

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Rackwitz  
Hauptstraße 11  
04519 Rackwitz**



Projekt:

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Leipziger Straße Süd 1“  
Gemeinde Rackwitz**

**Begründung zum Entwurf**

Erstellt:

**Februar 2019**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Dipl.-Geogr. S. Epp

Projekt-Nr.

18-159\_B

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bearbeitungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Plangrundlage .....	5
	3.2 Planungsverfahren .....	5
<b>4</b>	<b>Lage und Abgrenzung.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
	5.1 Landesplanung.....	6
	5.2 Regionalplanung .....	7
	5.3 Flächennutzungsplanung .....	8
<b>6</b>	<b>Bestandsaufnahme und geschützte Gebiete .....</b>	<b>9</b>
	6.1 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.....	9
	6.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	9
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Planungsinhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
	8.1 Ergänzungsfläche .....	11
	8.2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	11
	8.3 Maß der baulichen Nutzung .....	12
	8.4 überbaubare Grundstücksfläche .....	12
	8.5 verkehrliche Erschließung.....	12
<b>9</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>12</b>
	9.1 Schutzgüter im Bestand.....	13
	9.2 Auswirkungen des Vorhabens .....	13
	9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	14
	9.4 Kompensation des Eingriffes .....	15
	9.5 ökologische Bilanz .....	16
<b>10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

## Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	5
Tab. 2:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012 .....	16
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012 .....	16
Tab. 4:	ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) ....	17

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2019)	6
Abb. 2:	Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rackwitz mit Stand vom 02.03.2016	8
Abb. 3:	geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht (aus RAPIS, 2019)	9

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Rackwitz in der Gemeinde Rackwitz befinden sich die Flurstücke 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 und 67/10 der Gemarkung Schladitz Flur 3 östlich der Leipziger Straße. Die von der Satzung betroffenen Flurstücke haben eine Fläche von 6.905 m<sup>2</sup> und werden derzeit als Gartenflächen, teilweise bebaut mit Wochenendhäusern mit Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshäuser, Pool, Carports/Garagen) genutzt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rackwitz mit Stand vom 02.03.2016 ist der Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der östlichste Bereich des Satzungsgebietes wird als Dauerkleingärten dargestellt. Das Satzungsgebiet ist nach aktuellem Stand dem Außenbereich zuzuordnen. Um die Entwicklung der Flurstücke zu Wohngrundstücken für Wohnhäuser und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern, soll es in den angrenzenden Innenbereich des Ortes Rackwitz einbezogen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Rackwitz die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Satzungsgebiet beschlossen. Dies entspricht dem im Entwurf des Flächennutzungsplans bekundeten planerischen Willen der Gemeinde Rackwitz.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prägung der Außenbereichsflächen entsteht durch die westlich angrenzende Wohnbebauung der Straße Siedlung auf den Flurstücken 64/18, 64/19, 64/32 und 64/33 sowie durch die nördlich des Satzungsgebiets angrenzende Wohnbebauung in der Leipziger Straße bzw. dem sog. Mühlenweg auf den Flurstücken 21/15, 23/1, 25/25, 64/49 und 64/69. Die umliegende Wohnbebauung ist geprägt durch eingeschossige Einzelhäuser, weiter nördlich auch durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise. Die Entwicklung der Flurstücke 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 und 67/10 zu Wohngrundstücken stellt eine maßvolle Ergänzung des Ortsrandes von Rackwitz dar. Ein Anschluss der Grundstücke an die Leipziger Straße bzw. an den sog. Mühlenweg zur Sicherung der Erschließung ist möglich.

Zusammenfassend sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers am südwestlichen Ortsrand
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung an der Leipziger Straße bzw. dem sog. Mühlenweg
- Entwicklung zu Wohngrundstücken und Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Für die Satzung bedarf es demnach keines Umweltberichtes. § 34 Abs. 5 BauGB verfügt jedoch, dass bei der Ergänzungssatzung der § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) anzuwenden sind. Für die vorliegende Ergänzungssatzung ist somit die Eingriffsregelung anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB bedarf die Satzung keiner Geneh-

migung der höheren Verwaltungsbehörde. Somit tritt diese Satzung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **2 Begründung**

Die Leipziger Straße, westlich der Bahnstrecke Leipzig – Delitzsch, ist im nördlichen Teil durch Mehrfamilienhäuser und im südlichen Teil durch Einfamilienhäuser geprägt, die heute fast ausschließlich einer Wohnnutzung unterliegen. Die Mehrfamilienhäuser wurden vor 1945 errichtet und nach 1990 teilweise durch Wohnbebauung in zweiter Reihe ergänzt. Die bestehenden Einfamilienhäuser entlang der Leipziger Straße und der Straße Siedlung stammen aus der Zeit nach 1990.

Die Einbeziehung der Flurstücke 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 und 67/10 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dessen Entwicklung zu Wohngrundstücken für Wohnhäuser und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dient der maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers am westlichen Ortsrand. Die derzeit zum Außenbereich gehörende Fläche wird durch die vorhandene angrenzende Bebauung entlang der Straße Siedlung, der Leipziger Straße und dem sog. Mühlenweg nach Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt. Auch innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich teils in massiver Bauweise errichtete Wochenendhäuser mit Nebengelassen, so dass hier das Etablieren einer ordentlichen Wohnbebauung der Art und Form der Bestandsbebauung nicht zuwider laufen würde. Die Errichtung von Wohnhäusern soll hier entsprechend der bestehenden Bebauung östlich der Leipziger Straße in erster und zweiter Reihe erfolgen dürfen.

Das Satzungsgebiet ist über die Leipziger Straße und den sog. Mühlenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Verkehrserschließung ist somit gesichert. Leitungen der infrastrukturellen Erschließung für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen bereits im Bereich der Leipziger Straße an.

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden, was im Einklang mit Ziel 2.2.1.4 des LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN 2013 (LEP 2013) steht, wonach die Abrundung und maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers in Ausnahmefällen möglich ist, wenn die Baugebiete in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Durch die Einbeziehung der betroffenen Flurstücke ist die Planung unbedeutend für das Verhältnis von demographischer Entwicklung und Baugebietsausweisung für den Ort Rackwitz. Der Standort dient der Eigenentwicklung des Ortsteils.

Da die Fläche durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, für die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO keine UVP-Pflicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, ist die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

### 3 Bearbeitungsverfahren

#### 3.1 Plangrundlage

Die Satzung ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage diente der digitale Katastrerauszug der Gemeinde Rackwitz, Gemarkung Schladitz Flur 3 (Stand Januar 2019, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Nordsachsen).

#### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz und ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 BauGB
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfes durch den Gemeinderat Rackwitz und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
6. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Ergebnisse der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB

### 4 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt östlich der Leipziger Straße und südlich des sog. Mühlenweg im Ortsteil Rackwitz der Gemeinde Rackwitz im Landkreis Nordsachsen. Die Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9 und 67/10 der Gemarkung Schladitz, Flur 3, Gemeinde Rackwitz mit einer Größe von etwa 6.905 m<sup>2</sup>. Die Grenze des Planbereichs orientiert sich an den Flurstücksgrenzen der Grundstücke.

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstück 138/67 (sog. Mühlenweg)
- im Osten: Flurstück 67/11 (Dauerkleingärten)
- im Süden: Flurstück 224/67 (Dauerkleingärten)
- im Westen: Flurstück 66/5 (Leipziger Straße)



Abb. 1: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2019)

## 5 übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesplanung

Rackwitz als Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde ist gemäß der Raumnutzungskartierung im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP) dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser soll nach Grundsatz G 1.2.2 unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Die Planung entspricht diesem Grundsatz dahingehend, dass dadurch der Ortsteil Rackwitz als Wohnstandort weiter gestärkt wird.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) führt unter Ziel Z 2.2.1.4 aus, dass neue Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig sind, soweit sie in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile obliegt dabei den Gemeinden. Diese haben bei Festlegungen hinsichtlich Abrundung und Ergänzung des Innenbereichs gemeindliche Spielräume, da gemäß Begründung zu Ziel 2.2.1.4 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören.

## 5.2 Regionalplanung

Rackwitz ist ein Ortsteil und der Versorgungs- und Siedlungskern der gleichnamigen Gemeinde. Diese befindet sich gemäß dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) im ländlichen Raum an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Süden und dem Mittelzentrum Delitzsch im Norden. Vom Ortsteil Rackwitz sind sowohl das Oberzentrum Leipzig als auch das Mittelzentrum Delitzsch über die Bundesstraße B 184 in ca. 12 km Entfernung zu erreichen. Der Leipziger Hauptbahnhof ist vom S-Bahnhof Rackwitz in 12-14 Minuten in halbstündlichem Takt erreichbar.

Aktuell befindet sich der REGIONALPLAN WESTSACHSEN in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017) mit Stand vom 14.12.2017 befindet sich die Gemeinde Rackwitz im verdichteten Bereich im ländlichen Raum.

Gemäß Ziel Z 5.1.6 sind in den nicht zentralen Gemeinden die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Für die Gemeinde Rackwitz wurde der Ortsteil Rackwitz, aufgrund seiner Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und seiner Lage und Anbindung an den ÖPNV, als Versorgungs- und Siedlungskern festgesetzt.

Da die Ergänzungssatzung eine geringe Fläche umfasst und der größere Teil des Satzungsgebietes lediglich für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie Garagen, Carports, Schwimmbecken, Schuppen o.ä., vorgesehen ist, ist die Planung unbedeutend für das Verhältnis von demographischer Entwicklung und Baugebietsausweisung für den Ortsteil Rackwitz. Die beabsichtigte maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers sowie die damit verbundene Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur dienen der Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils Rackwitz.

Ziel Z 4.4.1 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) legt fest, dass der Bodenverbrauch auf das unabdingbare notwendige Maß zu minimieren ist. Daher ist bei Neubebauung gemäß Ziel Z 5.1.2 eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken. Landschaftsbestandteile, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen, sollen gemäß Ziel Z 5.1.9 erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Durch die bessere Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur wird diesen Zielen Rechnung getragen. Darüber hinaus stellen die festgelegten Regelungen zur Überbaubarkeit der Flächen (vgl. Punkt 8.3 „Maß der baulichen Nutzung“) sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Punkt 9.4 „Kompensation des Eingriffes“) die Einbindung der Ziele der Regionalplanung in die Satzung sicher.

Laut Raumnutzungskarte des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs (SBB) um den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. Da sich in der Gesamtfortschreibung der SBB vergrößern soll, wird sich das Satzungsgebiet auch nach Wirksamwerden des fortgeschriebenen Regionalplanes im SBB befinden. Gemäß Ziel 2.2.1.12 des LEP 2013 sind in diesen Gebieten neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung

- in den Flächennutzungsplänen nur als gewerbliche Bauflächen und
- in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete

gemäß BauNVO zulässig. Die Regionalpläne können jedoch Gebiete innerhalb des SBB festlegen, innerhalb derer Bauleitplanungen zulässig sind, die der Erhaltung, der Anpassung





## 6 Bestandsaufnahme und geschützte Gebiete

### 6.1 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. der §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. In einer Entfernung von etwa 350 Metern nördlich und ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Grenze des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Loberaue“ und des Überschwemmungsgebietes „Rackwitz“ des Lober (vgl. Abb. 3).

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

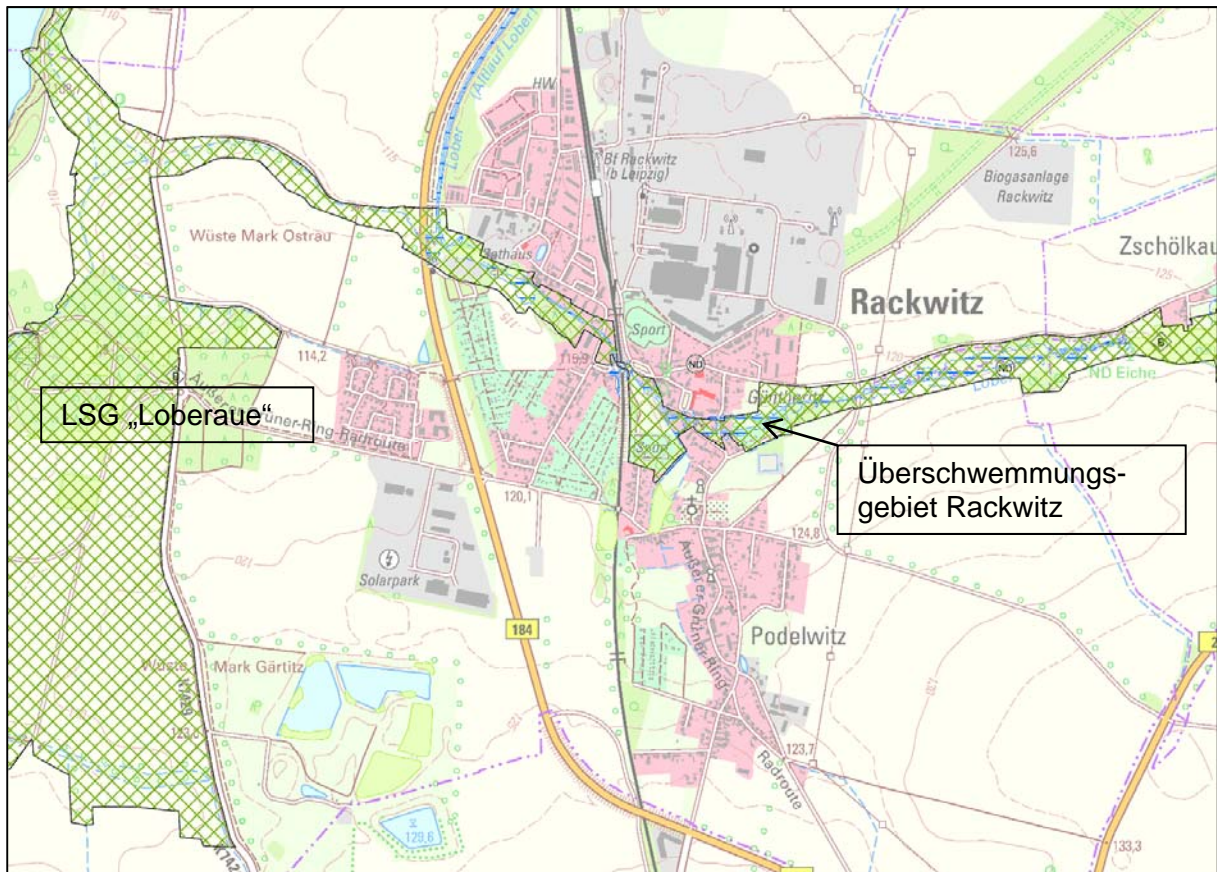


Abb. 3: geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht (aus RAPIS, 2019)

### 6.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

## **7 Erschließung**

### Abwasser

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Oberer Lober“. Ein Anschluss der Gebäude im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes an die Abwasserleitung DN 200 im sog. Mühlenweg ist möglich. In der Leipziger Straße liegt eine Schmutzwasserleitung DN 200, die jedoch auf Höhe der Hausnummer 1b endet. Weiterhin verläuft in der Leipziger Straße eine Mischwasserleitung, die jedoch aufgrund ihrer Größe und ihres baulichen Zustandes ungeeignet für den Anschluss neuer Grundstücke ist.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen und wenn möglich auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern. Die Eignung des Untergrundes hinsichtlich einer regelgerechten Versickerung ist vor der jeweiligen Baumaßnahme zu prüfen. Die Ergebnisse des Versickerungsgutachtens sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß DWA Regelwerk A 138 eingehalten werden. Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG genehmigungsfrei. Solche Anlagen bedürfen nur der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde, wenn die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen nicht erfüllt sind.

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung DERAWA als zuständigem Wasserversorger. Entsprechende Versorgungsleitungen verlaufen in der Leipziger Straße (DN 150) und im sog. Mühlenweg (DN 100).

### Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes ist Aufgabe der Gemeinde Rackwitz. Für das Gebiet der Ergänzungssatzung ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen.

Der Zweckverband Delitzsch – Rackwitzer-Wasserversorgung (DERAWA) hat die Löschwasserversorgung als offizielle Verbandsaufgabe nicht übernommen, stellt jedoch Trinkwasser für Löschzwecke als Grundschutz (ohne Lieferverpflichtung und mit Haftungsausschluss für DERAWA) entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Der Grundschutz wird nur über die Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.

Für das vorliegende Satzungsgebiet befindet sich ein Unterflurhydrant auf der Versorgungsleitung DN 100 im sog. Mühlenweg. Aus diesen Unterflurhydranten kann im Bedarfsfall eine Gesamtmenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz entnommen werden.

#### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

#### Telekommunikation

Der Anschluss an das Telefonnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (AWS DZ 2012) sind Eigentümer von im Entsorgungsgebiet liegenden Grundstücken, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

#### Zuwegung

Die zukünftig bebaubaren Grundstücke haben einen Zugang zur Leipziger Straße. Wohngebäude in zweiter Reihe, von der Leipziger Straße aus gesehen, können entweder über die Leipziger Straße oder den sog. Mühlenweg an das Verkehrsnetz angeschlossen werden.

## **8 Planungsinhalte und Festsetzungen**

### **8.1 Ergänzungsfläche**

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Ergänzungsfläche ist durch die angrenzende Bebauung eindeutig städtebaulich geprägt, was eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich rechtfertigt. Dadurch wird die Voraussetzung für die Entwicklung zu Wohngrundstücken und die maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers am westlichen Ortsrand von Rackwitz geschaffen.

### **8.2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Um die Bebaubarkeit innerhalb der Ergänzungsfläche weiter zu regeln/zu konkretisieren, sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzung nach § 9 BauGB getroffen.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Regelung der Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche ist unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Boden) und im Hinblick auf § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriff/Ausgleich) sowie des § 1a Abs. 5 BauGB (den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragend) das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.

Mit der nach § 9 BauGB getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten durch eine angepasste bauliche Dichte einfügt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht in etwa der Bebauung auf den umliegenden Wohngrundstücken. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung an die vorherrschende Siedlungsstruktur anpasst.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs der Satzung. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

### **8.4 überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist gemäß Planeinschrieb eine Baugrenze festgesetzt. Diese verläuft in einem Abstand von 20 m zur östlichen Grenze des Satzungsgebietes und in einem Abstand von 3 m zu den übrigen Grenzen des Satzungsgebietes. Dadurch soll sich die Bebauung an die nördlich anschließende Bebauung in der Leipziger Straße anpassen.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **8.5 verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke sollen über die Leipziger Straße bzw. den sog. Mühlenweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

## **9 Eingriffsregelung**

Eine Umweltprüfung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen, die Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind zu beachten sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

## 9.1 Schutzgüter im Bestand

### Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) ist das Satzungsgebiet durch Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Sand (Lockermaterial) geprägt.

### Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß HYDROGEOLOGISCHER ÜBERSICHTSKARTE (HÜK 200) besteht der Untergrund aus Lockergestein und die Durchlässigkeit des Bodens wird mit  $10^{-4}$  bis  $10^{-3}$  m/s angegeben. Somit gilt der vorliegende Boden als stark durchlässig gem. DIN 18 130. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich wird damit grundsätzlich ermöglicht. Um standortkonkrete Aussagen für das Plangebiet treffen zu können, wird empfohlen, eine hydrogeologische Untersuchung nach DIN 18 130 zum Nachweis der Durchlässigkeit des Untergrunds durchzuführen.

### Klima

Klimatisch ist das Satzungsgebiet vom Übergang der Siedlung zu den angrenzenden Dauerkleingärten geprägt. Da das Gebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt, steht es auch unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung.

### Biotope, Tiere, Pflanzen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gilt gemäß BIOTOPTYPEN- UND LANDNUTZUNGSKARTIERUNG (BTLNK) derzeit als siedlungsbezogene Grünfläche.

Die Lage am Siedlungsrand lässt grundsätzlich erwarten, dass angepasste Arten der Siedlungsbiotope und der Grünflächen das Gebiet zumindest als Nahrungshabitat nutzen.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist durch die umliegende Einzelhausbebauung mit privaten Gärten auf den unmittelbar angrenzenden Flächen geprägt. Östlich und südlich ist das Landschaftsbild/Ortsbild bestimmt vom Übergang der Wohnbebauung zu Dauerkleingärten.

## 9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von 6.905 m<sup>2</sup>. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,3 als Höchstmaß, zuzüglich einer Überschreitung für Nebenanlagen bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, können im Geltungsbereich der Satzung maximal bis zu 3.107 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Im Plangebiet sind bereits mindestens 570 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überbaut, so dass maximal eine zusätzliche Versiegelung von 2.537 m<sup>2</sup> im Plangebiet möglich ist. Diese Überbauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

### Boden

Auf den neu versiegelten Flächen von maximal 2.537 m<sup>2</sup> Gesamtgröße entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Puffer- und Speicherfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Arten gehen verloren. Daher werden diese Beeinträchtigungen als erheblich eingeschätzt.

### Wasser

Durch die mögliche neue Überbauung von maximal 2.537 m<sup>2</sup> geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Eine mögliche Versickerung des

Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zu überprüfen. Sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen, soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Entsprechend besteht nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, die sich insgesamt nicht erheblich auswirkt.

#### Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung beschränkt sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche. Da an die Ortschaft Rackwitz weiträumige Freiflächen angrenzen, denen die Funktion der Kaltluftentstehung zukommt, kann die geringfügige Erwärmung im Bereich der Versiegelungsfläche als unerheblich eingeschätzt werden.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr durch die Entwicklung der Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ist nicht zu erwarten.

#### Biotop, Tiere, Pflanzen

Die mögliche Neuüberbauung von maximal 2.537 m<sup>2</sup> führt zum Verlust von siedlungsbezogenen Grünflächen (Gärten) und damit zum Verlust von Lebensräumen. Der Verlust bedeutet einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe (je angefangene 25 m<sup>2</sup> Neuversiegelung 13 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke oder ein standortgerechter heimischer Baum) entstehen jedoch wieder Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste durch die Neubebauung als nicht erheblich bewertet werden.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung von maximal 2.537 m<sup>2</sup> kaum verändert, da die Entwicklung zum einen kleinräumig ist und zum anderen auch die siedlungsabgewandte Seite des Satzungsgebietes von kleinteiliger Bebauung (Dauerkleingärten) umgeben ist. Das Landschaftsbild/Ortsbild bleibt somit gewahrt.

### **9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Grundstücke sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bei Neubauten ist die Bodenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

#### **9.4 Kompensation des Eingriffes**

Im Geltungsbereich der Satzung stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung, um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch Entsiegelung auszugleichen. Aus diesem Grund wurden andere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dabei wurde darauf Wert gelegt, die Kompensation in räumlicher Nähe zum Eingriffsort zu erbringen, um die beeinträchtigten Werte und Funktionen ortsnah zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sollen vorzugsweise auf dem Grundstück selbst, als Abgrenzung zu den jeweiligen Nachbargrundstücken, umgesetzt werden.

Zur Kompensation der Eingriffe sollen je angefangene 25 m<sup>2</sup> Neuversiegelung 13 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) oder ein standortgerechter heimischer Baum (Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10) gepflanzt werden. Diese sollen vorzugsweise innerhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Alternativ können die Ausgleichspflanzungen auch auf anderen Flächen erfolgen, solange sie rechtlich gesichert sind und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben umgesetzt werden.

Gemäß § 9 SÄCHSISCHES NACHBARRECHTSGESETZES (SächsNRG) ist ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Weiterhin sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen bzw. ist die Begrünung oder gärtnerische Nutzung zu erhalten. Zur Wahrung des Gehölzbestandes im Satzungsgebiet sind Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, gemessen in 1,00 m Höhe, und Sträucher von 1,50 m Höhe oder mehr gemäß textlicher Festsetzung zu erhalten, soweit die Verkehrssicherungspflicht diesem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht. Sollten zur Errichtung von Gebäuden oder Nebenanlagen vorhandene, wie oben beschriebene, Bäume oder Sträucher entfernt werden müssen, ist Ersatz im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen den Umfang der Pflanzung in Abhängigkeit vom Umfang der Bebauung vor. Durch diese Festsetzung wird ein Anreiz zur Vermeidung von Eingriffen gegeben, da mit geringerem Umfang der Bebauung auch ein geringerer Umfang an Bepflanzung erforderlich ist. Damit wird § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss des jeweiligen Eingriffs zu realisieren.

Die Maßnahmen sind als Kompensation für die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes geeignet, weil sie das Bodengefüge verbessern und einen neuen Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellen. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Durch die Gehölzpflanzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Flora und Fauna kompensiert. Die Bepflanzung mit Bäumen bzw. mit Laubstrauchhecken dient der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Wohngebäude.

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 2: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Steilleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen des BMU entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsige Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Bauantrag nachzuweisen, wie viel Fläche durch das jeweilige Bauvorhaben neu versiegelt wird. Auf dieser Basis ist der konkrete Kompensationsbedarf zu ermitteln und entsprechend der Maßnahmen zur Kompensation auszugleichen.

## 9.5 ökologische Bilanz

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Gesamtfläche von 6.905 m<sup>2</sup>. Das Satzungsgebiet wird derzeit als Einzelhaussiedlung mit Gärten genutzt.

Durch eine mögliche Neubebauung auf maximal 2.537 m<sup>2</sup> und die damit verbundene Versiegelung kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope. Die zur Kompensation vorgesehenen Gehölzpflanzungen von je 13 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m) oder von einem standortgerechten heimischen Baum (Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10) je angefangener 25 m<sup>2</sup> Neuversiegelung schaffen eine mit Gehölzen (Baumkronen) bedeckte Fläche bis maximal 1.598 m<sup>2</sup>.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind geeignet, die Eingriffe in die Schutzgüter zu kompensieren. Bäume, Gehölze und Hecken sind durch eine ganzjährige Bodenbedeckung



gekennzeichnet, die der Wasserspeicherung dient und den Bodenwasserhaushalt verbessert.

Der Umfang des Kompensationsverhältnisses wurde unter Anwendung der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL 2009) ermittelt. Durch die anzulegenden Hecken- bzw. Gehölzpflanzungen auf maximal 1.598 m<sup>2</sup> wird eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind quantitativ und qualitativ ausreichend, um die Eingriffe zu kompensieren. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Damit steht das Vorhaben im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Tab. 4: ökologische Bilanz nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009)

Code nach Biotypenliste	Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	WE <sub>Bestand</sub>
ohne	Einzelhaussiedlung mit Gärten	6.335	8	+50.680
ohne	bauliche Anlagen Bestand	570	0	0
<b>Gesamt</b>		<b>6.905</b>		<b>+50.680</b>
Code nach Biotypenliste	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Planungswert	WE <sub>Planung</sub>
ohne	Einzelhaussiedlung mit Gärten	2.200	8	+17.600
02.02.000	Laubstrauchhecke	1.598	21	+33.558
ohne	bauliche Anlagen max.	3.107	0	+/-0
<b>Gesamt</b>		<b>6.905</b>		<b>+51.158</b>
<b>Differenz von WE<sub>Bestand</sub> und WE<sub>Planung</sub></b>				<b>+478</b>

## 10 Hinweise

### Denkmalschutz

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### Baugrunduntersuchungen / Geologie

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der

hydrogeologischen Verhältnisse und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Sofern Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt werden, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes.

Büro Knoblich

Zscheppelin, den 15.02.2019

## Quellenverzeichnis

**BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BAUNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BBODSCHV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BNATSCHG (2017):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**SÄCHSBO (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

**SÄCHSNATSCHG (2018):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782).

**SÄCHSLPLG (2018):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

**SÄCHSNRG (2008):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2016):** Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rackwitz, Entwurf für die 2. Offenlage vom 02.03.2016.

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 29.01.2018

**BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU) (2012):**  
Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

**SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL) (2009):** Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

**LFULG (2019):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Böden, Natur- und Landschaftsschutz und Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). URL: <https://www.umwelt.sachsen.de/>, letzter Aufruf am 10.01.2019.

**RAPIS (2019):** Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 10.01.2019.