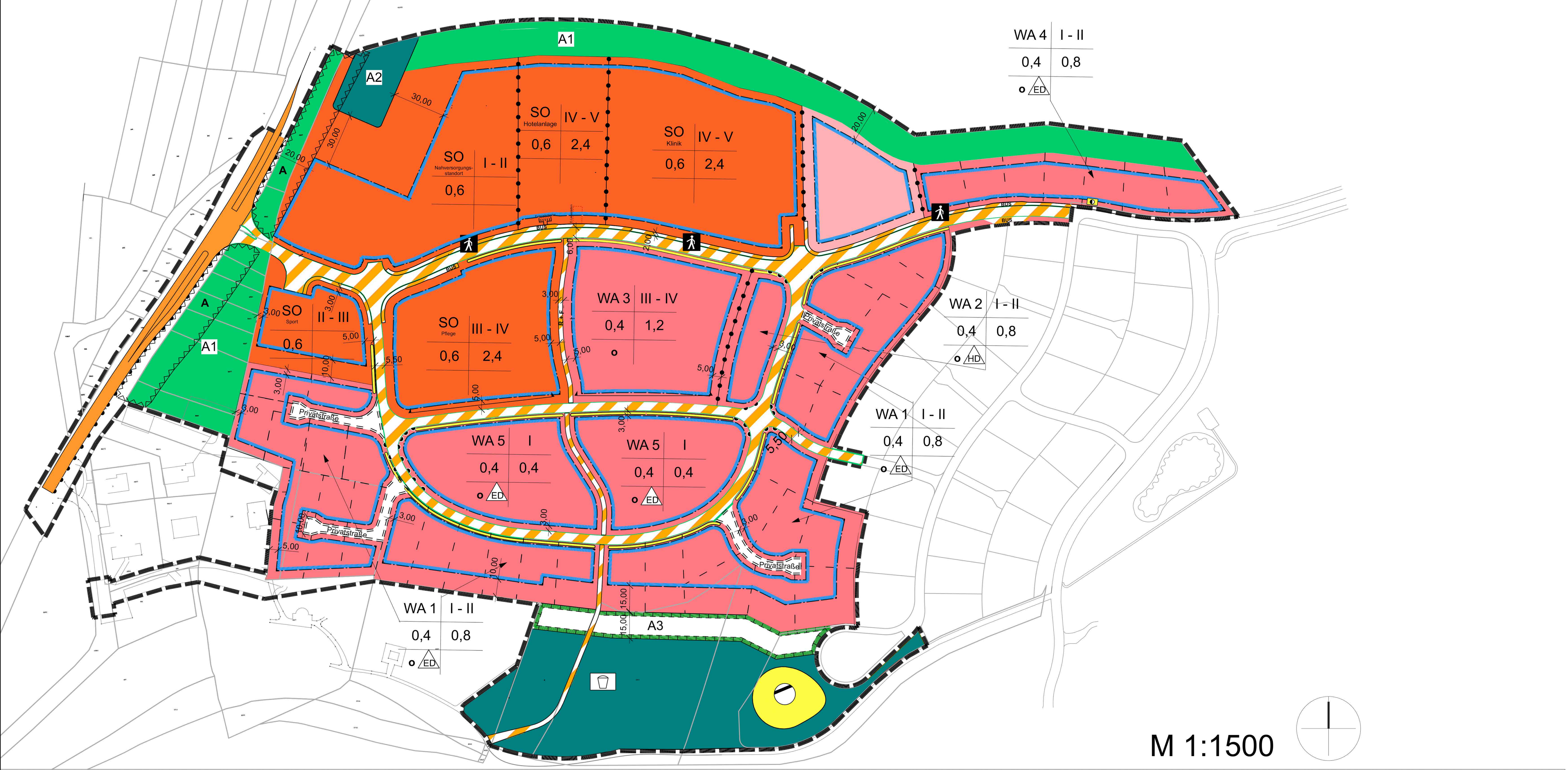
BEBAUUNGSPLAN NR. 36/2 "KURSONDERGEBIET BAD LAUSICK"

TEIL A:PLANZEICHNUNG



M 1:1500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach BauGB, BauNVO und PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- SO Klinik – Sonstiges Sondergebiet "Klinik"
- SO Hotel – Sonstiges Sondergebiet "Hotelanlage"
- SO – Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungsstandort"
- SO Hotel – Sonstiges Sondergebiet "Pflegebereich"
- SO Sport – Sonstiges Sondergebiet "Sport"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- z. B. I-II – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr .2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- HD – nur Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) und Doppelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS,FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbesstimmung

Zweckbestimmung:

- R + F – Rad- und Fußweg
- Fußgängerbereich
- BUS – Bushaltestellen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Abwasser
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald
- Spielanlagen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A1 – Bezeichnung der Maßnahmefläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- ==== – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- A – Bauverbotszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Festsetzung

II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 753/2 – Flurstücksnummer
- bestehende Bebauung
- Parzellierungsvorschlag
- 15,00 – Maßlinie, Maßzahl in Meter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den WA-Teilgebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die öffentlichen Aufgaben dienen. Zulässig sind insbesondere soziale, kulturelle, schulische, gesundheitliche sowie sonstige öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen.

1.3 Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

1.3.1 Es wird ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung für einen Nahversorgungsstandort mit etwa 2.000 qm Verkaufsflächen festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt sowie Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachfolgend aufgeführten Bad Lausicker Sortimentenliste:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Wach und Reinigungsmittel, Kosmetik
- Zeitungen, Zeitschriften
- Apotheken
- Blumen

sowie dazugehörige Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen für Werbung, die dem Betrieb des Nahversorgers dienen. Darüber hinaus sind geeignete Flächen für die Errichtung von Ladesäulen sowie für die Aufstellung von Glascontainern vorzuhalten.

1.3.2 Es wird ein Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Es dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke und folgenden dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

Zulässig sind:
- Anlagen für dem Klinikum dienende Verwaltungen,
- Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung und die im Zusammenhang mit in Behandlung befindlichen Patient/-innen des Klinikums stehen,
- Gebäude, Räume und Anlagen für freie Berufe im medizinischen Bereich,
- dem Klinikum dienende nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
- die der Versorgung des Klinikgebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen für den durch die Kliniknutzung verursachten Bedarf,
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser
- sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen,
- Wohnheime und Wohnungen für Fachpersonal, Auszubildende, Aufsichts- sowie Bereitschaftspersonen
- bauliche Anlagen für Werbung, die dem Betrieb dienen.

1.3.3 Es wird ein Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Es dient ausschließlich dem Betrieb von Hotels zur Fremdenbeherbergung. Es sind folgende dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, sportliche sowie gesundheitliche Zwecke und sonstige kleine Einrichtungen der Freizeitgestaltung im Rahmen des Hotelbetriebes
- Tagungs- und Veranstaltungsräume im Rahmen des Hotelbetriebes
- sowie dazugehörige Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen für Werbung, die dem Betrieb dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-innen und Betriebsleiter/-innen

1.3.4 Es wird ein Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung Pflege und Seniorenheim festgesetzt. Im Sondergebiet sind die beiden Nutzungen „Pflegeheim" und „Seniorenheim" zugelassen. Es dient der Unterbringung von pflegebedürftigen und älteren Menschen mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen. Zulässig sind alle der Nutzung eines Alten- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen.

1.3.5 Es wird ein Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche, bewegungsorientierte und freizeitbezogene Nutzungen.

Zulässig sind:
- Indoorsporthallen (z. B. Mehrzweckhallen, Kletterhallen, Trampolinparks, Fitness- und Bewegungszentren),
- Anlagen für Trendsport- und Freizeitsportarten,
- Nebenräume und untergeordnete Einrichtungen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen (z. B. Umkleiden, Sanitäranlagen, Lager-, Technik- und Verwaltungsräume).
- sowie dazugehörige Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen für Werbung, die dem Betrieb dienen.

Ausnahmsweise zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften in untergeordneter Größe, sofern sie funktional der sportlichen Nutzung zugeordnet sind,
- Verkaufsflächen für sportbezogene Artikel (z. B. Sportgeräte, Bekleidung), sofern sie dem Hauptzweck der Anlage untergeordnet bleiben,
- Räume für sportbezogene Kurse, Schulungen oder Veranstaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO (z. B. Spielhallen, Wettbüros),
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht in direktem Zusammenhang mit der sportlichen Nutzung stehen,
- Wohnnutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§16 bis 20 und § 22 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es finden die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 4 Sächsische Bauordnung Anwendung.

4. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In allen WA- und SO-Teilgebieten sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der SächsBO sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6. Von Bebauung freihaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauverbotszone A ist von Hochbauten und baulichen Anlagen freizuhalten.

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

Grundstückszufahrten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei aneinandergrenzenden Baugrundstücken innerhalb der WA-Teilgebietes 1, 2, 3, 4 und 5 sind gemeinsame Zufahrten herzustellen, soweit dies technisch möglich und öffentlich-rechtlich zulässig ist. Die Anzahl der Zufahrten je Baugrundstück wird auf eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m begrenzt.

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Wald sind entlang des Fuß- und Radweges untergeordnete Spiel- und Sportgeräte zulässig.

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

Private Stellplätze innerhalb der WA- und SO-Teilgebiete sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Für alle Schlafräume an den Fassaden, für die ein Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ermittelt wurde, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um die erforderliche Lüftung ohne das Öffnen der Fenster sicherzustellen.

10.2 Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen müssen die Außenbauteile der Fassaden je nach zugeordneter Lärmpegelklasse, die nach DIN 4109-2 erforderlichen Schalldämmwerte erfüllen.

11. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und Nr. 25 lit. ab BauGB)

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze sind auf einer Breite von 10 bis 50 m durchgehende, geschlossene Feldheckenstrukturen zur Eingrünung des B-Plan-Gebietes anzupflanzen.
Die Pflanzliste der Bäume/ Sträucher orientiert sind an den Festlegungen des SMUL. Pflanzqualität Bäume: Hochstämme 2xv, wurzelnackt, StU 8-10 Zentimeter oder 10-12 Zentimeter), Sträucher: wurzelnackt oder Ballenware, mind. 1xv. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1 Meter für Heckengehölze und 0,5 m für Forstpflanzen. Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 Metern einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 Meter hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 Metern. Zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück beträgt der Abstand mindestens 0,75 Meter oder, wenn die Gehölze über 2 Meter hoch sind, von mindestens 3 Meter, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Pflanzliste Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
einheimische Wildrosenarten	*Rosa* spec.

Pflanzenliste Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche/ Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

11.1 Ausgleichsmaßnahme A 1 Ortsrandeingrünung mit Feldheckenstrukturen
Es sind Gehölzformationen aus einheimischen, vielfältigen und standortgerechten Arten, wie in den Pflanzlisten für Bäume und Sträucher aufgeführt, zu pflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung des B-Plan-Gebietes zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

11.2 Ausgleichsmaßnahme A2 Anlage einer Waldfläche im B-Plan-Gebiet
Es ist eine Waldfläche aus einheimischen, vielfältigen und standortgerechten Arten, wie in den Pflanzlisten für Bäume und Sträucher aufgeführt, zu pflanzen.
Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung des B-Plan-Gebietes zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

11.3 Ausgleichsmaßnahme A 3 Strauchpflanzungen als Feldheckenstruktur
Es sind Pflanzungen mit niedrigen Sträuchern im festgelegten 15 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Es sind Strauchgehölze aus einheimischen, vielfältigen und standortgerechten Arten, wie in der Pflanzliste für Strauchgehölze aufgeführt, zu pflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung des B-Plan-Gebietes zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Maßgaben des SächsWaldG wird die nachfolgende externe Maßnahme erforderlich:

11.4 Ersatzmaßnahme E1 Anlage einer externen Waldfläche
Es erfolgt eine Erstaufforstung nach § 10 SächsWaldG auf Ackerland.

11.5 Abstand zu Nachbargrundstücken
Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück beträgt der Abstand mindestens 0,75 m oder, wenn die Gehölze über 2 m hoch sind, von mindestens 3 m, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

13. Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. §23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Pflicht entfällt, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Installation aus technischen Gründen nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO

Einfriedungen, Vorgärten und nichtüberbare Grundstücksflächen
Zum Straßenraum sind grundsätzlich nur offene Einfriedungen bis maximal 1,20 m zulässig und keine mit blickdichtem Material (z. B. Beton). Zudem sind Schottergärten unzulässig.

Hecken zur Einfriedung sind ausschließlich als Laubstrauchhecken bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2 m zulässig. Es sind wurzelnackte Sträucher oder Ballenware (mind. 1x verpflanzt) der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und/oder Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) zu verwenden. Alternativ/ergänzend können Arten der Pflanzliste Sträucher (siehe Pflanzlisten) verwendet werden.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen.
Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Äußere Gestaltung
Holzhäuser und Klinkerfassaden sind unzulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den Sondergebieten, wenn sind in Form, Farbe und Beleuchtung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und ausschließlich der Kennzeichnung oder dem Hinweis auf die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dienen.
Blend-, Ablenkungs- oder Gefährdungswirkungen auf den Straßenverkehr sind unzulässig

TEIL C: Kennzeichnungen, Nachriichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Hinweise

Archäologische Bodenfunde/Denkmalschutz
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Vorhabenträger/Investor ist im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten zu beteiligen (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).
Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Geologie
Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Kampfverdachtsflächen
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Salzlandkreis oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

Belange des Artenschutzes
Belange des Artenschutzes sind zu beachten

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie konfliktvermeidende Maßnahmen erläutert, die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Projektes ausschließen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Baufeldfreimachung / Rodung von Gehölzen unter Beachtung der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna, Baumschutzmaßnahmen
Die Maßnahme dient zur Vermeidung der baubedingten Tötung einzelner Individuen und der Störung sowie Beschädigung / Zerstörung genutzter Lebensstätten.
Die Baufeldberäumung muss nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. In diesem Zeitraum müssen die potenziell zur Brut nutzbaren Strukturen (vor allem Gehölze aber auch krautige Vegetation) entfernt werden.
Es erfolgen bauvorauslaufende Kontrollen der Bäume unmittelbar vor der Fällung zum Ausschluss der Betroffenheit von Höhlen- und Spaltenquartieren und einer Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und xylobionte Käfer sowie tägliches Sichern der Baugruben zur Vermeidung von Tierverlusten.
Unmittelbar vor Baubeginn bzw. Baufeldfreimachung erfolgt eine Begehung durch einen Artenschutzgutachter zum Ausschluss von artenschutzfachlichen Beeinträchtigungen und Gefährdungen nach § 44 BNatSchG. Vor Beginn der Baufeldfreimachung wird unter Hinzuziehung sachverständiger Personen, durch eine Besichtigung vor Ort festgestellt, ob Gehölze zum Fällzeitpunkt als aktive Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders und streng geschützten Arten genutzt werden. Die Durchführung und die Ergebnisse der Ortsbesichtigung werden dokumentiert, dass keine aktuellen Nester bzw. Fledermausquartiere (Höhlenbäume, Rückzugsorte) im Zuge der Gehölzfällung betroffenen sind und um eventuell anwesende Tiere bergen zu können. Die Fällung erfolgt außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten, d.h. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zwischen 01. März und 30. September, um Störungen von Bruten zu verhindern. Es erfolgt eine bauvorauslaufende Kontrolle der Bäume unmittelbar vor der Fällung zum Ausschluss der Betroffenheit von Höhlen- und Spaltenquartieren und einer Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und xylobionte Käfer. Ausgehend der vor Baubeginn eingehenden Prüfung durch einen Artenschutzgutachter wird eine Verschlechterung der ökologischen Funktionalität und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.
Zum Schutz der an den Baufeldgrenzen vorhandenen Gehölzstrukturen sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten. Die angrenzenden Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln vor Anfahrschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, unmittelbarer Stammschutz).

Vermeidungsmaßnahme V 2: Absuchen des Baufeldes nach möglichen Bruthöhlen und Nestern der Avifauna
Das Absuchen des Baufeldes hinsichtlich vorkommender Bruthöhlen und Nester sowie Nistplatz treuer Vogelarten dient der Vermeidung der Tötung einzelner Individuen europäischer Vogelarten und Beschädigung/ Zerstörung von Lebensstätten im Zuge der Rodung von Gehölzen.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Absuchen des Bereiches nahe des Baufeldes nach möglichen Horstbäumen
Ein 100 m breiter Pufferbereich um das Baufeld wird vor Baubeginn und dem Beginn der Brutsaison von Mäusebussard und Rotmilan, auf das Vorhandensein von Greifvogelhorsten untersucht. Bei einem Vorhandensein von Horsten im Bereich erheblicher, visueller Störungen werden rechtzeitig Ausweichhorste in unbeeinträchtigten Bereichen zur Verfügung gestellt.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Umweltbaubegleitung
Die Umweltbaubegleitung gewährleistet die Vermeidung und den Ausschluss artenschutzfachlicher Beeinträchtigungen und Gefährdungen, die Beschränkung der räumlichen Ausdehnung des Baufeldes und die Ausweisung naturschutzfachlicher Tabuzonen mit einer wirksamen Abgrenzung zu benachbarten Biotopstandorten. Die Umweltbauleitung unterstützt die Vorhabensbeteiligten hinsichtlich der Vermeidung möglicher Artenschutzkonflikte, Einflüsse auf Biotope bzw. Biotopstrukturen sowie Artengruppen und überwacht die fachgerechte, bauliche Durchführung, unter Einbeziehung von Fachfirmen. Weiterhin werden die erforderlichen Funktions- und Durchführungskontrollen der konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen durchgeführt. Die Umweltbaubegleitung arbeitet eng mit der Oberbauleitung, ab Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen, bis zum Bauende zusammen.
Durch tägliche Kontrollen und Abdecken/ Sichern der Baugruben und die tägliche Kontrolle der Baugruben hinsichtlich gefangener Individuen, werden Artenschutzkonflikte hinsichtlich in Baugruben gefangener Individuen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahme V 5: Vermeidung von Schallemissionen und Schadstoffemissionen
Baumaßnahmen sind in möglichst lärmemissionsarmer Weise durchzuführen. Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen zu beachten. Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden, schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.
Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten. Zur Reduzierung baubedingter Staubentwicklung ist im Bedarfsfall (trockene Witterung/Wind) das Baufeld mit entsprechender Technik (Besprühen) feucht zu halten (v.a. bei Erschließungsarbeiten).

Vermeidungsmaßnahme V 6: Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern, wobei alle potenziell wassergefährdenden Betriebsstoffe (z.B. Öle, Fette, Treibstoffe) gemäß den aktuell gültigen Vorschriften und Normen einzusetzen sind. Im Bedarfsfall sind Havariemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Anfallende Abfallstoffe/Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vermeidungsmaßnahme V 7: Schutz des Bodens
Die Flächenneuversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren des Baufeldes mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.
Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten" sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" ist zu beachten.
Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der entnommene Oberboden wieder entsprechend seiner ursprünglichen Schichtung eingebaut.

Schutzbedürftige Räume
Schutzbedürftige Räume sind grundsätzlich an den Gebäudeseiten anzuordnen, die von der Lärmquelle abgewandt sind. Eine Platzierung dieser Räume an lärmzugewandten Fassaden sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Regenrückhaltebecken
Die genaue Verortung und Dimension des Regenrückhaltebeckens sind aktuell noch nicht flächenscharf dargestellt.
Die wasserrechtliche Genehmigung ist beim Referat Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamtes des Landkreises Leipzig zu beantragen.

Ansaaten
Als Einsaat auf Grünflächen im B-Plan-Gebiet ist eine artenreiche, gebietsheimische Grünlandmischung zu verwenden, z.B. eine Regiosaatgutmischung (UG 20 - Sächsisches Löß- und Hügelland) in der Ausprägung als Fettwiese (70 % Gräser, 30 % Kräuter und Leguminosen).
Der Boden ist vor Ansaat zu lockern. Eine weitere Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ....den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36/2 der Stadt Bad Lausick „Kursondergebiet Bad Lausick" gefasst.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am .... den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick" der Stadt Bad Lausick mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. ....).

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung in der Fassung .... im Rathaus der Stadt Bad Lausick vom .... bis .... frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekannt gemacht.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung Fassung .... aufgefordert worden.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am .... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick, Fassung .... beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung .... einschließlich der Begründung und des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom .... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages .... aufgefordert worden.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick", Fassung .... bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis e inschließlich .... während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Bad Lausick öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch den öffentlichen Aushang vom .... bis .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am .... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bevölkerung abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am .... den Bebauungsplan Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick" der Stadt Bad Lausick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick" der Stadt Bad Lausick sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortüblich vom .... bis...................... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Bad Lausick sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschrieben Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bad Lausick Nr. .... vom .... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Stadt Bad Lausick, den

Siegel Bürgermeister

Präambel
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Bad Lausick vom....................der Bebauungsplan Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

Stand April 2026

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen........................, den

Bebauungsplan Nr. 36/2
"Kursondergebiet Bad Lausick"
- ENTWURF -

Maßstab: **1 : 1500**	Datum: **22.04.2026**

Erstellt durch: Generationenpark Bad Lausick GmbH, Chopinstraße 8A, 04103 Leipzig, Tel.: 0341/24736828, leipzig@kappis.de, www.kappis.de — KAPPIS GRUPPE IDEEN BAUEN

Planungshoheit: Stadt Bad Lausick, Bauamt, Markt 1, 04651 Bad Lausick