

Inhalt

1	Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes.....	4
1.1	Veranlassung der Planung und Planziel	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Grundzüge der Planung	5
1.4	Erforderlichkeit, Ermittlung der optimalen Erweiterungsfläche, Beachtung bauplanungsrechtlicher Vorgaben	6
1.4.1	Erforderlichkeit der Planung, Befriedigung ergänzenden Wohnungsbedarfs	6
1.4.2	Ermittlung der optimalen Erweiterungsfläche.....	13
2	Übergeordnete und zu betrachtende vorhandene andere Planungen, Vorgaben und Hinweise .	21
2.1	LEP Sachsen 2013.....	21
2.1.1	Ziel 2.2.1.3 LEP 2013.....	21
2.1.2	Ziel 2.2.1.4 LEP 2013.....	21
2.1.3	Ziel 2.2.1.6 LEP 2013.....	21
2.1.4	Ziel 2.2.1.8 LEP 2013.....	22
2.1.5	Ziel 2.2.1.9 LEP 2013.....	22
2.1.6	Ziel 2.2.1.10 LEP 2013.....	22
2.1.7	Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013	23
2.2.	Regionalplan Westsachsen 2008, Regionalplan Leipzig- Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. § 6 Abs. 1 SächsLPlIG (Stand: 29.05.2015).....	23
2.2.1.	Ziel 2.3.3 RPIWS 2008	24
2.2.2	Ziel 5.1.1 RPIWS 2008	24
2.2.3	Ziel 5.1.8 RPIWS 2008	24
2.2.4	Ziel 4.4.1 RpIWS 2008.....	24
2.3	Flächennutzungsplan 2006	25
2.4	B – Plan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“, Stand 18.06.2002.....	25
3	Beschreibung des Bestandes.....	26
3.1	Lage des Geltungsbereiches.....	26
3.2	Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse.....	26
3.3	Erschließung und technische Infrastruktur	26
3.4	Baugrund und hydrologische Verhältnisse.....	27
3.5	Umweltsituation, Altlasten, Klima	27
3.6	Archäologie und Denkmalschutz.....	28
4	Festsetzungen und Erläuterungen	28
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
4.1.1	Rechtsgrundlagen	28

4.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	29
4.1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	29
4.1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)	29
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	30
4.1.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	30
4.1.5	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. 21 BauGB).....	30
4.1.6	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	31
4.1.7	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	31
4.1.8	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	31
4.1.9	Archäologie und Denkmalschutz.....	31
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	31
4.2.1	Rechtsgrundlagen	31
4.2.2	Parzellierung der Baugebiete	32
4.2.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO)	32
4.2.3.1	Dachgestaltung	32
4.2.3.2	Dachneigung	32
4.2.3.3	Belichtung des Dachraumes	32
4.2.3.4	Kniestock.....	32
4.2.4	Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO).....	32
4.2.5	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)....	33
4.3.	Grünordnerische Festsetzungen	33
5	Erschließung und technische Infrastruktur.....	33
5.1	Verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes	33
5.2	Medienmäßige Erschließung innerhalb des Plangebietes.....	34
6	Hinweise	36
6.1	Bodenschutz.....	36
6.2	Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung	38
6.3	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	38
6.4	Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB).....	38
7	Umweltbericht.....	39
7.1	Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	40

7.1.1	Übergeordnete Planungen	40
7.1.2	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	40
7.1.3	Bedarf an Grund und Boden	40
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens ..	41
7.2.1	Nutzung	41
7.2.2	Naturraum, Geologie, Boden.....	41
7.2.3	Wasser.....	42
7.2.4	Klima und Luft.....	42
7.2.5	Nutzungs- und Biotopstruktur.....	42
7.2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	42
7.2.7	Bevölkerung, Wohnen und Erholung.....	42
7.2.8	Besonders geschützte Bereiche.....	42
7.2.9	Landschaftsbild.....	43
7.3	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich.....	43
7.3.1	Boden	43
7.3.2	Wasserhaushalt.....	43
7.3.3	Klima und Luft.....	44
7.3.4	Tiere und Pflanzen	44
7.3.5	FFH und Vogelschutz	45
7.3.6	Kultur und sonstige Sachgüter	45
7.3.7	Bevölkerung, Wohnen und Erholung.....	45
7.3.8	Besonders geschützte Bereiche.....	46
7.3.9	Sonstige Emission, Abfälle und Abwässer.....	46
7.3.10	Kompensationsmaßnahmen	46
7.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	47
7.5	Planungsvarianten / Entwicklung ohne Planung	49
7.6	Zusätzliche Angaben	49
7.6.1	Verfahren bei der Umweltprüfung	49
7.6.2	Kenntnislücken bei der Umweltprüfung.....	49
7.6.3	Umweltüberwachung.....	49
7.7	Zusammenfassung zum Umweltbericht.....	49
7.8	Artenschutz.....	50

1 Zielstellung und Begründung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung der Planung und Planziel

Der Stadtrat der Stadt Bad Lausick hat im Jahr 2002 den seit 04.12.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ beschlossen. Dieser sehr komplexe Plan wurde 2002 aus der politisch gewollten Entwicklung des Gesundheitswesens und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Kurstadt Bad Lausick heraus erarbeitet. Schuldend der politischen Entwicklung im Gesundheitswesen ist es der Stadt bis jetzt allerdings nicht gelungen, trotz umfangreicher und nachweisbarer Bemühungen, entsprechende Investoren zu gewinnen und Flächen für diese Nutzung zu veräußern.

Dagegen haben sich durch die regionale Stadtentwicklung neue Erkenntnisse und Notwendigkeiten eingestellt, die eine Nutzungsänderung in Teilen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweg“ hin zur Wohnbebauung rechtfertigen. Momentan und perspektivisch ergibt sich für Bad Lausick folgende Situation:

- Aufgrund verschiedener Umstände ist mit einem schon wahrnehmbaren und noch steigenden Mehrbedarf an Wohnungen zu rechnen.
 - Entgegen der bisherigen Bevölkerungsvorausberechnungen hat sich die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren nicht nur stabilisiert, sondern ist sogar gewachsen. Auch die Wohnungsbelegungsdichte hat sich erhöht und zwar deutlich über das im Flächennutzungsplan von 2006 zugrunde gelegte Maß.
 - Deutlich spürbar sind auch eine Erhöhung der Wohnungsflächeninanspruchnahme, die steigende Tendenz zum Wohnungseigentumserwerb und der – nicht forcierte – Suburbanisierungstrend.
- Der Mehrbedarf an Wohnungen kann durch Ausschöpfung des bestehenden und realisierbaren Wohnungsbaupotentials nicht gedeckt werden kann:
 - Der B-Plan Nr. 31/1 „Wohnen am Kurpark“, der geländemäßig unmittelbar angrenzt, steht für den Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung, da dort 100% erschöpfend das Projekt „Senioren – Residenz“ entsteht.
 - Die innerstädtischen Bebauungsgebiete Nr. 68 „Mühlengelände“ und Nr. 73 „Wohnbebauung am Schwanenteich“ bieten lediglich noch 26. Bauplätze aus privater Hand, die darüber hinaus wegen fehlender (privater) Grunderschließung nicht zur Verfügung stehen.
 - Das Plangebiet „Erich-Weinert-Straße“ ist derzeit teilerschlossen für nur ca. 5 WE.

Die städtebauliche Lösung dieser Problematik unter Beachtung der Konformität mit dem des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen ergibt sich aus der Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes „Kursondergebiet“ wie folgt:

- Der Bebauungsplan „Kursondergebiet“ ist rechtskräftig. Er bleibt in Kraft zur Erhaltung des Kurstadtstatus von Bad Lausick.

- Auf dem durch die Bebauungsplanänderung anzupassenden Teil waren sportliche Anlagen einschl. Sporthalle geplant. Diese sind im Rahmen der Innenstadtsanierung an der Oberschule entstanden.
- Dem Handlungsschwerpunkt der nachhaltigen Raumentwicklung durch die effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme wird Sorge getragen, da ein Teil eines rechtskräftigen Baugebietes den realen belegbaren Erfordernissen der Siedlungsentwicklung angepasst wird, ohne die Grundkonzeption „Kursondergebiet“ zu verletzen.
- Die in Anspruch zu nehmenden Teilbereiche der Baugebiete BG1 und BG 3 sind für eine Wohnbebauung geeignet. Die Standortqualität ist als gut, teilweise sehr gut zu bewerten.
- Es wird kein neues Baugebiet geschaffen.
- Für vorgesehene Nutzungsänderung von Teilbereichen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweges“ ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO „Art der baulichen Nutzung“ von SO Kur (Sondergebiet Kur) in WA (allgemeines Wohngebiet) zu ändern.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 423/20, 423/16 und 423/11 der Gemarkung Etzoldshain. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 45.957 m².

Bezogen auf den B-Plan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ ergibt er sich aus Teilbereichen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweges“.

1.3 Grundzüge der Planung

Das angestrebte Ziel ist es, das Plangebiet so zu bearbeiten, dass die primäre verkehrstechnische Erschließung und die grundsätzlichen Prämissen und Werte für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden.

Planungsseitig werden bebaubare Flächen durch Baufenster gekennzeichnet, die jedoch größtmöglichen Spielraum für die Parzellierung erlauben.

Die Bebauungsdichte wird gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), die auch die Basis für die Ermittlung der Anschlusswerte bilden.

Der Ausweisung in bebaubare und freizuhaltende Flächen kommt eine besondere Bedeutung in der Hinsicht zu, dass eine umfangreiche Regenwasserrückhaltung notwendig wird, deren Regelung nur im Gesamtkonzept mit dem BG2 des Bebauungsplan Nr. 36 "Kursondergebiet Bad Lausick" erfolgen kann. Daher wird eine zum B-Plan anschließend laufende „Wasserrechtliche Genehmigung“ notwendig.

Bei den planerischen Festlegungen wird Bezug genommen zum gegenüberliegenden Baugebiet „Badspitzen“, das bis auf zwei freie Bauplätze ausgelastet ist.

1.4 Erforderlichkeit, Ermittlung der optimalen Erweiterungsfläche, Beachtung bauplanungsrechtlicher Vorgaben

1.4.1 Erforderlichkeit der Planung, Befriedigung ergänzenden Wohnungsbedarfs

Die Planänderung ist notwendig, um den sich bereits abzeichnenden und in Zukunft noch ansteigenden Mehrbedarf an Wohnungen zu decken und einen zeitgemäßen Entwicklungsrahmen für das gesamte Stadtgebiet geben zu können.

1.4.1.1 Wohnungsbedarf

Für die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs wird maßgeblich auf die Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbelegungsdichte sowie Erfahrungswerte zum Ersatzbedarf abgestellt, die im Folgenden erläutert und für Bad Lausick zahlenmäßig erfasst werden.

1.4.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnraum hängt entscheidend von der Zahl der Einwohner und deren voraussichtlicher Entwicklung ab. Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung soll diese in Bad Lausick bis 2030 insgesamt abnehmen¹. Es zeigt sich aber jetzt schon, dass die Prognose in beiden Varianten² von der tatsächlichen Entwicklung abweicht:

	Variante 1 (V1)	Variante 2 (V2)	IST	Differenz V1 zu IST	Differenz V2 zu IST
2014	8.057	8.057	8.057		
2015	8.089	7.984	8.090	+ 1	+ 106
2016	8.121	7.928	8.126	+ 5	+ 198

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Daten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Wie aus diesem Vergleich der Vorausabrechnung mit der tatsächlichen Bevölkerungszahl hervorgeht, bleibt die Prognose deutlich hinter der tatsächlichen Entwicklung zurück. In Bad Lausick hat die Bevölkerung in den Jahren von 2000-2014 abgenommen. Beginnend mit dem Jahr 2015 ist allerdings zunächst ein Abflauen dieser Tendenz und sodann eine Entwicklung in gegenläufige Richtung erkennbar: Während die Bevölkerungszahl im Jahr 2014 noch bei 8.057 lag, stieg sie im Jahr 2015 auf 8.090 und im Jahr 2016 auf 8.126 an³. In der jüngsten Entwicklung ist demnach eine Bevölkerungszunahme um 0,4 % pro Jahr zu konstatieren. Während die Bevölkerungszahl in der Variante 2 weiterhin – entsprechend der Entwicklung in den Jahren 2000-2014 – stetig abnimmt und daher weit hinter der Ist-Bevölkerungszahl zurückbleibt, schlägt sich die Bevölkerungszunahme in der Variante 1 zwar nieder, jedoch nicht in ausreichendem Maße. Unter Berücksichtigung der Differenz zwischen prognostizierter und tatsächlicher Bewohnerzahl ist daher von einer auch in Zukunft nachhaltig positiveren Entwicklung auszugehen.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen.

² Variante 1: Bevölkerungsvorausberechnung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung aus jüngster Zeit; Variante 2: Bevölkerungsvorausberechnung unter besonderer Berücksichtigung der Annahmen aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

³ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen.

Entgegen der Prognose der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird daher eine Fortsetzung des positiven Trends der vergangenen zwei Jahre, mithin ein jährlicher Anstieg um 0,4% erwartet und folgende Entwicklung prognostiziert:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
8159	8191	8224	8257	8290	8323	8356	8390	8423	8457	8490	8525	8559	8593

Quelle: Eigene Berechnung

1.4.1.1.2 Wohnungsbelegungsdichte

Die Wohnungsbelegungsdichte gibt die Einwohnerzahl pro Wohnung wieder. Für Bad Lausick ist insofern eine deutliche Zunahme der individuellen Wohnansprüche feststellbar:

	2005 ⁴	2007	2009	2011	2013	2015
Bevölkerung	8901	8754	8553	8279	8133	8090
Wohnungen	4257	4279	4328	4328	4352	4381
Wohnungsbelegungsdichte	2,09	2,05	1,97	1,91	1,89	1,85

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Die Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte führt zu einer Zunahme des Wohnungsbedarfs, also einem entsprechenden Ergänzungsbedarf.

1.4.1.1.3 Ersatzbedarf

Die Bedarfsentwicklung wird nicht nur durch sich verändernde Bevölkerungszahlen und individuelle Wohnansprüche beeinflusst. Darüber hinaus ist von einem Ersatzbedarf auszugehen, da Wohnungen durch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sowie Umnutzung aus dem Wohnungsbestand wegfallen und durch Neubauten ersetzt werden müssen. Wie schon für den Flächennutzungsplan werden diese Abriss- und Sanierungsverluste hier mit jährlich 0,3% des Gesamtwohnungsbestandes beziffert, was der langjährigen Erfahrung in den westlichen Bundesländern entspricht⁵. Entsprechend der zum Flächennutzungsplan angestellten Erwägungen sind diese Werte für den Freistaat Sachsen eher als untere Annahme der jährlichen Abriss- und Sanierungsverluste einzustufen, da durch die unzureichende Werterhaltung des Gebäudebestandes zu DDR-Zeiten der Wohnungsbestand insgesamt immer noch in einem schlechteren Bauzustand ist⁶. Zwar ist die Bausubstanz in den einzelnen Ortsteilen von Bad Lausick in gutem Zustand, ungefähr die Hälfte der Gebäude sind allerdings älter als 50 Jahre, ein knappes Drittel älter als 100 Jahre. Dagegen ist der Anteil der Wohnungen, die nach dem 2. Weltkrieg entstanden sind, in den alten Bundesländern weitaus größer⁷. Unter

⁴ Die Daten wurden jeweils am 31.12. des Jahres erhoben.

⁵ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 65.

⁶ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 65.

⁷ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 60 mit Nachweis.

Berücksichtigung dieser allgemeinen Überlegungen wird der Ersatzbedarf im Planungszeitraum wie folgt beziffert:

Wohnungsbestand 2015	4381 WE
Jährlicher Ersatzbedarf (0,3 % p.a.):	13,14 WE
Ersatzbedarf im Planungszeitraum (2030)	197,14 WE

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

1.4.1.1.4 Rechnerische Wohnungsbedarfsermittlung

Der rechnerischen Wohnungsbedarfsermittlung werden 2 Szenarien zugrunde gelegt:

Szenario 1 („Maximalvariante“): Bevölkerungszunahme um 0,4 % jährlich

$$\begin{array}{rcl}
 8593 \text{ Bevölkerung } 2030 / 1,85 \text{ Wohnungsbelegungsdichte } 2015 & = & 4645 \text{ WE (Wohnungsbedarf } 2030) \\
 & - & \underline{4381 \text{ WE (Wohnungsbestand } 2015)} \\
 & = & 294 \text{ WE (Mehrbedarf)} \\
 & + & \underline{197 \text{ WE (Ersatzbedarf)}} \\
 & = & \mathbf{461 \text{ WE (Bereinigter Mehrbedarf)}}
 \end{array}$$

Szenario 2 („Minimalvariante“): keine Bevölkerungszunahme

$$\begin{array}{rcl}
 8126 \text{ Bevölkerung } 2030 / 1,85 \text{ Wohnungsbelegungsdichte } 2015 & = & 4392 \text{ WE (Wohnungsbedarf } 2030) \\
 & - & \underline{4381 \text{ WE (Wohnungsbestand } 2015)} \\
 & = & 11 \text{ WE (Mehrbedarf)} \\
 & + & \underline{197 \text{ WE (Ersatzbedarf)}} \\
 & = & \mathbf{208 \text{ WE (Bereinigter Mehrbedarf)}}
 \end{array}$$

Unter Berücksichtigung der Unsicherheiten einer modellhaften Betrachtung lässt sich bis 2030 ein Anstieg des Wohnungsbedarfs ableiten, der sich minimal auf **208 WE**, maximal auf **461 WE** beläuft.

Zu berücksichtigen ist insoweit zusätzlich, dass bei dieser Berechnung eine – dem Trend folgende und daher zu erwartende – weiter sinkende Wohnungsbelegungsdichte außer acht gelassen wurde.

1.4.1.1.5 Trendanzeigende Variablen

Neben den aufgezeigten gibt es noch andere Aspekte, die Einfluss auf den Wohnungsbedarf haben. Hierzu gehören insbesondere die Wohnflächeninanspruchnahme, die Altersstruktur, die Wohnraumeigentumsbildung und die Lage der Stadt in Verbindung mit dem Trend zur Suburbanisierung.

In der rechnerischen Wohnraumbedarfsermittlung mussten diese Variablen zwar wegen fehlender/unzureichender Datenverfügbarkeit, Messbarkeit und insbesondere zur Vermeidung von Doppelverwertung unberücksichtigt bleiben. Sie sind aber dennoch geeignet, einen Trend anzuzeigen und damit die zuvor gefundenen Ergebnisse zu verifizieren oder in Frage zu stellen. Für Bad Lausick ist ersteres der Fall, denn alle genannten Größen sind mit positiven Vorzeichen versehen:

1.4.1.1.5.1 Wohnflächeninanspruchnahme

Für Bad Lausick ist ein deutlicher Anstieg bei der Wohnflächeninanspruchnahme (Wohnfläche pro Person) feststellbar:

2005	2007	2009	2011	2013	2015
37,58 m ²	38,59 m ²	40,08 m ²	43,81 m ²	44,99 m ²	45,64 m ²

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Nehmen die Bewohner durchschnittlich mehr Wohnfläche in Anspruch, führt dies zu einem entsprechenden Anpassungsbedarf. Dieser entspricht im übrigen einem – von der Stadt gut geheißenen – allgemeinen Trend zu einem auch wohnlich höheren Lebensstandard, ist deswegen auch Richtschnur für die Planung der Stadt.

1.4.1.1.5.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur spielt für den Wohnflächenbedarf in mehrfacher Hinsicht eine Rolle:

Zum einen kann eine hohe Zahl älterer Bewohner als Indiz für eine hohe Wohnflächeninanspruchnahme gewertet werden, denn einerseits weisen die älteren Einpersonenhaushalte eine besonders hohe Wohnflächeninanspruchnahme auf. Grund hierfür ist die passive Haushaltsverkleinerung im Alter, wenn durch den Auszug der Kinder und den Tod des Partners eine Person im eigenen Haus zurückbleibt (Remanenzeffekt)⁸. Andererseits nimmt – bedingt durch eine steigende Lebenserwartung – die Belegungsdauer des Wohnungsbestandes insgesamt zu und das verfügbare Wohnungsangebot ab⁹. Auch hieraus resultiert ein zunehmender Wohnungsbedarf.

Zum anderen wird davon ausgegangen, dass die Herauslösung der Jugendlichen aus der Familiengemeinschaft früher stattfindet und dies zu einem zunehmenden Wohnbedarf führen wird¹⁰.

Aus alledem folgt: Steigt die Zahl der Einwohner im jungen Alter von ca. 16 bis 20 Jahren sowie im hohen Alter von 75 und mehr Jahren, ist mit einem erhöhten Wohnungsbedarf zu rechnen. Beides ist in Bad Lausick der Fall:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
15-20	380	283	245	235	238	250	280
75 und mehr	951	985	1007	1023	1068	1124	1170

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

⁸ Held/Waltersbacher, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015, S. 5.

⁹ So auch schon im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 63.

¹⁰ So auch schon im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 63.

1.4.1.1.5.3 Wohnungseigentum

Sodann ist auch in Bad Lausick der – deutschlandweit zu beobachtende¹¹ – Trend zum Wohneigentum erkennbar¹², woraus sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen ergibt. Dies insbesondere aus dem Grund, da die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte die der Mieterhaushalte deutlich übersteigt. Nach einer Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte bis 2030 um jeweils rund 5 m², die der Mieterhaushalte dagegen „nur“ um rund 3 m² (jeweils in den neuen und alten Bundesländern einheitlich)¹³.

1.4.1.1.5.4 Suburbanisierung

Ein Grund und Anzeichen für eine positive Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die stetig steigende Beliebtheit und Attraktivität der Stadt Leipzig¹⁴ in Verbindung mit der Baupreisentwicklung im nahen Leipziger Umfeld und der – hiermit einhergehenden – Tendenz zur Suburbanisierung, d.h. zur Verlagerung des Wohnstandortes aus den Ballungsräumen ins Umland. In diesem Zusammenhang sind die allgemeinen Trends zur steigenden Mobilität und Erhöhung des Mobilisierungsgrades ebenso zu beachten wie die hervorragenden Lebens- und Umweltbedingungen in Bad Lausick sowie die gute Anbindung an die Stadt an Leipzig andererseits. Mit dem Pkw gelangt man beispielsweise über die B95 und B176 in ca. 40 Minuten von Bad Lausick (Bahnhof) nach Leipzig (Hauptbahnhof). Mit dem Regionalexpress braucht man für die gleiche Strecke nur 21 (Bad Lausick -> Leipzig) bzw. 26 (Leipzig -> Bad Lausick) Minuten. Mit der Regionalbahn sind es auch lediglich 33 bzw. 34 Minuten.

Durch ein Zusammenspiel all dieser Umstände stellt Bad Lausick einen immer attraktiver werdenden Wohnort dar, der im Vergleich zur Stadt Leipzig und dem nahen Leipziger Umfeld eine preiswerte Alternative bietet. Der daraus entstehende Bevölkerungszuwachs geht weit über die natürliche Entwicklung der örtlichen Bevölkerung hinaus und führt zu einem höheren Wohnflächenbedarf. So wurden von 2000 bis 2016 212 Eigenheime genehmigt und von diesen 212 Eigenheimbauern waren 74 – also mehr als ein Drittel – Zuzüge.

Nicht übersehen wird insofern, dass die Suburbanisierung grundsätzlich nicht im Interesse der Landes- oder Regionalplanung liegt. Sie wird von der Stadt Bad Lausick auch nicht forciert, ist aber als deutlich spürbarer Trend dennoch vorhanden und kann daher nicht unberücksichtigt bleiben. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass aufgrund erhöhten Zuzugs, der

¹¹ *Held/Waltersbacher*, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015, S. 3 (abrufbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030.html?nn=445310> [Stand:16.5.2017]).

¹² So schon in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 61.

¹³ *Held/Waltersbacher*, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015, S. 10.

¹⁴ Ein Parameter ist u.a. die stetig steigende Bevölkerungszahl: Nach der der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung soll sich die Bevölkerung in der Stadt Leipzig von 544.500 im Jahr 2014 auf 617.700 (V1) bzw. 609.500 (V2) im Jahr 2030 erhöhen.

seitens der Stadt schließlich nicht verhindert werden kann, für die bereits ansässige Wohnbevölkerung kein bezahlbarer Wohnraum mehr zur Verfügung stünde¹⁵.

1.4.1.2 Wohnungsbaupotential

Der errechnete Mehrbedarf von 208-461 WE ist primär durch die Ausschöpfung des bestehenden Wohnungsbaupotentials zu befriedigen. Eine Bestandsaufnahme zeigt allerdings, dass dieses zur Bedarfsdeckung nicht ausreicht.

1.4.1.2.1 Wohnungsbaupotentials in bestehenden oder vorgesehenen Bebauungsplangebieten

In Bad Lausick gibt es 23 Baugebiete und in diesen noch 13 verfügbare Baugrundstücke, auf denen sich bei wohlwollender Baugenehmigungserteilung noch 13 WE schaffen lassen. Hinzuzurechnen ist das Potential der in Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne, welches (theoretisch) bei 40 Bauplätzen liegt: Für das Wohngebiet „Am Schwanenteich“ sind 14 Bauplätze, für das Wohngebiet „Mühlengelände“ sind 10 Bauplätze und für das Wohngebiet „Erich-Weinert-Straße“ sind 16 Bauplätze vorgesehen. Die ersten beiden stehen derzeit aufgrund fehlender (privater) Grunderschließung allerdings nicht zur Verfügung und das Plangebiet „Erich-Weinert-Straße“ ist derzeit teilerschlossen für ca. 5 WE, sodass sich das tatsächlich realisierbare Wohnungsbaupotential entsprechend reduziert.

Das Plangebiet Nr. 31/1 „Wohnen am Kurpark“ steht für den Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung, da hierin 2016 die Baugenehmigung für eine Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen („Seniorenresidenz am Kurpark“) erteilt wurde.

Das Wohnbaupotential in bestehenden oder in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplangebieten ist mithin auf **18 WE** zu beziffern.

1.4.1.2.2 Wohnbaupotential in im Flächennutzungsplan geplanten Wohn- und Mischgebieten

Zur Befriedigung des zu erwartenden Wohnraumbedarfs kommt daneben auch die Inanspruchnahme solcher unbebauten Flächen in Betracht, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohn- oder Mischgebiet dargestellt sind. Das insofern verbleibende Potential stellt sich wie folgt dar:

Plangebiet		Theoretisches Potential	Realisierbares Potential
W 1	Bad Lausick – Parkstraße	2	2
W 2	Bad Lausick – Am Schwanenteich	18	4
W 3	Bad Lausick – Teichweg	3	-
W 4	Ballendorf – Feldgasse / Viehweg	2	-
W 5	Ballendorf – Viehweg / Thierbaumer Straße	2	-
W 6	Ebersbach Nord – Grundstück Uhle	4	-
W 7	Ebersbach Süd – Nauenhainer Weg	8	-
W 8	Etzoldshain Ost – Spitze Landstraße / Glastener Weg	11	-
W 9	Etzoldshain Süd – Badstraße / Ballendorfer Weg	3	-

¹⁵ Zu allem Vorstehenden siehe schon den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch, S. 61 f.

W 10	Lauterbach – Grimmaer Straße / Alte Wiesenstraße	5	-
W 11	Lauterbach – Alte Wiesenstraße	3	-
W 13	Steinbach – Straße des Aufbaus	11	-
W 14	Steinbach – Kitzschersche Straße	3	-
W 15	Thierbaum 1 - Dorfstraße / Kohlenstraße	4	4
W 16	Thierbaum 2 – Kohlenstraße	5	5
M 1	Bad Lausick, Erich - Weinert - Straße (Südseite)	22	6
M 2	Buchheim	1	1
		107	22

Das hier theoretisch vorhandene Wohnbaupotential ist hiernach mit **107 WE** zu beziffern. Praktisch verfügbar bzw. realisierbar sind allerdings nur **22 WE**, was sich aus folgenden Umständen ergibt:

- Im Geltungsbereich W2 wurde der Bebauungsplan „Am Riff“ für „Riff-Resort“ (Ferienwohnungen und Kurmittelhaus) und der Bebauungsplan Nr. 73 „Wohnbebauung am Schwanenteich“ mit 14 WE entwickelt. Auf der Restfläche können noch 4 WE gebaut werden.
- Im Geltungsbereich W 3 wurden 2 WE straßenbegleitend nach § 34 BauGB genehmigt. Aufgrund dieser und dem nicht vertretbaren Aufwand für die Erschließung wird die Planung nicht weiter betrieben.
- Auch im Geltungsbereich W 4 wurden 2 WE straßenbegleitend nach § 34 BauGB genehmigt. Eine weitere Verdichtung ist nicht möglich, sodass auch hier tatsächlich kein weiteres Wohnungsbaupotential besteht.
- Im Geltungsbereich W 5 reduziert sich das vorhandene Wohnungsbaupotential auf Null, da eine Verwirklichung desselben mit einem nicht mehr vertretbaren Aufwand für die Erschließung (Zuwegung) verbunden wäre.
- Im Geltungsbereich W 8 ist der Flächenzuschnitt ungünstig. Zwei mögliche Wohneinheiten sind auf derzeitigen Erholungsgrundstücken nicht denkbar. Eine Erschließung ist nur straßenbegleitend vertretbar. Zudem hat weder die Stadt noch ein von der Stadt beeinflussbares Unternehmen Zugriff auf diese Flächen und von den Grundstückseigentümern ist momentan keine bauliche Aktivität geplant. Von den 11 theoretisch möglichen Wohneinheiten lassen sich daher momentan keine realisieren.
- Letzteres (kein Zugriff der Stadt und keine Aktivität der Grundstückseigentümer) gilt auch für die theoretisch noch bebaubaren Flächen in den Geltungsbereichen W 6, W 7, W 9, W 10, W 11, W 13, W 14, ebenfalls mit der Folge, dass sich das tatsächlich realisierbare Wohnungsbaupotential derzeit auf Null beläuft.
- Im ausgewiesenen Bereich M1 befinden sich ein Einkaufsmarkt, ein Garagenkomplex und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erich-Weinert-Straße“. Möglich wären lediglich sechs weitere Wohneinheiten.

1.4.1.2.3 Baulückenschließungspotential im unbeplanten Innenbereich

Da der Geltungsbereich der bestehenden und in Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne nicht den gesamten Innenbereich abdeckt, ist weiterhin das Baulückenschließungspotential, welches in den übrigen, im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellten Wohn- und

Mischflächen besteht, zu berücksichtigen. Eine passgenaue Erfassung sämtlicher zur Verfügung stehender Baulücken ist mangels Baulückenkataster nicht möglich. Die gegenwärtigen Nachfragen nach Bauplätzen zeigen aber, dass bebaubare Baulücken im Innenbereich rar geworden sind. Wenn doch noch Baugrundstücke vorhanden sind, kann es sein, dass diese Flächen von den Eigentümern für Kinder oder Enkel reserviert werden, hohe Preise verlangt werden oder manchmal auf Grund ungünstigen Grundstückszuschnittes auch nur zwei nebeneinanderliegende Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer eine bebaubare Fläche ergeben. Die Möglichkeit zur Baulückenschließung wird aus diesen Gründen insgesamt als gering bewertet und auf unter 1 % des momentanen Gesamtwohnungsbestandes geschätzt. Konkret wird das Wohnbaupotential auf dieser Grundlage mit **35 WE** beziffert.

1.4.1.2.4 Sonstiges Nachverdichtungspotential

Über die Baulückenschließung hinaus lässt sich das Wohnbaupotential innerhalb bereits bestehender Bebauung auch durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung (insbes. Nutzung leerstehender Gebäude, Vervollständigung offener Bebauung zu geschlossener Bebauung, Aufstocken vorhandener Bauten, Abriss vorhandener Bauten und den Bau größerer Bauten, Umnutzung, Hinterlandbebauung) maximieren. Die insofern bestehenden Ausschöpfungsmöglichkeiten werden auf Grundlage langjähriger Erfahrung¹⁶ auf unter 1% des bisherigen Gesamtwohnungsbestandes, konkret auf **35 WE** geschätzt.

1.4.1.2.5 Rechnerische Zusammenfassung

Die Berechnung des gesamten bestehenden und tatsächlich realisierbaren Wohnbaupotentials stellt sich auf dieser Grundlage wie folgt dar:

	18 WE	B-Plan-Potential
+	22 WE	FNP-Potential
+	35 WE	Baulückenschließungspotential
+	<u>35 WE</u>	Sonstiges Nachverdichtungs- und Umnutzungspotential
=	110 WE	(Bestehendes Wohnungsbaupotential)

1.4.1.3 Verbleibender Mehrbedarf

Nach Abzug des bestehenden Wohnbaupotentials verbleibt also ein Mehrbedarf von mindestens **98 WE** und maximal **351 WE**, der nur durch eine Neuausweisung von Wohngebieten gedeckt werden kann.

1.4.2 Ermittlung der optimalen Erweiterungsfläche

Für die Schaffung neuer Wohngebiete kommt nicht nur das vorgesehene Plangebiet in Betracht, sondern theoretisch alle Flächen in der Stadt Bad Lausick, die nicht schon unter 1.4.1.2. als Wohnbaupotential erfasst wurden. Um die optimale Erweiterungsfläche zu ermitteln, werden daher zunächst anhand sogleich zu benennender und begründenden Kriterien solche Flächen ausgeschlossen, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben und/oder des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Bad Lausick für eine Schaffung von neuem

¹⁶ Jährlich gehen z.B. ca. 8-10 Bauanträge auf Umbau/Anbau/Erweiterung ein, wobei damit nur jeder 10 eine neue WE schafft. Ein Nachverdichten durch Bebauung in 2. Reihe scheitert meistens beim Bauaufsichtsamt.

Wohnraum nicht in Betracht kommen. Die verbleibenden Flächen werden sodann einer detaillierten und vergleichenden Betrachtung unterzogen, um auf dieser Grundlage die ideale Erweiterungsfläche zu bestimmen.

1.4.2.1 Ausschlusskriterien

Es werden folgende Ausschlusskriterien angewendet:

Nähe zum Stadtzentrum

Konkretisierung: *Nah am Stadtzentrum* sind solche Flächen, die nicht mehr als 2 km Luftlinie von der Stadtverwaltung Bad Lausick entfernt liegen.

Begründung: Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen in Zentrumsnähe soll die städtebauliche Entwicklung im und um das Zentrum der Stadt Bad Lausick gefördert und gleichzeitig eine weitere Dezentralisierung und Zersiedlung durch Weiterentwicklung nicht integrierter Bereiche vermieden werden.

Diese Absicht entspricht dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde als auch den Zielen des Landesentwicklungsplans: Gem. Z 2.2.1.3. LEP 2013 soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Laut Begründung soll damit eine effiziente verkehrliche Anbindung und Auslastung öffentlicher Verkehrsmittel (größeres Ziel- und Quellgebiet) gewährleistet werden, was in der Regel die Wege verkürzt und somit sowohl zu Zeit- und Kostenersparnissen als auch zur Reduzierung von Umwelt- und Gesundheitsbelastungen beiträgt.

Nähe zum Schienenpersonennahverkehr

Konkretisierung: Das Kriterium *Nähe zum Schienenpersonennahverkehr* ist für solche Flächen erfüllt, die bis zu 2 km Luftlinie von einem Bahnhof mit Verbindung nach Leipzig entfernt liegen.

Begründung: Auch dieses Kriterium zielt auf eine Vermeidung von Zersiedelung sowie zusätzlich auf die Auslastung der Infrastruktur ab und entspricht den Zielen der Raumordnung: Gem. Z 5.1.8 des Regionalplans Westsachsen soll die Ausweisung von Bauflächen oder -gebieten im Einzugsbereich von Zugangsstellen des SPNV angeordnet werden.

Vermeidung von ausgewiesenen Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen / Vorrang der Nutzungsänderung von Baugebieten

Konkretisierung: Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen sind solche, die im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen sind.

Begründung: Nach Grundsatz 2.2.2.4 LEP 2013 soll die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden und gem. § 1a

Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Diesen Grundsätzen misst die Stadt Bad Lausick insbesondere aufgrund ihrer Eigenschaft als staatlich anerkannter Kurort (vgl. Karte 17 RPIWS 2008) besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig besteht aufgrund des ansteigenden Wohnungsbedarfs die Notwendigkeit, neue stadtkernnahe Wohngebiete außerhalb des bestehenden Wohnungsbaupotentials zu schaffen und so Flächen in Anspruch zu nehmen, die einer Wohnbebauung bisher nicht zur Verfügung stehen, wozu insbesondere Wald-, Grün- und Landschaftsflächen gehören. Um dieses Spannungsverhältnis zu lösen, sollen zur Schaffung neuer Wohngebiete vorrangig bereits ausgewiesene Baugebiete in Wohnbaugebiete umgewandelt werden.

Vermeidung von Gemeinschaftsflächen

Konkretisierung: Gemeinschaftsflächen sind solche, die im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen sind.

Begründung: Gemeinschaftsflächen dienen sozialen Zwecken und sollen als solche erhalten bleiben.

1.4.2.2 Verbleibende Flächen

Für die Schaffung neuen Wohnraums kommen nach Anwendung der Ausschlusskriterien alle unbebauten Flächen in Betracht, die sich in der folgenden Grafik innerhalb beider Kreise befinden und als Baufläche ausgewiesen sind.

FNP mit eingezeichnetem 2 km-Radius um die Stadtverwaltung und um den Bahnhof



Als potentiell geeignete Flächen verbleiben:

- Sondergebiet KUR (im Folgenden: Plangebiet)
- Bereich südlich des Mischgebiets M1 zwischen der Erich-Weinter-Straße/Glastener Str./Kirschallee (Norden), der Silikastraße (Westen) und der Ballendorfer Straße (Süden) (im Folgenden: A1)
- Teilflächen des Gewerbegebietes G1 (im Folgenden: A2)
- Sondergebiet HOT (im Folgenden: A3)

1.4.2.3 Flächenbewertung und Abwägung

Auf Grundlage einer vergleichenden Betrachtung und unter Berücksichtigung aller von der Planung betroffenen Belange ist das Plangebiet als optimale Erweiterungsfläche zu bewerten. Diesem Ergebnis liegen im Wesentlichen folgende Belange und Erwägungen zugrunde:

Eine Wohnbebauung auf den Flächen A2 und A3 kommt schon aufgrund des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) nicht in Betracht. Es handelt sich hierbei zwar nicht um einen unüberwindbaren und der Abwägung daher entzogenen Umstand. Es sind jedoch keine Aspekte ersichtlich, die deutlich für diese Standorte sprechen. Vielmehr gibt es noch weitere Umstände, aufgrund derer eine Inanspruchnahme besagter Flächen für die Schaffung neuen Wohnraums ungünstig bzw. unmöglich erscheint. Die Fläche A 3 steht für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung, da dieser Bereich mit einem neuen, rechtskräftigen B-Plan Nr. 55/1 "Photovoltaikfreiflächenanlage" belegt ist und die Anlage bereits errichtet wurde. Auch die noch offenen Teilflächen im G1 stehen für Wohnungsbau nicht zur Verfügung, da es sich um ein Fördergebiet mit Zweckbindung für produzierendes Gewerbe handelt und nur einzelne Wohnungen in den Gewerbeobjekten (z.B. für Betriebsleiter o.ä.) zulässig sind.

Ernsthaft in Betracht zu ziehen sind daher nur das Plangebiet und die Fläche A1. Ein direkter Vergleich beider Flächen zeigt, dass letztere gegenüber dem Plangebiet zwar gewisse Vorteile bietet, das Plangebiet aufgrund der spezifischen Interessenlage aber dennoch als ideale Erweiterungsfläche zu bewerten ist.

Insofern ist zunächst festzustellen, dass die potentielle Erweiterungsfläche A1 infrastrukturell besser zu bewerten ist. Sie liegt u.a. näher am Stadtkern, dem Bahnhof, Kindertagesstätten und Schulen sowie Supermärkten. Auch eine Bushaltestelle (Ballendorfer Str., Bad Lausick) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Gegen die Inanspruchnahme der Fläche A1 spricht aber, dass es sich hierbei um ein ehemaliges Betriebsgelände handelt, das bis auf die Fundamente abgebrochen und durch Kiesaufschüttung schon fast zu einem Biotop (Eidechsen) geworden ist. Zudem gibt es hier Altlasten und einen hohen Grundwasserstand. Die Fläche war schon einmal für einen Ausgleichsbebauungsplan (naturnahe Gestaltung) vorgesehen, weshalb die Verfügbarkeit für Wohnbebauung in Frage steht. Auch gegen die potentielle Erweiterungsfläche A1 spricht zudem maßgeblich der Umstand, dass sie nicht im Eigentum der Stadt Bad Lausick oder einem von ihr beeinflussbaren Unternehmen steht und die Stadt Bad Lausick daher keinen Einfluss auf die Verwirklichung neu entstehenden Wohnraumpotentials hätte. Diesem Aspekt kommt aufgrund des Anlasses der Planung besondere Bedeutung zu, denn Grund für die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist unter anderem die faktische Unmöglichkeit, das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotential zu maximieren. Wie bereits aufgezeigt, befinden sich viele der potentiell für den Wohnungsbau verfügbaren Baugrundstücke in Privateigentum, ohne dass Bauaktivitäten derzeit erkennbar oder geplant wären. Ohne Wohnungsbau werden allerdings keine neuen Wohnungen geschaffen. Ist die Stadt Bad Lausick oder ein von ihr beeinflussbares Unternehmen Eigentümerin der Erweiterungsfläche, kann jedenfalls in einem gewissen Rahmen gewährleistet werden, dass die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum auch tatsächlich genutzt bzw. Bauwilligen angeboten wird. Dass Eigentümerin des gesamten Areals des Plangebiets die BBK Bad Lausicker Bauorganisations- Betriebs- und Kur GmbH Bad Lausick – eine hundertprozentige Tochter der Stadt Bad Lausick – ist, spricht daher entscheidend für die Inanspruchnahme eben dieser. Die im übrigen sehr gute Flächenbewertung der potentiell-

len Erweiterungsfläche A1 kann diesen Vorzug nicht auf- oder gar überwiegen, denn den Kriterien kommt zum einen schon nicht dasselbe Gewicht zu. Zum anderen ist das Plangebiet in dieser Hinsicht, wenn auch nicht als sehr gut, so doch als insgesamt gut zu bewerten, so dass die damit einhergehenden Belange und Interessen in angemessenem und ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Die Stadtverwaltung liegt fußläufig ca. 2 km entfernt und ist in ca. 24 Minuten gut zu erreichen. Mit dem Fahrrad und dem Pkw dauert es nur etwa 8 Minuten¹⁷. Auch der Bahnhof ist gut, sogar noch besser zu erreichen. Er liegt ca. 1,6 km entfernt und ist fußläufig in ca. 20 Minuten, mit dem Fahrrad und dem Pkw in ca. 6 Minuten zu erreichen.

Die nächste Bushaltestelle (Dr. Schützhold-Platz, Bad Lausick) liegt ca. 750 m entfernt und kann zu Fuß in ca. 9 Minuten erreicht werden. Hierüber hinaus wird derzeit an einer Verbesserung der Busanbindungen gearbeitet. Konkret soll die Verbindung der Ortsteile an die Kernstadt und damit auch die Umsteigemöglichkeit zur Bahn und an einem Stadtbusnetz verbessert werden, welches auch die Else- Hirsch- Straße und den Steingrundweg mit der geplanten Seniorenresidenz einbeziehen soll.

Sodann sind auch die Wegezeiten zu Kindertagesstätten und Schulen als gut zu bewerten. Drei Kindertagesstätten sind mit dem Pkw in weniger als 9 Minuten erreichbar. Gleiches gilt für alle Schulen in Bad Lausick. Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß hält sich die Wegezeit in einem als gut oder sehr gut zu bewertendem Bereich, was anhand der folgenden Tabelle deutlich wird:

	Adresse	Distanz	Wegezeit in Min.: zu Fuß/Fahrrad/Pkw
Kindertagesstätte „Am Schwanenteich“	Talstr. 2	1,2 km	15/5/5
Kindertagesstätte „Sonnenkäfer“	Burgstr. 6	1,9 km	24/8/7
Kindertagesstätte „Buntspecht“	Neuer Weg 2	Nicht im Zentrum	
Kindertagesstätte „Waldwichtel“	Kirchgasse 3	Nicht im Zentrum	
Kindertagesstätte „Waldfrieden“	Glastener Str. 33	2,4 km	31/11/8
Hort „Riff-Piraten“	Friedrich-von-Schiller-Str. 1a	1,3 km	16/5/5
Grundschule Bad Lausick	Friedrich-von-Schiller-Str. 1a	1,3 km	16/5/5
Oberschule "Werner Seelenbinder"	Frohburger Str. 9	2,2 km	28/9/8
Evangelische Schule für Sozialwesen	Badstr. 26	1,4 km	18/6/5

Supermärkte liegen eher südwestlich bzw. –östlich des Stadtkerns und daher nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Alle Supermärkte sind allerdings mit dem Pkw und Fahrrad gut zu erreichen: Die südwestlich des Stadtzentrums gelegenen Supermärkte Rewe, Penny und Netto liegen ca. 2 km vom Plangebiet entfernt und sind mit dem Pkw sowie mit

¹⁷ Die Entfernung und Wegezeit wurden hier und im Folgenden jeweils Mithilfe von Google-Maps ermittelt. Es handelt sich um ungefähre Angaben.

dem Fahrrad in ca. 7 Minuten erreichbar. Der Supermarkt Diska ist ca. 2,6 km von dem Plangebiet entfernt und mit dem Pkw in ca. 8 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die Nähe zu ärztlichen Versorgungseinrichtungen ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Praxis eines praktischen Arztes (Philipp-Müller-Str. 3, ca. 500 m Entfernung) und eine Apotheke (Dr.-Schützhold-Platz 1). Die nächste Zahnarztpraxis ist nur ca. 1,2 km entfernt (Waldstraße 13a). Internisten, ein Gynäkologe und ein Urologe sind ca. 2,1 km entfernt (Herderstraße 6 und Str. der Einheit 46 und 51).

Auch die Freizeitmöglichkeiten im näheren Umkreis sind als sehr gut zu bewerten. Das Kur- und Freizeitbad RIFF (Am Riff 3) liegt fußläufig ca. 1,4 km entfernt. Veranstaltungen finden häufig dort oder auf der Freilichtbühne Schmetterling (ca. 750 m), in der MEDIAN Klinik (ca. 1,8 km), im Kurhaus (ca. 1,2 km) oder ausgehend vom Treffpunkt Parkstraße/Kurparktor (ca. 1,4 km) statt. Noch näher liegt die Deutsche Bläserakademie (ca. 550 m), in der von der Volkshochschule Muldental regelmäßig Gitarren-, Zeichen- und Sprachkurse angeboten werden. Eine Sporthalle findet sich in ca. 1,3 km Entfernung (Friedrich-Schiller-Straße 1a). In ca. 3 km Reichweite befindet sich das AWO Familienzentrum gGmbH Kinder- und Jugendhaus Bad Lausick welches viele betreute Freizeitangebote und Ausflüge anbietet.

Besonders gut stellt sich auch die Lärmsituation dar. Die einzige relevante Lärmquelle ist die im Westen des Plangebiets verlaufende S11, für die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ schalltechnische Untersuchungen mit dem Ergebnis durchgeführt wurden, dass für den Bereich der Else-Hirsch-Straße die Immissionsrichtwerte für Kurgebiet unterschritten werden, was für ein Wohngebiet mit abgeschwächtem Schutzniveau freilich umso mehr gilt.

Nicht unberücksichtigt bleiben darf freilich der Umstand, dass das Plangebiet nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Eine Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist grundsätzlich zu vermeiden, vgl. § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB. Insofern ist aber zum einen zu beachten, dass das Plangebiet bereits bauleitplanerisch belegt ist und sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ eine deutlich geringere Beanspruchung von Bodenflächen ergibt. Ein Verzicht auf die Planänderung hätte damit zur Folge, dass mehr Bodenfläche in Anspruch genommen werden könnte. Da diese Handlungsvariante für die Belange des Bodenschutzes offenkundig nachteilig ist, stehen jene der Planänderung tatsächlich schon gar nicht entgegen. Zum anderen kann der zu erwartende Wohnungsbedarf der Bevölkerung nur durch die Schaffung neuer Wohnungsbauflächen erfüllt werden. Dass die Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung beachten sollen, ist in § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB normiert und ein Fundamentalsatz aller sozial rechtsstaatlichen Planung¹⁸, weshalb diesem Belang ein besonders hohes Gewicht beigemessen wird, hinter dem die Belange des Bodenschutzes in diesem Einzelfall zurücktreten müssen.

Zuletzt und in diesem Zusammenhang ist die Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper „Bad Spitzen“ positiv zu bewerten. Zwar gibt es keinen „nahtlosen“ Übergang, da zwischen beiden Gebieten der Steingrundweg verläuft. Dieser vermittelt aber keine trennende,

¹⁸ Söfker, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB-Komm., Losebl. (Stand: Februar 2017), § 1 Rdnr. 120.

sondern eine verbindende Wirkung, sodass sich die geplante Wohnanlage als organische Fortführung der vorhandenen Wohnsiedlung in nordwestliche Richtung darstellen würde.

1.4.2.4 Beachtung maßgeblicher Planleitsätze nach BauGB

Auch unter Beachtung aller maßgeblichen Planleitsätze des Baugesetzesbuches stellt sich die Nutzungsänderung als optimale Lösung zur Befriedigung des zu erwartenden Wohnraumbedarfes dar. Zu den relevanten Planleitsätzen ist im Einzelnen folgendes auszuführen:

1.4.2.4.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB

Gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Anforderungen stehen der Planänderung nicht entgegen.

Insofern ist zunächst festzustellen, dass die Aufforderung zum sparsamen Umgang mangels Anwendbarkeit hier überhaupt keine Anforderungen aufstellt, da sie darauf abzielt, eine *zusätzliche* Flächeninanspruchnahme einzuschränken. Es soll verhindert werden, dass bisher „unverbraucher“, das heißt unbebauter und auch nicht durch Bauleitplanung für eine Bebauung vorgesehener Boden mehr als erforderlich für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden soll¹⁹. Da das Plangebiet bereits jetzt Teilbereiche der Baugebiete BG 1 und BG 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ umfasst, für die der Bau sportlicher Anlagen einschließlich einer Sporthalle vorgesehen war, handelt es sich nicht um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden liegt vor, wenn bei der Inanspruchnahme von Flächen die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich gehalten werden und soweit wie möglich auf die natürlichen Funktionen des Bodens Rücksicht genommen wird²⁰. Diese Voraussetzungen sind schon deshalb erfüllt, da mit der Planänderung keine neuen Flächen beansprucht werden und die Beanspruchung des Bodens nicht über das Maß im rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgeht. Denn bei der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ hat eine umfassende Beschreibung des Schutzgutes Boden nach den Vorgaben des „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ stattgefunden, auf deren Grundlage eine ausgewogene Regelung getroffen wurde. Das Schutzgut Boden ist daher abschließend betrachtet und abgewogen. Im übrigen wird unter 6.1. die Berücksichtigung verschiedener Vorschriften und Hinweise insbesondere zum Bodenaushub und zu Bodenarbeiten angeordnet, um die Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

1.4.2.4.2 „Umwidmungssperre“, § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder

¹⁹ Gierke, in: *Brügelmann*, BauGB-Komm., Losebl. (Stand: Januar 2017), §1a Rdnr. 22.

²⁰ *Dirnberger*, in: *Spannowsky/Uechtritz*, BeckOK BauGB, 37. Ed. (2015), § 1a Rdnr. 7.

als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB.

Auf diese sog. „Umwidmungssperre“ in § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB wurde bereits unter 1.4.2.3 eingegangen, weshalb auf die dort gemachten Ausführungen verwiesen werden kann. Zu betonen ist insofern noch einmal, dass die Planänderung zu einer verringerten möglichen Flächeninanspruchnahme führt und unabhängig hiervon auch die Notwendigkeit der Umwandlung zu bejahen ist, da der prognostizierte Wohnungsbedarf durch das tatsächlich aktivierbare Wohnungsbaupotential nicht zu befriedigen ist (hierzu ausführlich oben unter 1.4.1).

Im übrigen ist zu beachten, dass die

„in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung keine strikten, unüberwindbaren Grenzen [setzen]. Der Gesetzgeber hat diesen Belangen auch keinen generellen gesetzlichen Vorrang eingeräumt. Ob sich die genannten Belange im Einzelfall durchsetzen, hängt von dem Gewicht der ihnen gegenüberstehenden abwägungserheblichen öffentlichen bzw. privaten Belange ab. Ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange Rechnung trägt.“²¹

Eine diesen Anforderungen gerecht werdende Rechtfertigung liegt hier darin, dass durch die Planänderung die räumlichen Voraussetzungen zur Befriedigung eines erheblichen Anstiegs des Wohnbaulandbedarfs in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht geschaffen werden.

1.4.2.4.3 Belange des Umweltschutzes, § 1 Abs. 4 Ziff. 7 Buchst. a) BauGB

Mit der geplanten Wohnbebauung geht freilich ein Eingriff in die Umwelt einher, der grundsätzlich gegen eine solche spricht. Mit der Nutzungsänderung sind allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden, weshalb den Belangen des Umweltschutzes in diesem Einzelfall kein so schweres Gewicht zugesprochen wird wie denen der Wohnbevölkerung. Die Planfläche liegt weder in einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet. Es liegt außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Waldmehrungsflächen, außerhalb von Kern- und Verbundflächen des ökologischen Biotopverbundsystems sowie außerhalb von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft. Auch das Heilquellenschutzgebiet der Stadt wird nicht tangiert. Insgesamt wird der Zielsetzung der Umweltschutzziele – vereinzelt weitestgehend, meist vollständig – entsprochen (hierzu ausführlich unter 7.). Zuletzt ist auch zu beachten, dass sich im Verhältnis zu dem rechtlich festgelegten Planzustand keine zusätzlichen Belastungen für die Schutzgüter Natur und Umwelt ergeben.

1.4.2.4.4 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität, § 1 Abs. 4 Ziff. 9 BauGB

Durch die Planänderung werden den in § 1 Abs. 4 Ziff. 9 BauGB genannten Belangen des Personen- und Güterverkehrs sowie der Mobilität der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die Ausweisung des Wohngebiets am Rand des Siedlungskörpers besteht für die dortige Wohnbevölkerung einerseits die Möglichkeit, die im Stadtkern und in Stadtkernnähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen einschließlich zentraler Versorgungsbereiche zu nutzen,

²¹ BVerwG, Beschl. v. 12.6.2008 – 4 BN 8.08 –, ZfBR 2008, 689.

sodass der Stadtkern, Kindertagesstätten und Schulen, Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote auch fußläufig gut zu erreichen sind (siehe hierzu 1.4.2.3.). Hierdurch sollen im übrigen auch die Gesichtspunkte der Vermeidung und Verringerung von Verkehr Berücksichtigung finden. Andererseits wird durch die Nähe zum Bahnhof die überörtliche Mobilität gewährleistet.

2 Übergeordnete und zu betrachtende vorhandene andere Planungen, Vorgaben und Hinweise

Der Landesentwicklungsplan 2013, der Regionalplan Westsachsen 2008 und der Rohentwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017 (Stand 29.05.2015) stehen der Planungsänderung nicht entgegen. Alle Ziele der Raumordnung werden beachtet und alle Grundsätze der Raumordnung in angemessenem Umfang berücksichtigt.

2.1 LEP Sachsen 2013

Zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 ist folgendes auszuführen:

2.1.1 Ziel 2.2.1.3 LEP 2013

Gem. Z 2.2.1.3 LEP 2013 soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Ein Versorgungs- und Siedlungskern einer Gemeinde ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit (bei zentralen Orten für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich) und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung (bei zentralen Orten für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich) in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet. Dies ist in Bad Lausick der Stadtkern um die Stadtverwaltung, von dem das Wohnbaugebiet weniger als 2 km Luftlinie entfernt liegt. Damit ist eine zumutbare Distanz zum Versorgungs- und Siedlungskern gegeben.

2.1.2 Ziel 2.2.1.4 LEP 2013

Z 2.2.1.4 LEP 2013 bestimmt, dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die Planänderung entspricht auch diesen Anforderungen. Wie bereits dargelegt, stehen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Bad Lausick nicht genügend Flächen zur Deckung des zu erwarteten Wohnflächenbedarfs zur Verfügung, sodass ein Ausnahmefall vorliegt. Auch die sich hieran anknüpfenden Voraussetzungen liegen vor, da sich die geplante Wohnanlage in nordwestliche Richtung an das vorhandene Baugebiet Bad Spitzen anschließt.

2.1.3 Ziel 2.2.1.6 LEP 2013

Gem. Z 2.2.1.6 LEP 2013 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Da es sich bei Bad Lausick zum einen um ein Grundzentrum und damit einen zentralen Ort in diesem Sinne (vgl. Z 1.3.8 LEP 2013 sowie die Begründung zu 1.3

LEP 2013 und Z 2.3.7 RplWS 2008) und zum anderen um eine Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion (vgl. 2.4.4 RplWS 2008) handelt, steht diese Vorgabe der Berücksichtigung eines über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bedarfes nicht entgegen.

2.1.4 Ziel 2.2.1.8 LEP 2013

Gem. Z 2.2.1.8 S. 3 LEP 2013 sind im Regionalplan festgelegte Grünzüge und Grünzäsuren von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Da sich das Plangebiet außerhalb solcher Grünzüge und –zäsuren befindet (vgl. Karte 14 des RPIWS 2008), liegt hier kein Zielkonflikt vor.

2.1.5 Ziel 2.2.1.9 LEP 2013

Nach Z 2.2.1.9 LEP 2013 ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Unter Zersiedelung der Landschaft ist nach der Begründung zu Z 2.2.1.9 ein unregelmäßiges Wachstum von Siedlungen in den unbebauten Raum hinein zu verstehen. Sie ist nach der Begründung gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität (Umfang und Maßstab) oder Art über Gebühr gestört (zum Beispiel Landschaftsbild) oder belastet (zum Beispiel Naturhaushalt) wird.

Diesem Vermeidungsverbot wird die Planänderung gerecht. Es handelt sich zwar um eine Bebauung am Siedlungsrand. Diese wirkt sich allerdings weder auf das Orts- und Landschaftsbild, den Naturhaushalt, noch auf die Erholungsnutzung des Freiraums übermäßig negativ aus. Denn zum einen besitzt das Gebiet keine Erholungsfunktion und auch keine besondere Erholungseignung. Diese werden vielmehr durch den nahegelegenen Kurpark erfüllt, sodass diesbezüglich allenfalls eine geringe baulich bedingte Beeinträchtigung entstehen kann. Ähnliches gilt für das Orts- und Landschaftsbild: Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne besondere Ausprägungen (z.B. Fernsichten, sonstige prägende Elemente), welches durch eine Bebauung daher nicht erheblich beeinträchtigt wird. Zum anderen wird der Zielsetzung der Umweltschutzziele entsprochen, sodass auch nicht von einer unverhältnismäßigen Belastung des Naturhaushalts gesprochen werden kann. Zu beachten ist darüber hinaus, dass das Baugebiet im umgekehrten Fall, also ohne Anpassung der Planung, nicht geordnet entwickelt werden könnte. Da keine Nachfrage nach Mischgebietsnutzung besteht, könnten nur die Teilflächen mit Wohngebietsnutzung besiedelt werden, wodurch eine zersplitterte Siedlungsstruktur entstehen würde, was der Schutzrichtung des Z 2.2.1.9 LEP 2013 gerade zuwiderläuft.

2.1.6 Ziel 2.2.1.10 LEP 2013

Gem. Z. 2.2.1.10 LEP 2013 ist die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. Dieser Vorgabe wird dadurch Rechnung getragen, dass das Plangebiet zum einen weniger als 2 km Luftlinie vom Bahnhof entfernt liegt und fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar ist. Zum anderen besteht aufgrund der nur ca. 750 m entfernten Bushaltestelle (Dr. Schützhold-Platz, Bad Lausick) unmittelbarer Zugang zum innerstädtischen Busverkehr. Mit dem tagsüber stündlich verkehrenden Bus 610 ist der Bahnhof im Übrigen in 4 Minuten (Fahrzeit) erreichbar.

2.1.7 Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013

G 2.2.1.1 LEP 2013 besagt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Auch dieser Grundsatz steht der Planänderung nicht entgegen. Wie alle Grundsätze der Raumordnung ist er nicht mit Folge einer umfassenden Bindungswirkung zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dieser Berücksichtigungspflicht kommt die Stadt Bad Lausick nach, indem sie der Ausschöpfung des aktivierbaren Wohnbaupotentials im Innenbereich Vorrang einräumt. Da das Ziel der Verminderung der Flächenneuanspruchnahme aber – wie in der Begründung zu G 2.2.1.1 LEP 2013 richtig ausgeführt – in einem Wirkungsgefüge aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien und Interessen steht und die Sicherung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Freistaates Sachsen, der angemessenen Wohnversorgung seiner Bürgerinnen und Bürger ebenso zu würdigen ist, muss ein flexibel und situationsgerecht nutzbarer Spielraum für private, gewerbliche und öffentliche Vorhaben verbleiben. Auf dieser Grundlage ist es auch zulässig, den Belang „Verminderung der Flächeninanspruchnahme“ im Rahmen der Abwägung hinter den Belang der ausreichenden und angemessenen Wohnungsversorgung zurücktreten zu lassen.

2.2. Regionalplan Westsachsen 2008, Regionalplan Leipzig- Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i. V. m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG (Stand: 29.05.2015)



Im derzeit gültigen und damit verbindlichen Regionalplan Westsachsen 2008 wird das Verwaltungsgebiet der Stadt Bad Lausick als ländlicher Raum ausgewiesen. Zu den hier relevanten Zielen und Grundsätzen gilt folgendes:

2.2.1. Ziel 2.3.3 RPIWS 2008

Bezüglich der in Z 2.3.3. RPIWS 2008 enthaltenen Vorgabe, dass die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralen Orten in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden sollen, besteht durch die Planänderung kein das Vorhaben unzulässig machender Konflikt. Sinn und Zweck dieser Zielvorgabe ist ausweislich der Begründung zu Z 2.3.3 RPIWS 2008 die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte. Durch die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten im zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung sichergestellt werden. Wie bereits aufgezeigt, sind die Wegezeiten vom Plangebiet zum Stadtkern, zu Zugangsstellen des ÖPNV, zu Kindereinrichtungen und Schulen, Freizeitmöglichkeiten, Supermärkten sowie ärztlichen Versorgungseinrichtungen allerdings im schlechtesten Fall als zumutbar, im besten Fall als sehr gut zu bewerten, sodass der der Zielvorgabe zugrundeliegenden Absicht entsprochen wird. Dass im Einzelfall auch eine zumutbare Entfernung zu Versorgungseinrichtungen ausreicht, um dem Anliegen des Z 2.3.3 RPIWS Genüge zu tun, lässt sich im übrigen auch der Begründung entnehmen, wonach eine Ansiedlung nach Einzelfallprüfung auch außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns zugelassen werden kann, sofern dieser andere Gemeindeteil aufgrund seiner Ausstattung und Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung bietet. Dabei kann es sich regelmäßig nur um Standorte zur Nachnutzung, Verdichtung oder maßvollen Abrundung des Siedlungskörpers handeln. Letzteres ist hier der Fall.

2.2.2 Ziel 5.1.1 RPIWS 2008

Die Planänderung entspricht ferner Z 5.1.1 RPIWS 2008, wonach die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll. Denn da der zu erwartende Wohnungsbaubedarf der nächsten Jahre aus den heutigen Reserven nicht gedeckt werden kann, ist die Inanspruchnahme des Plangebiets unabdingbar und darüber hinaus auch auf das notwendige Maß beschränkt.

2.2.3 Ziel 5.1.8 RPIWS 2008

Gem. Z 5.1.8 RPIWS 2008 sollen in Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV die Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird. Auch diese Anforderungen sind erfüllt, wie sich bereits aus den Ausführungen unter 2.1.6. ergibt.

2.2.4 Ziel 4.4.1 RplWS 2008

Nach Z 4.4.1 RPIWS 2008 sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

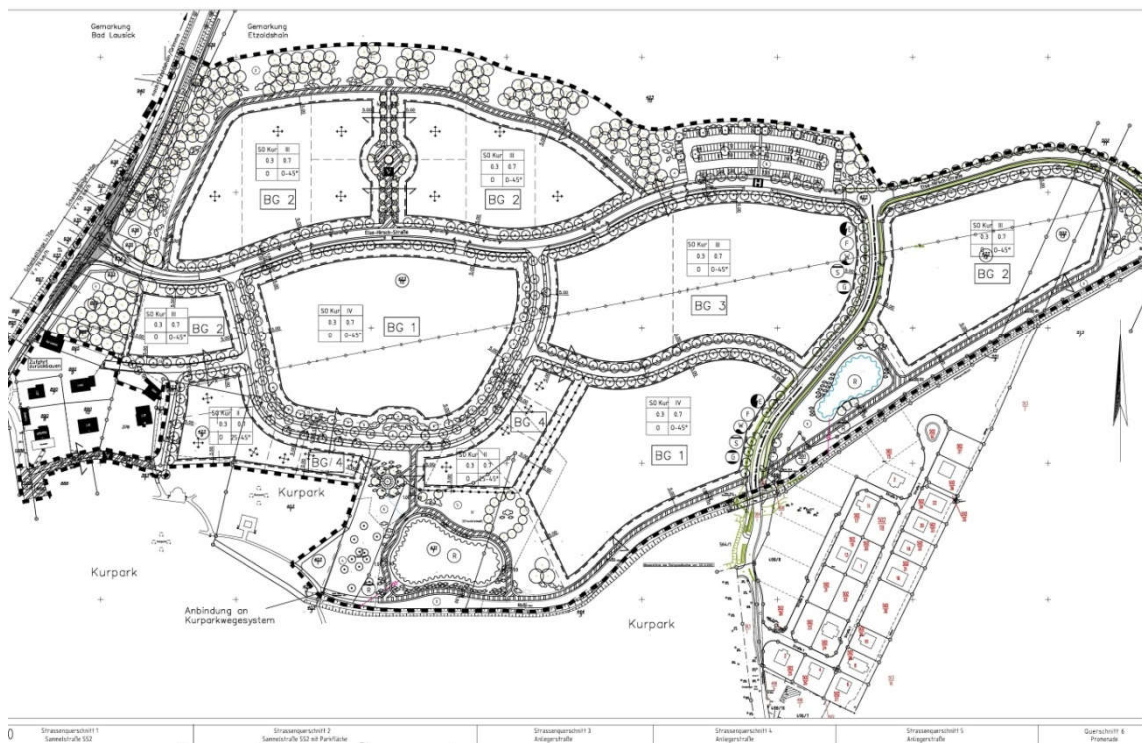
Diesen Anforderungen wird entsprochen. Denn es wurde vorrangig geprüft, ob ein Wohnungsbedarf überhaupt besteht und ob dieser nicht auf andere Weise, insbesondere durch Ausschöpfung des Nachverdichtungspotentials gedeckt werden kann. Zudem wird die Flächeninanspruchnahme auf das mögliche und noch sinnvolle Minimum begrenzt. Zwar ist im Vergleich zur jetzigen Rechtslage das Maß der Bebaubarkeit der Baugrundstücke höher (GRZ 0,4 im Vergleich zu GRZ 0,3 bei Kursondergebiet). Diese Festlegung ist aber notwendig, um eine an der der Funktion des Siedlungsstandortes orientierte (begrenzte) Siedlungsdichte anzustreben. Zudem wird dieses „Mehr“ an Bebaubarkeit durch einen Verzicht auf die Stellflächen am nördlichen Gebietsrand ausgeglichen. Ferner ist auch der Anteil der Erschließungsanlagen (Straßen) am Baugebiet sparsam geplant und liegt bei ca. 12 %. Zudem ist eine hochwertige Verwendung für den anfallenden Bodenaushub (Massenausgleich, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse, Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/ Rekultivierung) vorgesehen, um einen nachhaltigen Umgang mit Bodenmaterial zu gewährleisten.

2.3 Flächennutzungsplan 2006

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lausick liegt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB rechtskräftig genehmigt seit dem 19.12.2006 vor. Für die vorgesehene Nutzungsänderung von Teilbereichen der Baugebiete BG 1 und BG 3 entlang des „Steingrundweges“ ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO „Art der baulichen Nutzung“ von SO Kur (Sondergebiet Kur) in WA (allgemeines Wohngebiet) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.4 B – Plan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“, Stand 18.06.2002

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "Kursondergebiet Bad Lausick"
mit integriertem Grünordnungsplan



3 Beschreibung des Bestandes

3.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt ca. 1 km nordöstlich des Stadtkerns von Bad Lausick und schließt im Süden, nur getrennt durch den Steingrundbach, unmittelbar an den Kurpark an. Den nördlichen Abschluss bildet ein Grüngürtel mit großzügigen Baumgruppen. Die östliche Begrenzung stellt der Steingrundweg dar. Nach Westen setzen sich die Baugebiete des B-Planes Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ fort, konform mit der geplanten Änderung.

Die Geländehöhen liegen zwischen 162,0 m NN an der Böschungskante des Steingrundbaches und ca. 170,0 m NN im Norden.

3.2 Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Aktuell ist der Geltungsbereich als intensive Ackerfläche genutzt (Rapsfeld). Eigentümer des gesamten Areals gemäß Grundbuch ist die BBK Bad Lausicker Bauorganisations- Betriebs- und Kur GmbH Bad Lausick, eine hundertprozentige Tochter der Stadt Bad Lausick.

3.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Kraftverkehrsanbindung:

Die Anbindung des Kraftverkehrs erfolgt von der Badstraße über die Else-Hirsch-Straße, einmal aus Richtung Innenstadt und zum anderen aus Richtung Grimma – Etzoldshain.

Rad- und Fußgängerverkehrsanbindung

Der Rad- und Fußgängerverkehr kann zwischen dem Steingrundweg und dem Kurwegesystem durch den Kurpark als Verbindung zur Innenstadt wählen.

Wasser, Abwasser und Löschwasser

VVGG, OEWA, KWW

Versorgungsverband Grimma - Geithain

Südstraße 80

04668 Grimma

Energieversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Region Westsachsen

Friedrich-Ebert-Straße 26

04416 Markkleeberg

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH

Postfach 200552

06006 Halle (Saale)

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Krämerstraße 66

04288 Leipzig

Abfallentsorgung

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

3.4 Baugrund und hydrologische Verhältnisse

Die Aussagen zum Baugrund resultieren aus der Planung der Else-Hirsch-Straße von 1997. Das Baugrundgutachten wurde vom Ingenieurbüro Kröger aus Leipzig erstellt.

Die Stadt Bad Lausick und ihr Umland liegen im nordwestlichen Bereich des Überganges vom Mittelgebirge zum Leipziger Tiefland.

Die Geländehöhen auf dem Erschließungsgebiet bewegen sich zwischen ca. 162 m NN und 171 m NN.

Die Entwässerung des Untersuchungsraumes erfolgt durch den Steingrundbach, der in einer vergleichbaren Talwanne von ONO nach WSW fließt.

Grundwasser wird in den verschiedenartigen Sanden und Kiesen akkumuliert sein. In der Talwanne des Steingrundbaches ist der Grundwasserspiegel sehr oberflächennah zu erwarten.

Unter einer 0,25 m bis max. 0,70 m mächtigen Mutterbodenschicht wird nahezu über den gesamten Verlauf der Trasse eine Schicht von tonigem Schluff/ schluffigem Ton beobachtet, die als Geschiebelehm/ -mergel einzustufen ist.

Innerhalb des Geschiebelehms/ -mergels treten dünne, wassergefüllte Sandlagen auf, die die Konsistenz des umgebenden schluffig – tonigen Materials von „weich“ nach „breiig“ verändern.

Der Geschiebelehm/ -mergel wird unterlagert von mächtigem Ton, der im Tertiär sedimentiert worden ist.

Zwischen pleistozänem Geschiebelehm und tertiärem Ton ist lokal eine mit kiesigem Sand gefüllte Rinne eingeschaltet. Dieser Sand wirkt als Grundwasserleiter. Es ist eine freie Grundwasseroberfläche ausgebildet.

Im Bereich des Steingrundbaches wurde unterhalb des Sandrinnen-Scheitels ab 3 m unter Gelände eine grusige Festgesteinsverwitterung erbohrt, die bei ca. 4 m in kompaktes Gestein übergeht. Bei Festgestein dürfte es sich um Buchheimer Quarzporphyr handeln.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Frosteinwirkungszone II.

Der anstehende Boden (TA) kann gemäß ZTVE-StB 09 in die Frostempfindlichkeitsklasse F2 eingestuft werden.

Im Baugebiet befinden sich Sammelleitungen, die das Felddrainagewasser aufnehmen und gesondert in den Vorfluter Steingrundbach abgeben.

Es wird empfohlen, im Zuge der Bauvorbereitung objektkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Gemäß SächsAGB sind dem LfULG die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen zu übergeben.

3.5 Umweltsituation, Altlasten, Klima

Das Gelände liegt innerhalb des Sächsischen Hügellandes im Frohburg – Bad Lausicker Übergangsgebiet. In seiner Untergliederung ist dieser Naturraum gekennzeichnet durch einen Wechsel von trockenen Standorten der Kuppen und staunassen Mulde und Tälchen. Dieser Landschaftstyp ist durch die in der Vergangenheit und der Gegenwart vorherrschende ackerbauliche Nutzung geprägt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind bislang nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Somit liegt für diese gegenwärtig kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Während der Baumaßnahme auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall; Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Landratsamt Landkreis Leipzig, als zuständige untere Bodenschutzbehörde, ist darüber umgehend zu informieren.

Klimatisch gesehen entsprechen die Werte des Planungsgebietes dem subkontinentalen Binnentiefenlandklima des Leipziger Landes mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 550-580 mm und einer Jahresmitteltemperatur von 8,6-9,5°C. Westliche Winde sind vorherrschend.

3.6 Archäologie und Denkmalschutz

Das Vorhabenareal liegt in der Nähe zu archäologischen Kulturdenkmalen, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Zudem belegen weitere archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld die archäologische Relevanz des Vorhabenareals. In der Nähe des Plangebietes wird eine Siedlung der Jungbronzezeit vermutet, deren Standort nördlich zur Querung der „Else-Hirsch-Straße“ mit dem Steingrundbach liegen könnte.

4 Festsetzungen und Erläuterungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

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

in der Fassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)

vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2016 (SächsGVBl. S. 78)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

vom 12. Juli 2013 (GVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

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

in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten
WA = allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

4.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

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

Die Flächen der dem Grundstück zugeordneten Rigolen werden bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ in Anrechnung gebracht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

1. der Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
2. der Geschossflächenzahl: GFZ = 0,8
3. der Zahl der Vollgeschosse: I-II
4. der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNV)

Als Geländeoberfläche für die Höhenfestlegung gilt das Terrain im Grundstück, gemessen an der Hauswand, das von der Straßenoberkante (Fertigdecke) +0,0 m bis max. + 0,4 m festgelegt wird. Bezugshöhe für die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) ist die Straßenoberkante (Fertigdecke).

Für die folgenden Festsetzungen gilt die Wandhöhe (WH), die identisch ist mit der Gebäudehöhe, die der Abstandsflächenberechnung zugrunde liegt.

Bei Vorsprüngen in der Fassade, die nicht mehr als $\frac{1}{2}$, einzeln oder in der Summe, der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.

Maximale Firsthöhe:

- | | | | |
|-----------------------------|----|---|---------|
| 1. eingeschossige Bauweise | FH | = | 10,50 m |
| 2. zweigeschossige Bauweise | FH | = | 13,00 m |

Maximale Wandhöhe:

- | | | | |
|-----------------------------|----|---|--------|
| 1. eingeschossige Bauweise | FH | = | 5,80 m |
| 2. zweigeschossige Bauweise | FH | = | 8,80 m |

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

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

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

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

Entsprechend RAST 06 sind die öffentlichen Straßen der Kategorie ES IV und ES V - untergeordnete Straßenverbindung innerhalb bebauter Gebiete - zugeordnet.

Die nördlich gelegene Verlängerung der Else-Hirsch-Straße hat die Funktion einer Sammelstraße (ES IV).

Für die in Südrichtung verlaufende Planstraße A mit Wendeschleife sowie für die in östliche Richtung verlaufende Straßenanbindung an den Steingrundweg gilt die Charakterisierung als Wohnstraße mit Erschließungsfunktion (ES V).

Das trifft auch für die westliche Stichstraße, als spätere Verbindungsstraße zum rechtskräftigen Teil des Bebauungsgebietes, zu.

Bei der Fahrbahnauslegung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehr) berücksichtigt.

Die Breite der Straßen beträgt jeweils 6,00 m.

Die von der Sammelstraße abgehenden Stichstraßen sind private Anliegerstraßen, welche die verkehrliche Anbindung der dahinterliegenden Grundstücke ermöglichen. Ein Befahren von Müllfahrzeugen und Feuerwehr ist aufgrund der geringen Länge von weniger als 40 m nicht vorgesehen. Die Breite der privaten Anliegerstraßen beträgt 5,00 m.

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

Im Plangebiet befinden sich vorhandene erdverlegte Nieder- und Mittelspannungsleitungen sowie eine Elektrofreileitung. Diese Leitungen sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahme in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden.

Alle Grundstücke werden mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien komplett erschlossen.

Für die privaten Stichstraßen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe einzutragen.

4.1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die so gekennzeichneten Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen 7.3 für staunässegefährdete Böden in der freien Landschaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1.8 Anpflanzung und Erhalt von bestehenden Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Bäume entlang des Steingrundweges sind zu unterhalten. Abgehende Bäume sind am Standort zu ersetzen.

4.1.9 Archäologie und Denkmalschutz

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im betroffenen Areal archäologische Grabungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art – auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, ☎ Telefon: 0351 - 8926 199) zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Jegliche Baumaßnahmen sind mindestens zwei Wochen durch schriftliche Bauanzeige vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

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

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Rechtsgrundlagen

Sächsische Bauordnung (SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

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

vom 2. September 2004 (GVBl. S. 427), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2014 (SächsGVBl. S. 647) geändert

4.2.2 Parzellierung der Baugebiete

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

4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBauO)

4.2.3.1 Dachgestaltung

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

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit geneigten und flachen Dächern zugelassen. Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachausführung haben.

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

4.2.3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Mansarddächern darf der untere Dachbereich steiler sein.

4.2.3.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gaupen mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks-, Schleppgaupen sowie Zwerchgiebel zulässig. Dachflächenfenster sind im Hochformat zugelassen.

Mehrere Gaupen auf einer Dachfläche müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.

4.2.3.4 Kniestock

Die zulässige Höhe des Kniestockes, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Dachhaut beträgt 1,50 m. Bei Vorsprüngen der Fassade sind größere Höhen zugelassen.

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

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

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

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

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

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

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

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Liste der zu verwendenden Gehölze

Gehölze nach GALK-Liste, vorzugsweise:

Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus silvatica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

5 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die Anbindung des Kraftverkehrs erfolgt über die Else-Hirsch-Straße, einmal aus Richtung Innenstadt und zum anderen aus Richtung Grimma – Etzoldshain. Der Rad- und Fußgängerverkehr kann zwischen dem Steingrundweg und dem Kurwegesystem durch den Kurpark als Verbindung zur Innenstadt wählen.

Darauf baut die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes auf. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Sammelstraßen und Anliegerstraßen mit Erschließungsfunktion nach RAST 06 gemäß Querschnittsdarstellung im Plan ausgeführt. Bei der Fahrbahnauslegung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehr) berücksichtigt.

Sammelstraßen und Anliegerstraßen werden mit Zone 30 ausgeschildert.

Verkehr innerhalb des Gebietes:

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach RAST 06 entsprechend ihrer Funktion unterteilt:

- Die nördliche Verlängerung der Else-Hirsch-Straße nach Westen in Richtung des zukünftigen Anschlusses an die S11 hat die Funktion einer Sammelstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m. Die Breite des Rad- und Gehweges beträgt 2,50 m.
- Die Straßen innerhalb des Baugebietes sind Sammel- bzw. private Anliegerstraßen mit einer Breite von 5,50 m und 4,50 m.

- Der Ausbau der Straßen erfolgt in der Belastungsklasse 0,3 bzw. 1,0 in Asphaltbauweise bzw. in Pflaster. Die Geh-/Radwege erhalten einen Deckenschluss mit Pflastermaterial.
- Der Ausbau der Planstraße A erfolgt als Mischfläche mit durch Belagänderung gekennzeichnetem Mehrzweckstreifen.
Dieser dient als „weiche Separierung“ zur Orientierung und Kanalisierung des Fußgängerverkehrs.
- Die privaten Stichstraßen werden in Betonpflaster in der Belastungsklasse 0,3 ausgebaut.
- Bei der Fahrbahnauslegung wird die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Feuerwehr und Müllfahrzeuge) berücksichtigt.

Entlang des Steingrundbaches ist ein Streifen von 15 m von Bebauung freizuhalten.

5.2 Medienmäßige Erschließung innerhalb des Plangebietes

Durch die zuständigen Versorgungsträger wird die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen sichergestellt.

Wasser und Löschwasser

VVGG, OEWA

Zweckverband Wasser und Abwasser

Südstraße 80

04668 Grimma

Für die Wasserversorgung befindet sich parallel zum Steingrundweg östlich im Gelände eine Trinkwasserleitung PE-HD125x11,4 mit Stichleitungen auf die westliche Seite der Else-Hirsch-Straße. Diese Trinkwasserleitung verläuft bis zum Knotenpunkt für die geplante Verlängerung der Else-Hirsch-Straße zur S 11, quert die Straße in einem Schutzrohr in nördliche Richtung und bildet somit eine weitere Anschlussmöglichkeit für die Weiterführung in westliche Richtung.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt mit einer neuen Trinkwasserleitung PE-HD DN 100 – DN125, die im Ringschluss an die vorhandene angeschlossen wird. Die Dimensionierung richtet sich nach dem Bedarf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch die vorhandene und die geplanten Leitungen der Löschwasserbedarf von 48 m³/h abgesichert werden. Dieser ist aber schriftlich vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Versorgungsträger abzufordern.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann an die bereits im Steingrundweg vorhandene Schmutzwasserleitung KG DN 250 angeschlossen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen DN 250 PP an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Regenwassernetzes geplant. Die Dimensionierung erfolgt im Zuge der weiteren Planungsphasen.

Die Entsorgung des öffentlichen Straßenwassers sowie des privaten Oberflächenwassers der geplanten Grundstücke hat gedrosselt mit $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ in den südlich des Plangebietes gelegenen „Steingrundbach“ zu erfolgen.

Hierfür soll das anfallende Regenwasser dem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken in der südlichen Wendeschleife zugeführt und dann gedrosselt in den Steingrundbach eingeleitet werden.

Ausnahmen sind das nordöstlichste und das südöstliche Grundstück im Plangebiet. Dabei kann das nordöstliche Grundstück das Oberflächenwasser ungedrosselt mit Genehmigung der Stadt Bad Lausick als Eigentümer der im Zuge des Steingrundweges errichteten Drainagesammelleitung einleiten.

Das südöstlichste Grundstück kann das Oberflächenwasser direkt ungedrosselt in den Steingrundbach einleiten.

Die Wasserrechtliche Genehmigung für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Energieversorgung

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Region Westsachsen
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg

Das Plangebiet quert eine überirdische 20kV- Freileitung. Diese wird in Zuge der tiefbauseitigen Erschließung des Baugebietes in den öffentlichen Raum verlegt. Weiterhin befinden sich die im Zuge der Baumaßnahme „Steingrundweg“ verlegten Energiekabel außerhalb des öffentlichen Bereiches. Diese werden im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Bereich verlegt.

Nach Ermittlung des genauen Energiebedarfs werden noch konkrete Aussagen zum inneren Versorgungsnetz im Rahmen der Versorgungsverträge gemacht.

Gasversorgung

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
Postfach 200552
06006 Halle (Saale)

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich.

Parallel zur vorhandenen Trinkwasserleitung östlich des Steingrundweges befindet sich eine vorhandene Gasleitung PE DN 100. Als Anschlusspunkt steht die vorhandene Leitung an der geplanten Einmündung der neuen Straße zur Verfügung. Konkrete Aussagen über Bedarf und Rohrquerschnitte werden erst in den weiteren Planungsphasen bzw. im Rahmen der Versorgungsverträge getroffen.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Krämerstraße 66
04288 Leipzig

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Dresden. Die Trasse liegt im Bankettbereich zwischen Fahrbahn Steingrundweg und kombinierten Rad-/Gehweg. Die neuen Versorgungs- und Anbindepunkte sowie die Trassenführung sind in den weiteren Planungsphasen zu klären.

Stadtbeleuchtung

Vorhandene Stadtbeleuchtungskabel befinden sich im südwestlichen Bereich an dem Weg im Kurpark und im Bankettbereich zwischen Fahrbahn Steingrundweg und kombinierten Rad-/Gehweg. Für den Geltungsbereich ist eine separate Straßenbeleuchtungsanlage mit eigenem Schaltschrank vorgesehen. Die Einspeisung erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Die Beleuchtungsmaste sind im öffentlichen Raum anzuordnen. Genaue Angaben zur Art der Masten und Beleuchtungskörper sowie zu den erforderlichen Lichtstärken und Ausleuchtungskegeln sind dem E-Projekt in späteren Leistungsphasen vorbehalten. Der für die Leitungen der Straßenbeleuchtung notwendige Raum im Straßenkörper wird freigehalten.

Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig ist zu beachten. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind erfüllt. Die Standplätze für Hausmüllbehälter im entsprechenden Trennsystem sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken herzustellen und zu unterhalten.

Zu beachten ist, daß die privaten Anliegerstraßen durch Müllfahrzeuge nicht befahren werden. Die Müllbehälter sind durch die Anlieger am Abholtag bis zur Sammelstraße zu transportieren.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

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

18 300 – Erdarbeiten

18 915 – Bodenarbeiten

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

19 731 – Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Bodenaushub

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

Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben:

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

Aus abfallrechtlicher Sicht ist im Rahmen der Realisierung Folgendes zu beachten:

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG). Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig.

Boden ist nach Bodenart zu trennen.

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

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

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

Bodenbelastung

Bei den bisherigen Erschließungsarbeiten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wurden unbelastete Böden mit den Zuordnungswert Z0 nach LAGA Boden angetroffen.

Diese Aussage ist durch ein objektbezogenes Baugrundgutachten nachzuweisen.

Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des überarbeiteten Plangebietes bleibt weitgehend unverändert.

6.2 Empfehlung zur ökologischen Ausgestaltung

Nutzbarkeit regenerativer Energien

Die Ausrichtung der Grundstücke ist grundsätzlich gut geeignet, Dächer für Photovoltaik / Kollektoren zu nutzen. Die Firstrichtung kann in Ost-West-Richtung erfolgen. Eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen wird empfohlen.

Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung ist aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse (Lößlehm) nicht zu realisieren. Zur Kappung der Abflussspitzen und zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs werden Brauchwasserzisternen empfohlen.

6.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Alle Sammelstraßen und Anliegerstraßen innerhalb des Plangebietes sind Mischverkehrsflächen mit Festlegung Zone 30.

Der Ausbau der Planstraße A erfolgt als Mischfläche mit durch Belagänderung gekennzeichnetem Mehrzweckstreifen.

Dieser dient als „weiche Separierung“ zur Orientierung und Kanalisierung des Fußgängerverkehrs.

Spätere Stellplatzmarkierungen dürfen nicht auf dem Mehrzweckstreifen ausgeführt werden.

Die Wendeschleife am südlichen Ende der Sammelstraße ermöglicht die Befahrbarkeit von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen.

6.4 Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die Entsorgung des öffentlichen Straßenwassers sowie des privaten Oberflächenwassers der geplanten Grundstücke hat gedrosselt mit 5 l/(s*ha) zu erfolgen. Hierfür soll das anfallende Regenwasser dem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken, südlich im Plangebiet, zugeführt und dann gedrosselt dem „Steingrundbach“ zugeführt werden. Nach direkter Abstimmung mit dem Umweltamt wurde für das geplante Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 3,88 ha ein pauschaler Drosselabfluss von 20 l/s festgelegt.

Bei der Anlage des Regenrückhaltereaumes handelt es sich um ein Erdbecken mit Rasensaat ohne Dauerstau. Das erforderliche Speichervolumen wurde mit dem vereinfachten Verfahren ermittelt und beträgt ca. 215 m³. Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist mit Zufahrtsmöglichkeit für die Wartungsfahrzeuge vorgesehen.

Das Becken erhält eine komplette Umfahrung. Diese ist in ihren Dimensionen mit 3,50 m Straßenbreite und mindestens 15 m Außenradius zusätzlich als Wendekreis für Abfallfahrzeuge und Feuerwehr geeignet.

Die Fläche des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahrzehnten als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Für die Urbarmachung wurden in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts Felddrainagen auf dem Gelände verlegt.

Bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Leitungen auf keinen Fall beschädigt werden.

Sollte es doch zu Beschädigung kommen bzw. werden entsprechende Leitungen im Zuge des Baugrubenaushubs aufgefunden, müssen diese repariert bzw. umverlegt werden.

6.5 Eingriffsvermeidung / -minimierung

Avifauna (z.B. Feldlerche, Schafstelze)

- Flächenberäumung nur im Zeitraum Ende September bis Anfang März
- Verhinderung von Aufwuchs z.B. durch Schwarzbrache bei einweiligen nicht beanspruchten Bauflächenabschnitten

Herpetofauna (z.B. Erdkröte, Grasfrosch, Grünfrosch etc.)

- Sicherung (Ausstiegshilfen) und Kontrolle von offenen Baugruben
- Verhinderung von Aufwuchs z.B. durch Schwarzbrache bei einweiligen nicht beanspruchten Bauflächenabschnitten
- Vermeidung von Barrierewirkungen (z.B. bei Grundstückseinfriedungen - keine Sockel über 5cm, Zaunabstände zur GOK mind. 15cm)

7 Umweltbericht

VORBEMERKUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt mit diesem den Verfahrensschritten nach § 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

Als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gelten weiterhin:

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...)
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-Abfall und Immissionsschutzrechtes und
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich

und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Aussagen und Festlegungen im Zusammenhang mit der „Eingriffsregelung“ werden im Umweltbericht mit dargestellt.

Eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes wird bei den einzelnen Schutzgütern vorgenommen.

7.1 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

7.1.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Westsachsen 2008 Regionalplan Leipzig- Westsachsen 2017 (Stand: 29.05.2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Grundzentrum • zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern • Räumen mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft • außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft, Waldmehrungsflächen, außerhalb von Kern- und Verbundflächen des ökologischen Biotopverbundsystems, sowie außerhalb von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft.
Flächennutzungsplan Bad Lausick	<ul style="list-style-type: none"> • SO Kur (Sondergebiet Kur)

7.1.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Else-Hirsch-Straße“ liegt ca.1 km nordöstlich des Stadtkerns von Bad Lausick. Anschließende Nutzungen:

Süden: Kurpark

Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche

Osten: Steingrundweg

Westen: B-Plan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 423/20, 423/16 und 423/11 der Gemarkung Etzoldshain. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 43.746 m².

7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 36/1 „Wohnanlage Else-Hirsch-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“. Der Bedarf an Grund und Boden wird deshalb in Bezug auf den rechtskräftigen BPL gesetzt.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	<u>BPL Nr.</u> <u>36</u>		<u>Planände- rung</u>
<u>Plangebiet Teilfläche</u>	45.957 m ²	<u>Plangebiet gesamt</u>	45.957 m ²
hiervon:		hiervon:	
Versiegelte Fläche (überbaubare Grundstücksfläche, Straßen, Parkplatz)	19.963 m ²	Versiegelte Fläche	14.420 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	22.221 m ²	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	17.158 m ²
Grünflächen (Teilflächen der Maßnahmen 2 und 5)	3.773 m ²	Grünflächen (RRB, Anstandsgrün, Ausgleichsmaßnahmen)	14.379 m ²

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch den Verzicht auf die Stellplatzanlage im Norden eine deutlich geringere Beanspruchung von Bodenflächen.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.2.1 Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan ersetzt. Im Geltungsbereich sind durch diesen rechtskräftigen BPL als Maß der Nutzung festgelegt:

SO Kurgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3

7.2.2 Naturraum, Geologie, Boden

Bad Lausick liegt im Übergang zwischen der Leipziger Tieflandsbucht und dem mittelsächsischen Bergland (Bad Lausicker Hügellandschwelle). Dieser Landschaftstyp ist durch die in der Vergangenheit und der Gegenwart vorherrschende ackerbauliche Nutzung geprägt.

Im Untersuchungsgebiet sind die pleistozänen Ablagerungen der Saale- und der Elsterkaltzeit (geringmächtige Lößlehmschicht) teilweise erodiert und die geologische Formation des Perm (Tuffe) treten zu Tage.

Unter einer 0,25 m bis max. 0,70 m mächtigen Mutterbodenschicht liegt nahezu im gesamten Plangebiet eine Schicht von tonigem Schluff/ schluffigem Ton, die als Geschiebelehm/ -mergel einzustufen ist. Innerhalb des Geschiebelehms/ -mergels treten dünne, wassergefüllte Sandlagen auf.

Der Geschiebelehm/ -mergel wird unterlagert von mächtigem Ton, der im Tertiär sedimentiert worden ist. Zwischen pleistozänem Geschiebelehm und tertiärem Ton ist lokal eine mit kiesigem Sand gefüllte Rinne eingeschaltet.

Im gesamten Plangebiet herrschen Parabraunerde- und Pseudogleyformen vor.

Gemäß Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 4.21) liegen keine Altlasten vor.

Eine umfassende Beschreibung des Schutzgutes Boden nach den Vorgaben des „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ hat bei der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ stattgefunden. Damit der Planänderung keine neuen Flächen beansprucht werden und die Beanspruchung des Bodens nicht über das Maß im rechtskräftigen BPL hinausgeht, wird keine erneute Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Das Schutzgut Boden ist abschließend betrachtet und abgewogen.

7.2.3 Wasser

Der Sand zwischen pleistozänem Geschiebelehm und tertiärem Ton wirkt als Grundwasserleiter. Allerdings ist aufgrund des schnellen Schichtenwechsels und eingestreuter lokaler Sandlinsen kein einheitlicher Grundwasserleiter und kein großflächig einheitlicher Grundwasserspiegel vorhanden. Es ist eine freie Grundwasseroberfläche ausgebildet.

7.2.4 Klima und Luft

Klimatisch gesehen entsprechen die Werte des Planungsgebietes dem subkontinentalen Binnentiefenlandklima des Leipziger Landes mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 550-580 mm und einer Jahresmitteltemperatur von 8,6-9,5°C. Westliche Winde sind vorherrschend.

7.2.5 Nutzungs- und Biotopstruktur

Im Plangebiet sind folgende Nutzungsstrukturen und Biotoptypen zugrunde zu legen:

Kursondergebiet	Festsetzung als Sondergebiet für Kureinrichtungen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (max. 30% überbaubar) 3 bis 4-geschossige Bauten zulässig
Verkehrsfläche	Erschließungsstraßen, die die Erreichbarkeit der Grundstückflächen sichern und den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz herstellen. Zudem Stellplatzanlage
Verkehrsbegleitgrün	Parallel zu den Erschließungsstraßen Grünstreifen mit Baumstandorten

7.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologische Bodendenkmale, die den Bestimmungen des SächsDSchG unterliegt, sind im Plangebiet nicht registriert.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine vermutete Siedlung der Jungbronzezeit. Der vermutete Standort liegt nördlich zur Querung der „Else-Hirsch-Straße“ mit dem Steingrundbach.

7.2.7 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Das Gebiet besitzt keine Erholungsfunktion und auch keine besondere Erholungseignung. Diese werden vielmehr durch den nahegelegenen Kurpark erfüllt.

7.2.8 Besonders geschützte Bereiche

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete und -objekte nach den §§ 14 bis 19 SächsNatSchG vor.

7.2.9 Landschaftsbild

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die an den Kurpark am nördlichen Siedlungsrand von Bad Lausick anschließt. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans soll das Gebiet mit Kureinrichtungen besiedelt werden. Besondere Ausprägungen (z.B. Fernsichten, sonstige prägende Elemente) liegen nicht vor.

7.3 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich

Mit dem Bauleitplan werden potenzielle Eingriffe ermöglicht. Diese lassen sich durch folgendes ‚Umweltprofil‘ beschreiben:

Wirkfaktor	verursacht durch	betroffene Umweltgüter
Versiegelung	Straßen, Gebäude	Boden, Wasserhaushalt
Emissionen	Heizanlagen, Verkehrslärm	Klimawirkung, Lufthygiene, Mikroklima, Mensch
anthropogene Strukturen	Hausbauten, Wegebau	Landschaftsbild

Für die betroffenen Umweltgüter lassen sich folgende Prognosen treffen:

7.3.1 Boden

Umweltschutzziele

Anforderungen des Baugesetzbuches gemäß § 1a Abs. 2 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden).

Bundes-Bodenschutzgesetz § 4 Abs. 1 (Gefahrenabwehr)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibende Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Eingriffswirkungen basieren auf einem Vergleich mit der zulässigen Beanspruchung, wie sie im rechtskräftigen BPL Nr. 36 „Kursondergebiet“ festgesetzt ist.

Der Anteil der Erschließungsanlagen (Straßen) am Baugebiet ist sparsam geplant und liegt bei ca. 12 %. Durch einen Verzicht auf die Stellflächen am nördlichen Gebietsrand sinkt der Versiegelungsanteil durch Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Planänderung.

Damit kann das höhere Maß der Bebaubarkeit der Baugrundstücke (GRZ 0,4 im Vergleich zu GRZ 0,3 bei Kursondergebiet) mehr als ausgeglichen werden.

7.3.2 Wasserhaushalt

Umweltschutzziele

Anforderungen des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a, g BauGB (Naturschutz allgemein und Berücksichtigung der Wasserschutzgesetze), § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserschutz).

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind „...Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“

Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB u. a. die Auswirkungen auf das Wasser zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibende Umweltauswirkungen

Die Entsorgung des öffentlichen Straßenwassers sowie des privaten Oberflächenwassers der geplanten Grundstücke erfolgt gedrosselt mit 2 l/(s*ha) in den südlich des Plangebietes gelegenen Steingrundbach. Hierfür wird das anfallende Regenwasser einem Regenrückhaltebecken zugeführt und dann mittels Pumpanlage gedrosselt dem Steingrundbach/Hanggraben zugeführt. Die gedrosselte Einleitung in den Vorfluter dient der Verhütung von Hochwasserereignissen und sichert gleichzeitig, dass das Wasser nicht dem Gebietswasserhaushalt entzogen wird.

Der Zielsetzung zu diesem Schutzgut wird entsprochen.

7.3.3 Klima und Luft

Umweltschutzziele

Anforderungen des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 BauGB (allgemeiner Klimaschutz) und § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB (Gebiete mit nach EU-Recht bindenden Immissionsgrenzwerten; trifft auf das Plangebiet nicht zu).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibende Umweltauswirkungen

Mit der Änderung der Art der Nutzung auf Wohngebiet sind keine relevanten Änderungen in den gebietsbürtigen Emissionen zu erwarten. Weder bei den Luftschadstoffen noch beim Lärm ist eine erhebliche Verschlechterung in Bezug auf den planungsrechtlich zulässigen Stand (Kursondergebiet) zu erwarten.

Der Zielsetzung zu diesem Schutzgut wird weitgehend entsprochen.

7.3.4 Tiere und Pflanzen

Umweltschutzziele

Anforderungen des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a, b BauGB (allgemeine Ziele Naturschutz und Landschaftspflege), § 1a Abs. 3 BauGB (Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen).

Anforderungen des Bundes-Naturschutzgesetzes gemäß § 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibende Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung eines rechtskräftig ausgewiesenen Baugebiets wird auf die Marktsituation reagiert. Beansprucht werden jedoch nur Flächen, die bereits für eine Bebauung vorgesehen sind. Die damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Tiere / Pflanzen sind im Rahmen der Planaufstellung zum BPL Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ ausgeglichen.

Weitere eingriffsmindernde Maßnahmen sind in der Baudurchführung anwendbar.

Bestandserhebung und Gefährdungsfaktoren

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Planareal einer artenschutzfachlichen Begutachtung unterzogen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird nicht in Kernlebensräume potentiell vorkommenden Arten/Artengruppen bzw. der lokalen Populationen eingegriffen wodurch erhebliche Störungen oder Bestandsverschlechterungen bewirkt werden. Für Vogelarten der offenen Feldflur kann in der stark ackerbaulich geprägten Region ein ausreichender Habitatvorrat (weitere Ackerflächen im räumlichen Verbund mit ähnlicher Bewirtschaftungsweise) prognostiziert werden. Für weitere Vogelarten der Offen- und Halboffenlandstandorte sowie Gehölze sind bauzeitlich bedingte Störungen erkennbar. Dauerhafte Einflüsse auf den Bestand sind nicht ableitbar. Die Umsetzung von vorgesehene Ausgleichmaßnahmen (CEF) sind entsprechend dieser Einschätzung nicht erforderlich.

Der Zielsetzung zu diesem Schutzgut wird damit entsprochen.

7.3.5 FFH und Vogelschutz

Nicht relevant; keine Schutzgebiete im Einflussbereich der Bebauung.

7.3.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Amtlich registrierte archäologische Denkmale sind nicht betroffen.

Archäologische Zufallsfunde sind jedoch allgemein nicht auszuschließen. Ein Schutz der Funde wird durch Festlegungen in den Hinweisen zum Bebauungsplan gewährleistet.

Sonstige nennenswerte Anforderungen im Hinblick auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

7.3.7 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Schutzziele

Anforderungen des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Berücksichtigung soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien...).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibende Umweltauswirkungen

Wohnnutzungskonzept

Die Vereinheitlichung der Gebietsnutzung zur Nutzungsart Wohnen verbessert die Situation für die Bevölkerung, da Einflüsse, die typischerweise von Mischgebietsnutzungen ausgehen (für diesen Gebietstyp zulässige Gerüche, Lärm und Luftschadstoffe) reduziert werden.

Begrenzung der Siedlungsdichte

Mit der Festlegung der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschoße wird die Anzahl der möglichen Wohnungen pro Gebäude und damit die Siedlungsdichte begrenzt. Die angestrebte Siedlungsdichte entspricht der Funktion des Siedlungsstandortes als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (Grundzentrum).

Verkehrslärm

Als relevante Lärmquelle ist die im Westen des Plangebiets verlaufende S11 zu betrachten. Zum Plangebiet hat sie eine Entfernung von ca. 380 Meter. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ wurden schalltechnische Untersuchungen angestellt. Sie kommen zu dem Ergebnis:

„Für den Bereich der Else-Hirsch-Straße und für den Einflussbereich des öffentlichen Parkplatzes werden die Immissions-Richtwerte für Kurgebiet unterschritten. Die erreichten Werte entsprechen annähernd des Zielwertes.“

Die Planänderung bedeutet eine Abstufung des Schutzniveaus von Kurgebiet auf Wohngebiet. Damit stellt sich die Situation aufgrund der für ein Wohngebiet anzunehmenden höheren zulässigen Grenzwerte noch günstiger dar. Konflikte können ausgeschlossen werden.

Verkehr wird im Wesentlichen Ziel- und Quellverkehr der Anwohner sein. Im Vergleich zur vorher zulässigen Mischnutzung wird sich das Verkehrsaufkommen und zudem der Anteil von LKW am Gesamtverkehr reduzieren.

Den Schutzziele wird entsprochen.

7.3.8 Besonders geschützte Bereiche

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotop vorhanden. Zu den Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete siehe oben.

7.3.9 Sonstige Emission, Abfälle und Abwässer

Abfälle werden nach dem getrennten Erfassungssystem des Kreises Leipziger Land entsorgt. Es wird davon ausgegangen, dass die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt bzw. einer Verwertung zugeführt werden. Negative Auswirkungen innerhalb des Gebietes und vom Plangebiet auf die Umgebung sind unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Die Abwässer werden vorschriftsmäßig erfasst und entsorgt. Die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen sind ausreichend. Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes oder Auswirkungen vom Plangebiet auf seine Umgebung sind nicht zu erwarten.

7.3.10 Kompensationsmaßnahmen

Die Planänderung weist gegenüber dem Ausgangszustand (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“) eine ausgeglichene Bilanz auf.

Der BPL Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ sieht insgesamt 13 Maßnahmen²² vor, die als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind und der Kompensation der Eingriffswirkungen dienen. Von diesen Maßnahmen werden folgende dem Geltungsbereich der Planänderung zugeordnet:

Maßnahme 1:	Streuobstwiese an der Einmündung S11
Maßnahme 2:	Gehölzstreifen am Nordrand
Maßnahme 3:	Gewässerrandstreifen am Steingrundbach
Maßnahme 4:	Erlengebüsch am Südwestrand
Maßnahme 5:	Maßnahmenkomplex südwestliches Regenrückhaltebecken
Maßnahme 6:	Maßnahmenkomplex östliches Regenrückhaltebecken
Maßnahme 7:	Öffentliche Grünfläche am Ostende des Plangebiets
Maßnahme 8:	Parkplatz
Maßnahme 9:	Öffentliche Grünfläche nördlich des südwestliches Regenrückhaltebeckens
Maßnahme 10:	Öffentliche Grünflächen an der Verbindung zum Gehölzstreifen
Maßnahme 11:	Zentrales Straßenbegleitgrün und Promenade
Maßnahme 12:	Baumreihe an der Else-Hirsch-Straße
Maßnahme 13:	Straßenbegleitgrün innerhalb des Bebauungsgebiets

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung vergleicht die Planänderung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Bilanz

BESTAND
rechtskräftiger Bebauungsplan "Kur-Sondergebiet"

Bezeichnung	Biotopschlüssel	Wert	Fläche	Punkte
Kursondergebiet*	11.01.100	6	31.744	190.464
Verkehrsflächen	11.04.100	0	10.440	0
Grünflächen/Abstand	11.03.900	8	0	0
			2.773	69.325
Ausgleich /(Naßwiese)	06.01.100	25		
Ausgleich (Gehölz)	02.01.200	21	1.000	21.000
Acker	10.01.200	5	0	
Kleinspeicher naturfern	04.06.100	12	0	0
Gesamtfläche/-Punkte			45.957	280.789

PLANUNG
Bebauungsplan "Wohngebiet Else-Hirsch-Straße"

Bezeichnung	Biotopschlüssel	Wert	Fläche	Punkte
Wohngebiet städtisch	11.01.100	5	28.597	142.985
Verkehrsflächen	11.04.100	0	2.981	0
Abstandsgrün	11.03.900	8	1.050	8.400
Ausgleich /(Naßwiese)	06.01.100	25	5.297	132.425
Ausgleich (Gehölz)	02.01.200	21	0	150.738
Acker	10.01.200	5	7.178	35.890
Kleinspeicher naturfern	04.06.100	12	854	10.248
Gesamtfläche/-Punkte			45.957	329.948

Bilanz +49.159

Die Gegenüberstellung der Planänderung in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt eine positive Bilanz.

Setzt man die Planänderung in Bezug auf den Zustand vor Inkrafttreten des Rechtsplans Nr. 25 „Kursondergebiet Bad Lausick“, ergibt sich auch hier eine positive Bilanz für die Planänderung. Als Ausgangszustand wird Acker mit 5 WP /m² angenommen. Für den Änderungsbereich ergeben sich damit 275.742 WP. Die Planänderung weist eine deutlich höhere WP-Zahl auf.

Mit den im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen lässt sich die naturschutzrechtlich geforderte Kompensation erzielen.

7.5 Planungsvarianten / Entwicklung ohne Planung

Ohne Anpassung der Planung würde das Baugebiet nicht geordnet entwickelt werden können. Da keine Nachfrage nach Mischgebietsnutzung besteht, könnten nur die Teilflächen mit Wohngebietsnutzung besiedelt werden. Dadurch würde eine zersplitterte Siedlungsstruktur entstehen. Planungsvarianten innerhalb des Wohngebiets führen zu keiner Verbesserung der Planung. Das gewählte städtebauliche Konzept ermöglicht einen sehr geringen Anteil von Erschließungsanlagen in Bezug auf das Gesamtgebiet und orientiert sich an der Grundstruktur des bestehenden Bebauungsplans.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde mit der Methode der verbalen Beschreibung und der verbal-argumentativen Bewertung durchgeführt. Für jedes Schutzgut sind die wert- und normgebenden Schutzziele dargestellt.

In einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden Informationen zu Umfang und Inhalt des Umweltberichtes eruiert. Die Ergebnisse sind Teil der Unterlagen, mit denen die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

7.6.2 Kenntnislücken bei der Umweltprüfung

Die verwendeten Unterlagen reichten bei allen Schutzgütern aus, um hinreichend begründete Aussagen und Prognosen zu Umweltauswirkungen zu erarbeiten. Naturgemäß sind exakte, messbare Aussagen nicht möglich. Die angewendete Methode entspricht dem Stand der Technik.

7.6.3 Umweltüberwachung

Die Einhaltung der umweltrelevanten, allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen, umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt über die Baugenehmigung. Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der fachbehördlichen Dienststellen oder ordnungsbehördlich auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Eine besondere Überwachung erheblicher, möglicherweise von der Prognose abweichender oder nicht sicher vorhersehbarer, umweltrelevanter Auswirkungen besteht nach derzeitigem Stand für keines der untersuchten Schutzgüter.

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu etablieren.

7.7 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die Planung stellt eine Neuausrichtung des städtebaulichen Konzepts dar. Die nun beabsichtigte Etablierung einer Wohnbebauung auf einem Teilgebiet des Bebauungsplans „Kursondergebiet“ nutzt damit eine bereits bauleitplanerisch belegte Fläche.

Die Betrachtung, Bewertung und Bilanzierung der möglichen Folgen für Natur und Umwelt werden auf den rechtlich festgelegten Planzustand Kurgebiet bezogen. In diesem Verhältnis ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen. Teile der im Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ festgesetzten grünorderischen Maßnahmen werden im Geltungsbereich der Planänderung umgesetzt bzw. dem Geltungsbereich zugeordnet.

Artenschutzrechtlich sind mit der Planaufstellung keine Konflikte verbunden. Spezielle Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes sind nicht erforderlich.

7.8 Artenschutz

Siehe Anlage