

Freyburg, 13.04.2014

Geotechnisches Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Buckow

170
171
172

150
○
FP: OK Kanaldeckel
= 100,00 m öHS

151
88

88
1

176
85

174
85

• Mühlenweg

■ BS 2

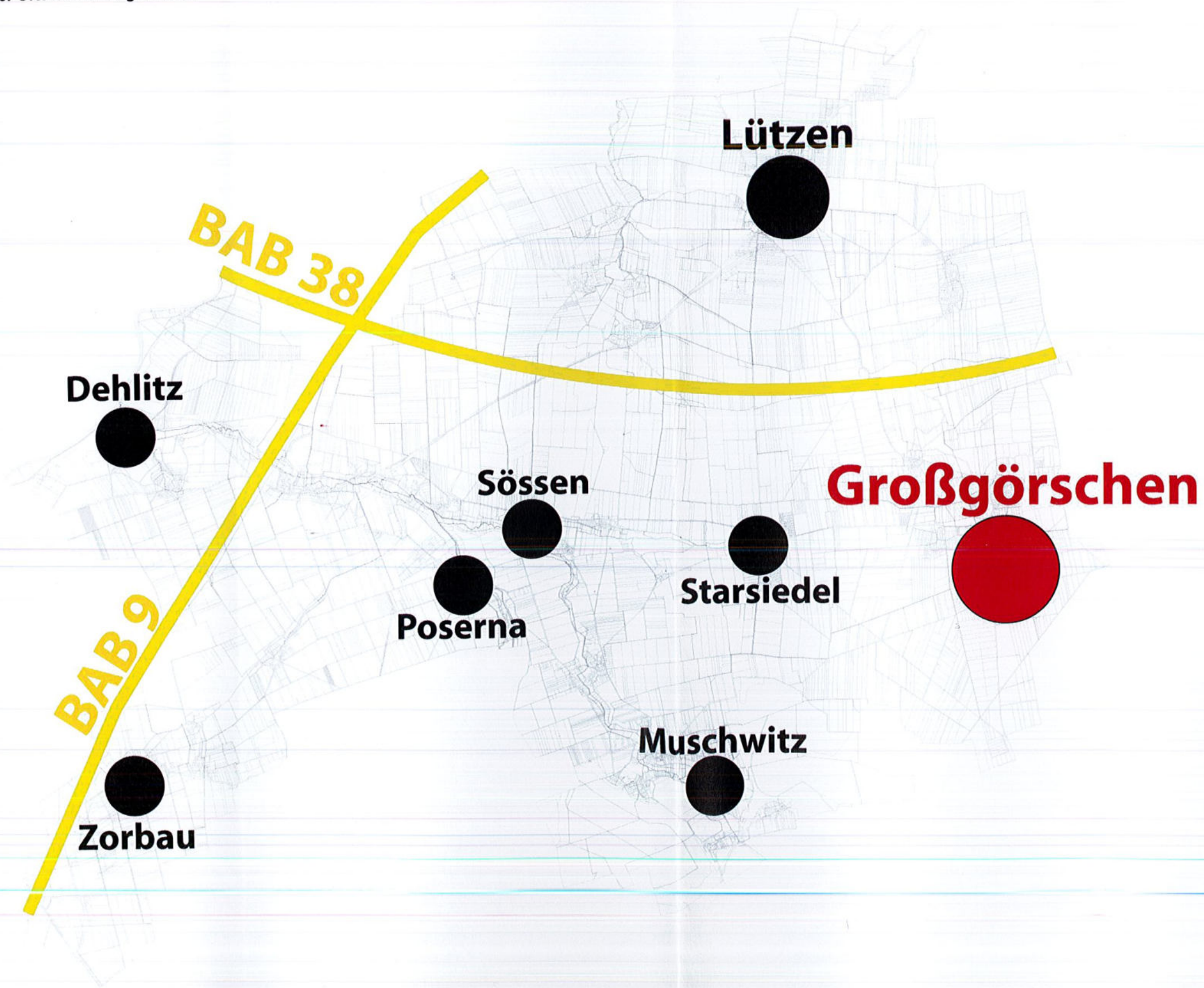
■ BS 1

■ BS 3

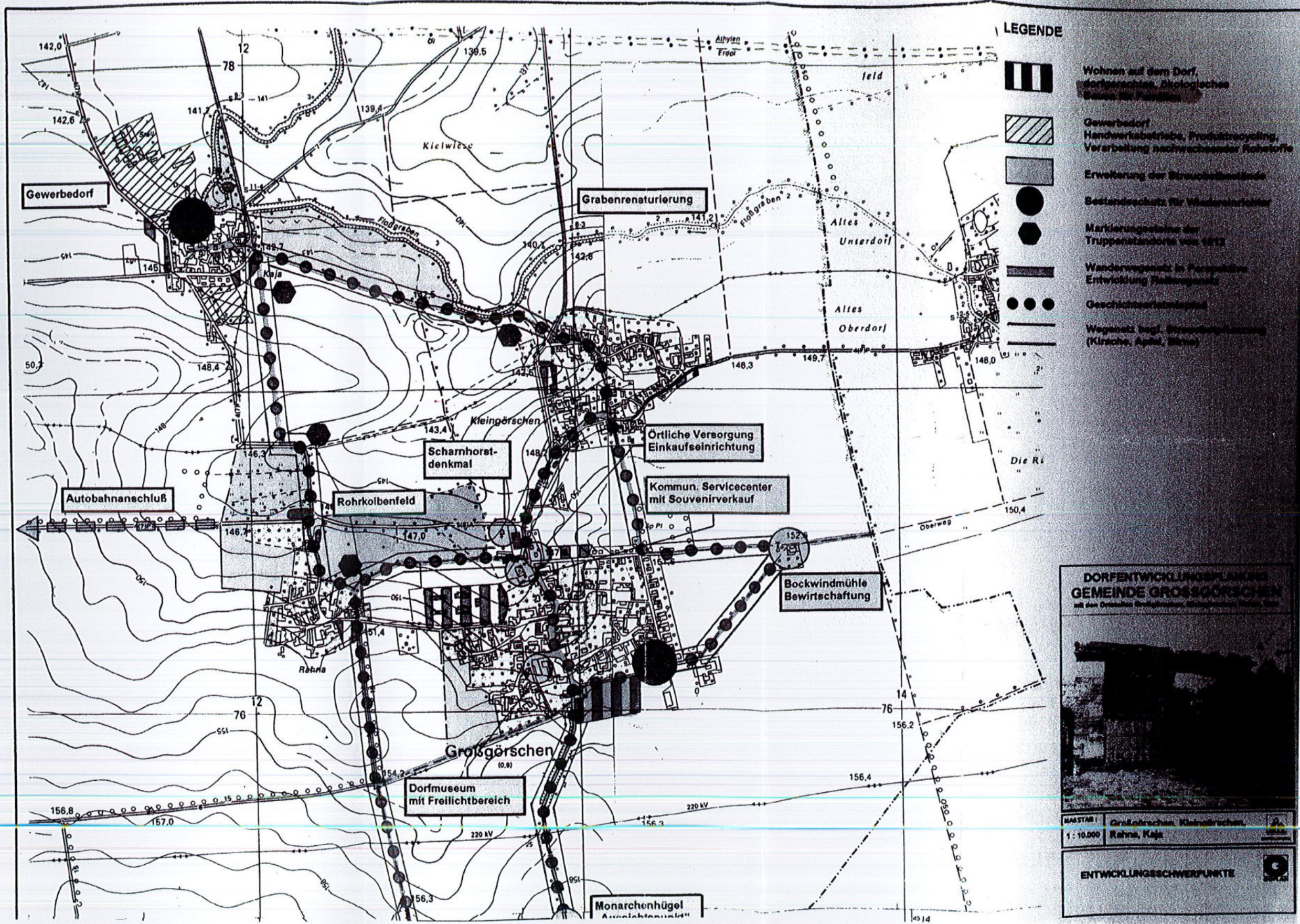
• Der Weirnacker

	Geotechnisches Ingenieurbüro Buckow Dipl.-Ing. Gerhard Buckow Traubenweg 14 · 06632 Freyburg Tel. 034464/27690 · www.geotechnik-buckow.de
	Projekt: Bebauungsplan "Mühlenweg" Lützen OT Großgörschen Az.: 15 03 15 Anl.: 2.1 Lageplan Maßstab: 1 : 500
■ Sondierbohrung (BS) ○ Höhenbezugspunkt / Festpunkt (FP)	

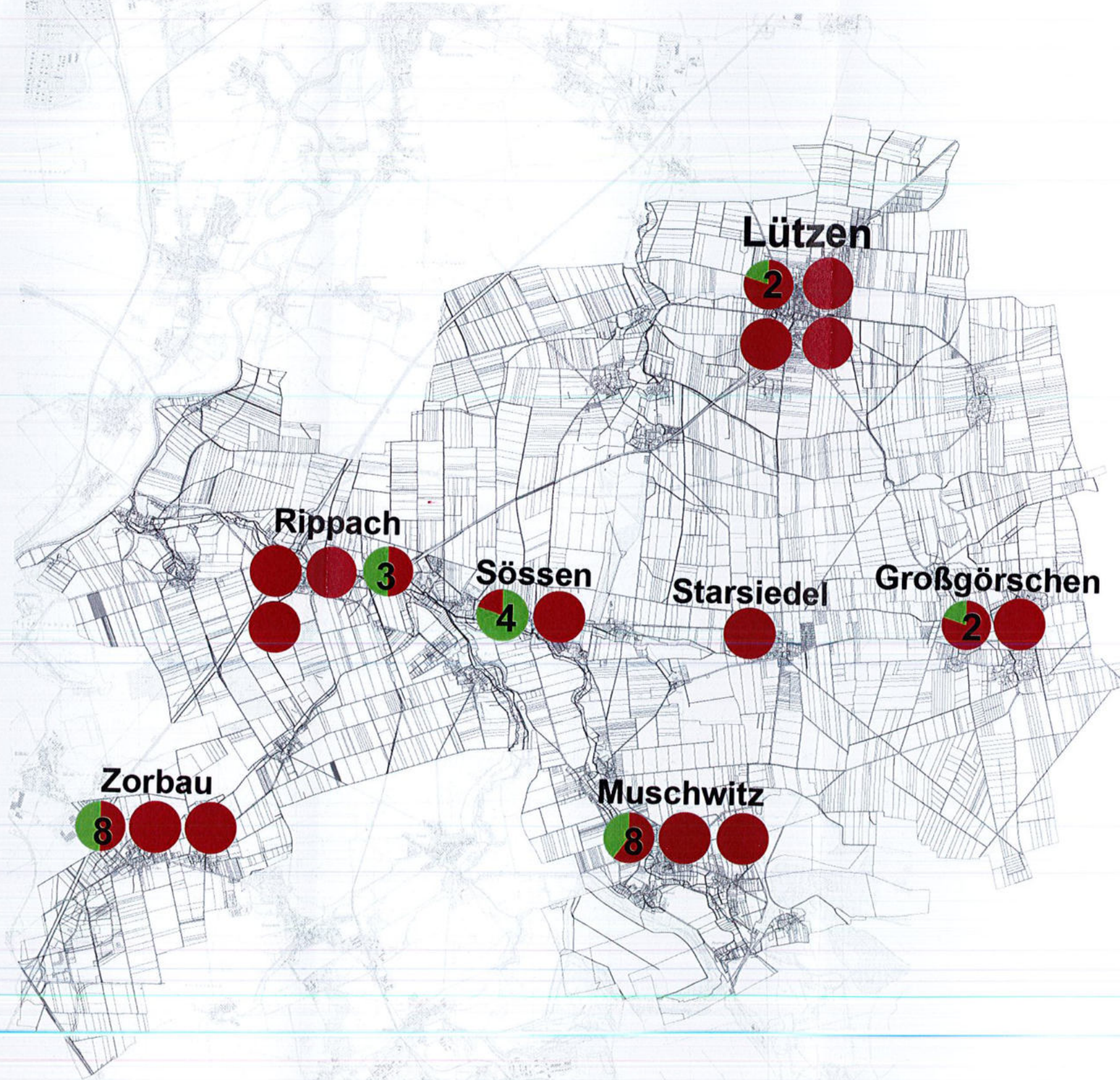
Anlage 7 – Übersichtsplan der Ortschaft Großgörschen






Anlage 8 – Auszug Dorfentwicklungsplan Großgörschen 1996



Anlage 9 – Übersicht Auslastung Bebauungspläne



Legende:

-  bestehender Bebauungsplan / VEP
-  verfügbare Grundstücke
- 8** Anzahl der verfügbaren Grundstücke
-  belegte Grundstücke

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. [4] BauGB

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 10 Abs. [4] BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden.

Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Halle Bedenken gegenüber möglichen Alternativflächen im gesamten Gemeindegebiet dargestellt.

Frühzeitige
Behörden-
beteiligung

Die angeführten Punkte wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt durch eine Alternativflächenüberprüfung auf der gesamten Gemeindeebene. Hierbei wurden alle vergleichbaren Bebauungs- und Vorhabenerschließungspläne gegenüber gestellt und auf deren Potenziale untersucht. Zudem erfolgte eine Betrachtung und Bewertung von relevanten Baulücken sowie Leerstandsgebäuden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nur ca. ein Zehntel der grundsätzlich bebaubaren Flächen noch zur Verfügung steht. Diese sind jedoch nicht als Alternativen für den Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenweg“ heranziehbar, da sie sich z.T. bereits in privatem Eigentum befinden oder reserviert sind, die Grundstückszuschnitte nicht den Anforderungen entsprechen, der Eigenentwicklung einer anderen Ortschaft dienen oder bisher nicht erschlossen wurden.

Zudem muss beachtet werden, dass die notwendige Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes an den Standort des Betriebes gebunden ist, sodass der Bedarf im unmittelbaren Umfeld der Ortslage Großgörschen gedeckt werden muss.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt forderte eine Konkretisierung der Alternativflächenanalyse um Angaben zur Gesamtflächengröße der jeweiligen Bebauungspläne.

SV 1.1

Soweit möglich wurden in Abstimmung mit der Stadt Lützen die Gesamtflächengrößen im Begründungsmaterial dargestellt und die Alternativflächenanalyse somit weiter präzisiert.

Durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt sowie den Burgenlandkreis wurden die Aufhebung vorgeschlagen bzw. die Wirksamkeit des Bebauungsplanes „Heerweg II“ in Frage gestellt.

SV 1.2,
SV 2.8

Der Bebauungsplan „Heerweg II“ wurde nach Beteiligung des 4. Entwurfes als Satzung beschlossen und wurde am 04.07.2006 durch Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt. Eine Erschließung erfolgte jedoch bisher nicht. Die Stadt Lützen ist angehalten, sofern ~~sich keine konkrete Entwicklungsperspektive für das Baugebiet ergeben sollte, die~~ Möglichkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes zu diskutieren.

Die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises erhebt Bedenken bezüglich der Erreichung der Kompensationsfunktionen der festgesetzten Strauch-/Baumhecke aufgrund eines nicht definierten Standortes. SV 2.15

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung der Strauch-/Baumhecke im Zusammenhang sowie einer anteiligen Flächengröße i.H. von 30 % (Gesamtgröße der Grünfläche 1300 m², daraus resultierend 390 m² Anteil der Strauch-/Baumhecke) ergibt sich bei vollständiger Ausschöpfung der Gesamtkantenlänge der Grünfläche eine Mindestbreite der Strauch-/Baumhecke von 3,45 m. Eine weitere Präzisierung des Standortes ist somit nicht nötig.

Stadt Lützen, 08.12.2015




Der Bürgermeister