

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 36/2 „KURSONDERGEBIET BAD LAUSICK“

ENTWURF

Planungshoheit: Stadtverwaltung Bad Lausick
Bauamt
Markt 1
04651 Bad Lausick

Erstellt durch die: Generationenpark Bad Lausick GmbH
Chopinstraße 8a
04103 Leipzig
Telefon: 0341/24736828
leipzig@kappis.de
www.kappis.de

Grünplanung Leipzig GmbH
Hans-Driesch-Straße 2
Telefon: 0341/9803066
www.GPLeipzig.de

Inhaltsverzeichnis

A TEIL I DER BEGRÜNDUNG – STÄDTEBAULICHER TEIL.....	4
1 ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Erfordernis der Planung.....	4
1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen	5
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	5
1.3.2 Flächennutzungsplan	8
1.3.3 Planungsrechtliche Situation	10
1.3.4 Sonstige Konzepte.....	10
1.3.5 Verfahren	12
2 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	13
2.1 Baubestand	13
2.2 Denkmalschutz/Archäologie	13
2.3 Natur, Landschaft und natürliche Gegebenheiten	13
2.4 Wasser.....	14
2.5 Boden, Baugrund und Altlasten	14
2.6 Verkehrliche Erschließung	15
2.7 Stadttechnische Erschließung.....	16
3 PLANUNGSKONZEPT	16
3.1 Städtebauliches Zielkonzept.....	16
3.2 Planungsalternativen	17
4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	17
4.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
4.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete	18
4.1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	19
4.1.1.3 Sondergebiet Nahversorgungsstandort	19
4.1.1.4 Sondergebiet Klinik	20
4.1.1.5 Sondergebiet Hotel.....	21
4.1.1.6 Sondergebiet Pflege und Seniorenheim.....	21
4.1.1.7 Sondergebiet Sport	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2).....	23
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
4.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	24
4.6 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	24
4.7 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	24
4.8 Erschließung (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	25
4.8.1 Verkehrliche Erschließung.....	25
4.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
4.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, und Abs. 1a BauGB)	26
4.9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	26
4.9.2 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	27
4.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	27
4.9.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	28
4.9.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)	28
4.10 Ver- und Entsorgung	31
4.10.1 Trinkwasser	31
4.10.2 Abwasser.....	31
4.10.3 Niederschlagswasser	31
4.10.4 Löschwasser	31
4.10.5 Energieversorgung	32
4.10.6 Wärmeversorgung	32
4.10.7 Telekommunikation	32

4.10.8	Abfallentsorgung.....	32
4.11	<i>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO</i>	33
4.11.1	Einfriedungen, Vorgärten und nichtüberbare Grundstücksflächen	33
4.11.2	Äußere Gestaltung	33
4.11.3	Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen	33
4.12	<i>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	34
	Archäologische Bodenfunde/Denkmalschutz	34
5	FLÄCHENBILANZ	38
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	39
6.1	<i>Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)</i>	39
6.2	<i>Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)</i>	39
6.3	<i>Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</i>	39
6.4	<i>Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</i>	39
6.5	<i>Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</i>	39
6.6	<i>Belange des gemeindlichen Haushaltes</i>	39
6.7	<i>Sonstige Belange</i>	39
B TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT NACH ANLAGE ZU § 2 ABS. 4 UND § 2A SATZ 3 BAUGB		40

Anlagen:

- Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag, B-Plan Nr. 36/2 „Generationenpark Bad Lausick“, Grünplanung Leipzig GmbH, November 2021
- Anlage 2 Verkehrsuntersuchung, Generationenpark Bad Lausick, Bernard Gruppe, 13.04.2023
- Anlage 3 Schalltechnische Prognose Straßenverkehrslärm, Bernard Gruppe, 21.04.2026

A TEIL I DER BEGRÜNDUNG – STÄDTEBAULICHER TEIL

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick“ liegt nördlich des Kurparkes von Bad Lausick und umfasst ca. 14 ha. Der Plangebiet wird im Westen entlang der S 11 und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Süden durch den Kurpark und im Osten durch das Wohngebiet Else-Hirsch-Straße begrenzt. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Flurstücks-Nr.: 423/24, 423/25, 431/1, 423/8, 423/9, 423/14 Gemarkung Etzoldshain vollständig und 383/1, 403/1 und 423/68 Gemarkung Etzoldshain anteilig sowie die Flurstücks-Nr. 939/3, 938/2, 937/1, 936/1 935/1, 934/1, 933/1, 896/1, 897/1, 889, 934/1, 935/2, 936/2, 937/3 938/3 Gemarkung Bad Lausick vollständig und 1086/7, 888, 1086/2, 932, 941, 942, 943, 944 und 1086/1 Gemarkung Bad Lausick anteilig. Alle für die Änderung erforderlichen Bereiche des Bebauungsplanes werden durch den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans 36/2 erfasst. Die Flurstücke 423/24 und 423/25 überlagern das rechtskräftige Bebauungsplangebiet „Wohnanlage Else-Hirsch-Straße“ teilweise. Das zum Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ gehörende Teilgebiet östlich der Else-Hirsch-Straße wird nicht überplant und bleibt als Kursondergebietsfläche bestehen. Der kleine Abschnitt im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs entspricht in seiner Abgrenzung dem bisherigen Bebauungsplan, hier wird jedoch keine konkrete Nutzung zugewiesen.



Abb. 1: Gestaltungsskizze (Generationenpark Bad Lausick GmbH)

1.2 Erfordernis der Planung

Im Jahr 2002 hat die Stadt Bad Lausick zum Ausbau und Weiterentwicklung ihres Status als Kurort den Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ mit einer Gesamtgröße von 21,0 ha aufgestellt

und beschlossen (rechtskräftig seit: 04.12.2002). Dieser Bebauungsplan wurde 2002 aus der politisch gewollten Entwicklung des Gesundheitswesens und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Kurstadt Bad Lausick heraus entwickelt. Der Stadt Lausick ist es allerdings bis heute nicht gelungen, für diese Gebiet entsprechende Investor/-innen zu gewinnen.

Seit 2020 gibt es seitens der Stadt konkrete Bestrebungen gemeinsam mit einem Investor und Projektentwickler den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kursondergebiet Bad Lausick“ auf einer Fläche von ca. 14 ha westlich der „Wohnanlage Else-Hirsch-Straße“ weiterzuentwickeln. Die dort vorgesehene Kurortnutzung soll dabei um neue Vorhaben erweitert werden, um den potentiellen Investor/-innen verschiedene Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. So sind neben der bisherigen Absicht im Sinne der Kurortentwicklung, eine Kurklinik mit angeschlossenem Hotel zu errichten, neue Wohnformen im Bereich Seniorenwohnen kombiniert mit betreutem Wohnen und Pflege geplant. Zudem ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen angedacht. Um den Bedarf an Gemeinbedarf stadtwweit, aber auch in den benachbarten Wohngebieten zu decken, entsteht im Geltungsbereich eine kommunale Gemeinbedarfsfläche. Das Plangebiet wird darüber hinaus mit Nahversorgung in Form eines Einzelhandels erweitert. Dieser verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m².

Im Jahr 2018 erfolgte mit dem Bebauungsplan „Nr. 36/1 Wohnanlage Else-Hirsch-Straße“ die Änderung für Teilflächen der Baugebiete BG 1 und BG 3 des Kursondergebietes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36/2 „Kursondergebiet Bad Lausick“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ in Teilen geändert und überplant.

1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

Landesentwicklungsplan

Der am 12. Juli 2013 von der Sächsischen Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossene Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) formuliert für die Planung folgende relevante Ziele:

- „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ Zit. LEP 2013, Z 2.2.1.3, S. 56
- „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, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ Zit. LEP 2013, Z 2.2.1.6, S. 56
- „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass...die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt...werden.“ Zit. LEP 2013, G 2.2.2.2, S. 65
- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und

Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“ Zit. LEP 2013, Z 2.3.2.1, S. 72

- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“ Zit. LEP 2013, Z 2.3.2.2, S. 72
- „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ Zit. LEP 2013, Z 2.3.2.3, S. 72
- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“ Zit. LEP 2013, Z 2.3.2.4, S. 72
- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen.“ Zit. LEP 2013, Z 2.3.2.5, S. 72
- „Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“ Zit. LEP 2013, G 2.3.2.6, S. 72
- Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“ Zit. LEP 2013, Z 2.3.2.7, S. 72

Besonders für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie im Einzelhandelserlass Sachsen 2008 mit den folgende Prüfkriterien zu beachten:

- Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot
- Kongruenzgebot
- Integrationsgebot.

Diese Prüfkriterien wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Lausick im Jahr 2022 geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der geplante Nahversorgungsstandort in dem Standortkonzept ausgewiesen wird und keine negativen Beeinträchtigungen mit den entsprechenden Sortimentsliste zu erwarten ist, vgl. Pkt. 1.3.4.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionalplan

Im mit der Bekanntmachung am 16.12.2021 in Kraft getretenen Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 ist die Stadt Bad Lausick als Grundzentrum im Verdichtungsraum Leipzig ausgewiesen (Regionalplan 2021, Z 1.3.7, S. 20). Grundzentren sind als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken. Der Verdichtungsraum ist gem. Landesentwicklungsplanung u. a. als leistungsfähiger Wirtschafts- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiterzuentwickeln.

Für das Plangebiet sind folgende Themen des Regionalplans Leipzig-West Sachsen relevant:

- Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.
- Z 2.3.2.3 Ziel Z 2.3.2.2 gilt entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.
- Z 2.3.2.4 Durch die Zentralen Orte sind zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. Darin sind die Standorte, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.
- Z 2.3.3.2.3 In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ Bad Düben, Bad Lausick...ist die tourismus- bezogene infrastrukturelle Ausstattung unter Beachtung siedlungs- und landschaftsräumlicher Bedingungen und Erfordernisse zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.“
- Z 2.3.3.2.4 In den Kurorten Bad Düben und Bad Lausick sind kurortspezifische Einrichtungen und Anlagen zu komplettieren und unter Nutzung natürlich vorkommender Heilmittel die Voraussetzungen für ein hohes Niveau der medizinisch-therapeutischen Behandlung sowie für ein attraktives Kurortmilieu mit hohem umwelthygienischem Standard zu schaffen.



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Stand Dezember 2021

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung kann für die vorliegende Planung folgendes festgestellt werden:

Der Bebauungsplan fördert gezielt die wirtschaftliche Entwicklung im Stadtgebiet, insbesondere durch die Stärkung der Gesundheitswirtschaft mit dem Schwerpunkt auf den Klinikstandort sowie die Errichtung des Hotelgewerbes als zentralen Baustein der lokalen Tourismus- und Gesundheitsinfrastruktur für das Stadtgebiet und im Landkreis. Die Verknüpfung von Gesundheit, Erholung und Versorgung eröffnet dabei zukunftsfähige Arbeitsplätze und stärkt den Wirtschaftsstandort. Dies bietet jungen Menschen eine attraktive berufliche Perspektive vor Ort und sichert die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Region.

Mit Blick auf das vorhandene Potential als Kur- und Tourismusstadt schafft der Bebauungsplan die planerischen Voraussetzungen, um die Attraktivität von Bad Lausick weiter auszubauen. Die Förderung von Hotelkapazitäten und touristischen Angeboten trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Kurortes bei und unterstützt die lokale Wertschöpfung.

Die Planung sieht angepasste Wohnangebote sowohl für Senior/-innen als auch für junge Familien vor. Durch eine vielfältige Wohnbebauung wird der demographischen Entwicklung Rechnung getragen und eine ausgewogene soziale Struktur in der Gemeinde gefördert. Dies unterstützt die Nahversorgung und trägt zur Erhöhung der Lebensqualität vor Ort bei.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den steigenden Bedarf an gesundheitlicher und pflegerischer Versorgung durch gezielte Ausweisung von Flächen für entsprechende Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Klinikstandort. Ebenso wird der Ausbau und die Errichtung von Gemeinbedarfsflächen und sportlichen Aktivitäten berücksichtigt, um eine bedarfsgerechte Betreuung der jüngsten Einwohner/-innen sicherzustellen und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

Die Planung für das Plangebiet berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Lausick vom Dezember 2006 ist das gesamte Plangebiet weitgehend als Sondergebiet Kur (SO Kur) gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Für die vorgesehene Nutzungsänderung der Teilbereiche BG1, BG 2, BG3 und BG4 ist der FNP entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von Sondergebiet Kur in Sondergebiet Nahversorgungsstandort, Sondergebiet Hotelanlage, Sondergebiet Klinik, Sondergebiet Sport sowie in Allgemeines Wohngebiet nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

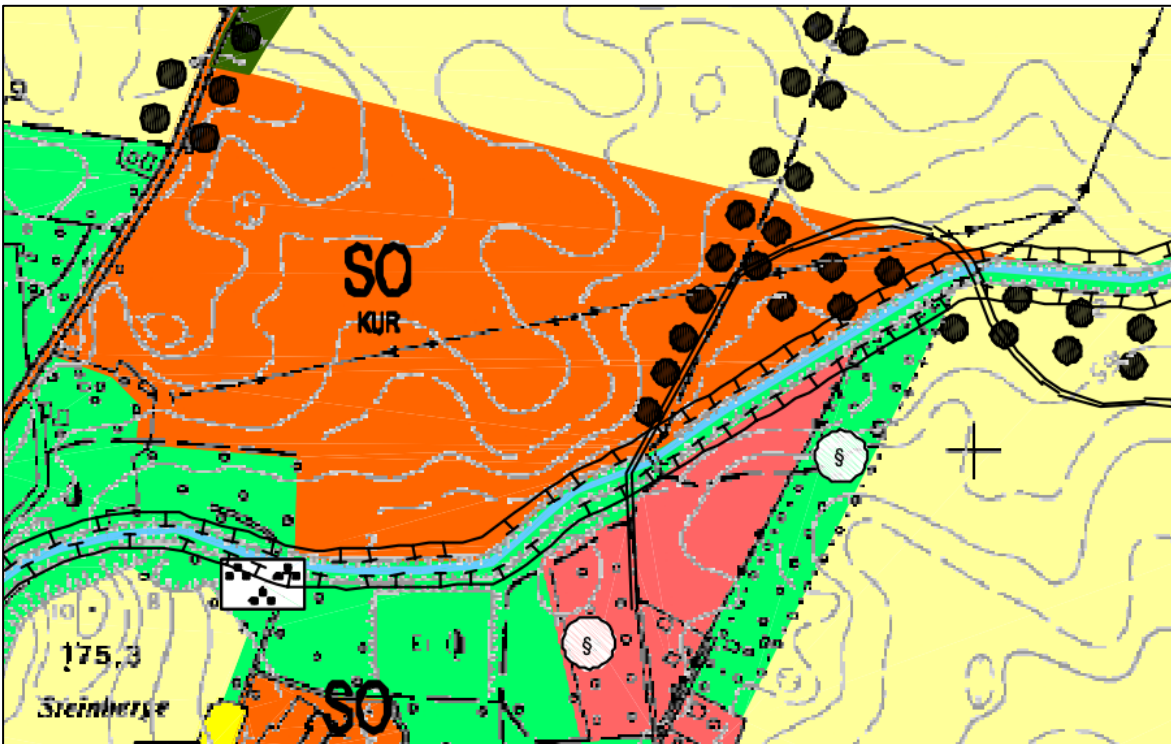


Abb. 3: Ausschnitt FNP Stadt Bad Lausick, Stand Dezember 2006

Die Flächennutzungsplanänderung ist bereits im Verfahren. Die **Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick und Otterwisch** liegt als Vorentwurf in der Fassung vom 01.09.2025 vor. Die frühzeitige Beteiligung ist bereits erfolgt

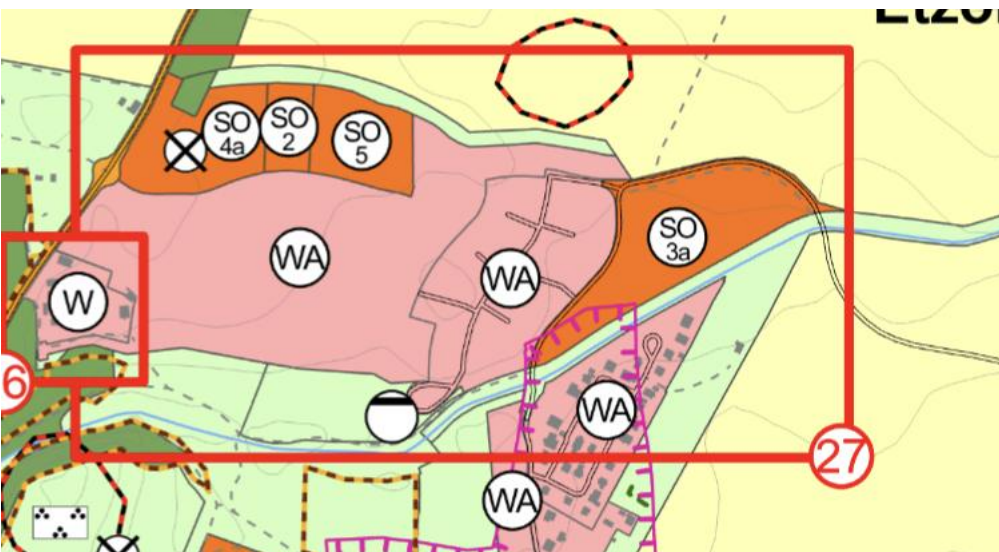


Abb. 4: Ausschnitt FNP Stadt Bad Lausick, Stand September 2025

Die dargestellten Sonderbauflächen SO4, SO2 und SO5 werden mit entsprechenden Nutzungszwecken im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Sondergebietsflächen „Pflege“ und „Sport“ ist eine Berücksichtigung im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes dient der Anpassung der Art der baulichen Nutzung an veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen; vielmehr erfolgt die Aktivierung bereits planungsrechtlich gesicherter Flächen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im Bereich des Kur- und Gesundheitswesens konnten trotz nachhaltiger Bemühungen der Stadt nicht realisiert werden. Ein entsprechender Bedarf ist unter den gegenwärtigen strukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr gegeben.

Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen festzustellen. Dieser resultiert insbesondere aus der regionalen Entwicklungsdynamik im Einflussbereich des Oberzentrums Leipzig sowie aus der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die vorhandenen Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet sind weitgehend ausgeschöpft und nicht geeignet, den bestehenden Bedarf zu decken. Eine Ausweisung zusätzlicher Baugebiete im Außenbereich widerspricht den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die Umnutzung bislang ungenutzter Teilflächen stellt daher eine geeignete und erforderliche Maßnahme dar. Die Flächen sind für eine Wohnnutzung städtebaulich geeignet; entgegenstehende Nutzungsbindungen bestehen nicht mehr.

Die Planung ist damit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Jahr 2002 hat die Stadt Bad Lausick zum Ausbau und zur Weiterentwicklung ihres Status als Kurort den Bebauungsplan Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ (21 ha) bekannt gemacht. Im Jahr 2018 erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 36/1 „Wohnanlage Else-Hirsch-Straße“ die Änderung für Teilflächen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“. Mit hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36/2 soll der bestehende B-Plan Nr. 36 geändert werden.

1.3.4 Sonstige Konzepte

Einzelhandelskonzept

Momentan erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept (aktueller Stand 27.03.2026) der Stadt Bad Lausick mit der Betrachtung bzw. Einbeziehung der beabsichtigten Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die Datengrundlage umfassend aktualisiert. Dabei werden aktuelle Entwicklungen und Trends im Einzelhandel sowie in der regionalen Entwicklung analysiert und berücksichtigt. Zudem werden das Sortimentskonzept (Sortimentsliste) und das Standortkonzept einschließlich der Nahversorgungsstruktur überprüft und bei Bedarf angepasst. Abschließend werden die Steuerungsleitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet aktualisiert und weiter konkretisiert.¹

Die Stadt Bad Lausick ist gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2017) ein Grundzentrum und übernimmt zentralörtliche Versorgungsfunktion. Zielstellung der Fortschreibung war es die aktuelle Ist-Situation und zukünftige Zielstellungen sowie die Auswirkungen und Verträglichkeit der einzelnen Standorte zu untersuchen und ein Standortkonzept für das Stadtgebiet für eine nachhaltige, stabile Einzelhandelsentwicklung zu erhalten.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde die gesamte Datenlage aktualisiert, neue Trends in der Einzelhandelsentwicklung und der regionalen Entwicklung aufgezeigt sowie das Sortimentskonzept (Sortimentsliste) sowie das Standortkonzept inkl. der Nahversorgungsstruktur überprüft und angepasst. Im Ergebnis erfolgten eine Aktualisierung und Präzisierung der Steuerungsregeln für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt.

Als Ziel wurde festgehalten, dass die Nahversorgungsstrukturen in Bad Lausick langfristig erhalten bleiben und sich zukunftsfähig aufstellen sollen. Es wurde festgestellt, dass weggefallene Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² durch Nachnutzung anderer, weitgehend außerhalb des Einzelhandelsbereiches liegender Nutzungen weggefallen sind. Mit der Entwicklung des vorliegenden

¹ Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Bad Lausick, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 27.03.2026

Bebauungsplanes und der Schaffung eines Nahversorgungsstandortes kann die Versorgungslücke und das zukünftige Nachfragepotenzial zukünftig gedeckt werden. Die Untersuchung kommt zudem zu dem Ergebnis, dass damit die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen bestehen bleibt und keine nachteiligen Beeinträchtigungen entstehen.

Ergänzend wird eine Sortimentsliste für die Stadt Bad Lausick aufgeführt. Für den geplanten Nahversorgungsstandort sind nahversorgungsrelevante Sortimente wie:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerieartikel, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
- Apothekenprodukte
- Blumen

vorgesehen.

Der geplante Nahversorgungsstandort wird im Standortkonzept als Nahversorgungsstandort „Nord“ ausgewiesen. Ziel ist es, einen wohnortnahen Versorgungsschwerpunkt aufzubauen. Dabei steht insbesondere der Aufbau eines Versorgungsstandortes im Fokus, der vor allem durch die perspektivische Entwicklung des Generationenparks gestärkt wird.

Die Überprüfung des Integrationsgebotes gemäß LEP 2013 erfolgt derzeit durch eine Fortschreibung und Anpassung des Einzelhandelskonzeptes.

Kreisentwicklungskonzept (KEK) 2030 Landkreis Leipzig²

Das Maßnahmekonzept ist ein zentrales Instrument zur strategischen Steuerung der regionalen Entwicklung im Landkreis Leipzig bis zum Jahr 2030. Es dient dazu, die im Kreisentwicklungskonzept definierten Ziele und Leitlinien mit konkreten, umsetzbaren Maßnahmen zu untersetzen und deren Umsetzung zu koordinieren. Im Handlungskonzept wurden für die verschiedenen Handlungsfelder „Starker Wirtschaftsstandort“, „L(i)ebenswerte Orte“ sowie „Nachhaltiger Lebensraum“ zentrale Leitziele definiert. Für Bad Lausick und das Plangebiet sind folgende Themen aus dem KEK 2030 relevant:

Handlungsfeld 1: Starker Wirtschaftsstandort

- Leitziel 1.1:
Eine diversifizierte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen.
- Leitziel 1.2:
Die Region bietet Perspektiven für Menschen jeden Alters – insbesondere für junge Menschen.
- Leitziel 1.4:
Der Landkreis entwickelt sich zu einem Tourismusstandort mit Potenzial sowie einem attraktiven Erholungsraum für die umliegenden Oberzentren.

Im Rahmen des Teilziels „Ausbau und Sicherung touristischer Infrastruktur und Mobilität“ wurde die folgende Maßnahme definiert:

- Maßnahme 1-61: Stärkung der Infrastruktur für Gesundheits-, Wellness-, Kur- und Aktivtourismus.

Handlungsfeld 2: L(i)ebenswerte Orte

² Landkreis Sachsen, Maßnahmekonzept 2030, https://www.landkreisleipzig.de/files/user_upload/Themen/Stabsstelle/Kreisentwicklung/Kreisentwicklungskonzept/KEK_2030-Massnahmenkonzept.pdf

In diesem Handlungsfeld steht die Lebensqualität in Stadt und Land im Fokus. Für Bad Lausick und das Planungsgebiet wurden folgende Leit- und Teilziele mit entsprechenden Maßnahmen bestimmt:

- **Leitziel 2.1:**
Der Landkreis verfügt über leistungsfähige Zentren, die – in Verbindung mit tragfähigen Mobilitätslösungen – eine zukunftsichere Daseinsvorsorge in Stadt und Land gewährleisten.
- **Teilziel "Starke Zentren" (2.2):**
Unterstützung der Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion bei überörtlichen Aufgaben.
- **Teilziel "Bildung":**
- **Maßnahme 2.10:** Unterstützung eines bedarfsgerechten Ausbaus von Kindertagesstätten.
- **Teilziel "Gesundheit und Pflege":**
- **Maßnahme 2.27:** Unterstützung der Kommunen bei der bedarfsgerechten Sicherung und Entwicklung teil-, stationärer sowie ambulanter Pflege- und Betreuungsangebote.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit einem Klinik- und Hotelstandort sowie Wohnangeboten und einer Gemeinbedarfsfläche in Bad Lausick stellt eine strategisch sinnvolle Ergänzung zur bereits bestehenden Struktur und dem bestehenden Klinikstandort dar und steht im Einklang mit den Zielen und Maßnahmen des KEK 2030 des Landkreises Leipzig. Im KEK 2030 wird die Sicherung und Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung als zentrales Handlungsfeld der regionalen Daseinsvorsorge definiert. Der Ausbau stärkt die wohnortnahe Gesundheitsversorgung im südlichen Kreisgebiet und verbessert die Erreichbarkeit spezialisierter medizinischer Leistungen – insbesondere für ältere Menschen und Patient/-innen mit chronischen Erkrankungen oder Rehabilitationsbedarf.

Durch die gezielte Nutzung bestehender Gesundheitsinfrastruktur in Bad Lausick – einem anerkannten Kurort mit langjähriger medizinischer Tradition – wird die Effizienz vorhandener Ressourcen gesteigert, was einem weiteren Leitgedanken des KEK 2030 entspricht: der nachhaltigen Entwicklung und intelligenten Nutzung regionaler Potenziale.

Zudem unterstützt die Maßnahme die KEK-Ziele in den Bereichen:

- **Gesundheit und Pflege:** durch den Ausbau stationärer und rehabilitativer Angebote.
- **Fachkräftesicherung und Arbeitsplatzentwicklung:** durch die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze im Gesundheitswesen.
- **Integrierte Standortentwicklung:** durch die Stärkung Bad Lausicks als Gesundheitsstandort mit überregionaler Bedeutung.

Der Ausbau fördert damit nicht nur die medizinische Versorgung im Landkreis, sondern leistet auch einen Beitrag zur strukturellen Stärkung des ländlichen Raumes – im Sinne einer ausgewogenen und zukunftsfähigen Regionalentwicklung, wie sie im KEK 2030 angestrebt wird.

Klima

Bad Lausick ist Fokuskommune im Projekt „Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen“. Das integrierte Konzept wurde im Juli 2022 im Kreistag beschlossen, beinhaltet ca. 40 allgemein gehaltene Maßnahmen für sowohl Kreis- als auch Stadtentwicklung in Bezug auf Energie und Klimaanpassung und beinhaltet eine Konkretisierung für die Stadt Bad Lausick.

Wichtige Maßnahmen sind u.a. die Anpassung der Bebauungspläne hinsichtlich Gründächern und Photovoltaikanlagen und die Transformation des Energiesystems.

1.3.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung erfolgt am 25.03.2021 durch den Stadtrat der Stadt Bad Lausick. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 36/2 vom 05.09.2022 bis zum 07.10.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Mitteilungsblatt am 19.08.2022 erfolgt und auf der Homepage der Stadt Bad Lausick (www.bad-lausick.de) und dem Landesportal Sachsen (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite>) eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Es wurden Hinweise und Bedenken vorgebracht, die sich auf das Planverfahren, die Erschließung des Plangebietes und die beabsichtigten Planungsziele beziehen. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Eine Abwägungstabelle mit Vorschlägen zur Berücksichtigung der Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird parallel zur Beschlussfassung des Entwurfs zum vorliegenden Bebauungsplan dem Stadtrat vorlegt.

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Baubestand

Aktuell wird der Großteil des Plangebietes als Ackerfläche genutzt. Nordwestlich und im Süden befinden sich Waldflächen. Im Osten grenzt Wohnbebauung an.

2.2 Denkmalschutz/Archäologie

Gem. rechtswirksamen FNP der Stadt Bad Lausick befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Zudem liegt der Bebauungsplanbereich nicht innerhalb der Umgrenzung eines Denkmalbereiches oder im historischen Ortskern.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen wird auf eine archäologische Relevanz des Vorhabenareals verwiesen. Es gibt archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Bronzezeit. Siedlungsspuren + hist. Ortskern [D-42280-02], mittelalterlicher Ortskern [D-38360-04]).

2.3 Natur, Landschaft und natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb sind derzeit keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Naturschutzgesetz des Freistaates (SächsNatSchG) geschützten Gebiete bekannt. Es sind auch keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG) geschützten Biotop vorhanden.

Im Nordwesten und im Süden befinden sich Waldflächen, für die die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zu beachten sind. Zusätzlich ist beachten, dass ein Mindestabstand von 30 m bei Neubauten von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald einzuhalten ist. Für Waldumwandlungen im Rahmen eines Bauleitplanes ist nach SächsWaldG ein zweistufiges Genehmigungsverfahren vorgeschrieben. Die Kommune als Planungsträger hat im ersten Schritt bei der unteren Forstbehörde (Umweltamt, Sachgebiet Forst) eine Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG zu beantragen.

In Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurden mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden Aussagen zu erforderlichen Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen eingeholt. Es wurde eine artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Erfassungen sind in den Entwurf zum Bebauungsplan und dazugehörigen Umweltbericht eingearbeitet.

2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt laut Regional Leipzig-West Sachsen 2021 weder im Hochwasserschutz- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

2.5 Boden, Baugrund und Altlasten

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Im FNP sind auf dem Plangebiet im Norden Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Kampfmittelverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bergbau

Es sind keine Flächen von der Bergbauaufsicht noch unterirdische Hohlräume betroffen. Südlich des Plangebietes befinden sich unterirdische Hohlräume.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Südlich des Vorhabens wurde Braunkohle im Tiefbau gewonnen. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 Sächs-HohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Zudem befindet sich die vorliegende Planung außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Grundsätzlich bestehen folgenden Anforderungen zum Radonschutz:

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Boden

In Teilen des Plangebietes sind unter geringmächtigen Bodenbildungen und nicht auszuschließenden anthropogenen Auffüllungen saalezeitliche Geschiebemergel und -lehme vorzufinden. Der Festgesteinsuntergrund wird von Gesteinen des tieferen Rot-liegend gebildet. Dabei handelt es sich um

Quarzporphyre und Tuffe, welche zum Frohburger und Buchheimer Quarzporphyr gehören. In den südlichen Bereichen stehen diese Gesteine und deren Verwitterungsbildungen oberflächennah an. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird gemäß der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das o. g. Plangebiet befindet sich derzeit außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Bad Lausick, an der freien Strecke der Staatsstraße 11 und soll über diese erschlossen werden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Sächsischen Straßengesetz (SächsStrG) dürfen außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt, an der freien Strecke der Staatsstraße, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Das gilt auch für Aufschüttungen oder Aufgrabungen größeren Umfangs.

Als weitere Vorgabe ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig, Sachsen ein Zufahrtsverbot bis auf die geplante Einmündung von der S 11 zum Plangebiet auf der gesamten Länge der Staatsstraße festzusetzen.

Zudem bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde laut § 24 Abs. 2 Nr. 2 SächsStrG, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden sollen.

Auf der Grundlage des § 24 Abs. 8 SächsStrG gelten die Absätze 1 bis 6 des § 24 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diese gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan wurde und wird der Straßenbaulastträger beteiligt.

Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzungsstruktur ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen bzw. -zuwachs zu rechnen. Daher ist es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Verkehrsuntersuchung zu erstellen. Inhalt und Aufgabe der Verkehrsuntersuchung ist:

- eine Verkehrserhebung an der S11,
- Ermittlung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens sowie dessen Verteilung auf das umliegende Straßennetz,
- Bewertung der Leistungsfähigkeit am neu entstehenden Knotenpunkt mit der S11 im Bestand und
- zum Prognosehorizont 2030,
- Vergleich der Knotenpunktvarianten zur Anbindung des Generationenparks an die S11

Die Verkehrsuntersuchung ist Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2).

Fuß- und Radwege

Zur besseren Vernetzung ist ein Anschluss an die bestehende Wegeverbindung im Süden außerhalb des Plangebietes und zur Kernstadt erforderlich. Die Breite der Verkehrsfläche hängt insbesondere von der Nutzungsintensität im Rad- und Fußgängerverkehr ab und sollte gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig bei geringer Nutzungsintensität mindestens 2,50 m betragen (ERA 2010).

Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es befindet sich keine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebietes. Mit der Stadt Bad Lausick fanden für die ÖPNV-Erschließung entsprechende Vorabstimmungen statt. Im Ergebnis wurden für das Vorhabensgebiet die Lage von Bushaltestellen definiert. Die Standorte der beiden Haltestellen mittig des Bebauungsplangebietes erschließen aus Sicht des ÖPNV sehr gut die Potentiale im Gebiet.

Auch die beiden östlich gelegenen Haltestellenstandorte im vorhandenen Wohngebiet erschließen Nutzer aus dem neuen Plangebiet bzw. aus dem Standort, der südöstlich gelegen ist. Für die Erreichbarkeit dieser östlich gelegenen Haltestellen müssen Fußwege vorhanden sein.

2.7 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist neu zu erschließen. Anschlusspunkte bestehen an vorhandenen Leitungen im benachbarten Wohngebiet.

3 Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan wurde in der vorgesehenen Form nicht umgesetzt; die vorliegende Planung entwickelt die Festsetzungen daher unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen fort, um eine offenere und flexiblere bauliche Gestaltung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang soll der geplante Nahversorgungsstandort nicht nur den Bedarf des Plangebietes selbst, sondern auch darüber hinaus die stadt- und umgebungsweite Versorgung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten abdecken. Die vorgesehenen Sondergebiete Klinik, Hotel, Pflege und Sport stellen dabei einen wesentlichen Baustein zur Förderung generationenübergreifender Angebote dar und tragen gleichzeitig zur Stärkung des Kurstandorts Bad Lausick bei.

Die Kombination des Pflege- und Seniorenheims mit einer geplanten Klinik und einem Hotel innerhalb des Gesamtareals ermöglicht die Entwicklung eines vielseitigen und funktional aufeinander abgestimmten Standorts. Das Pflege- und Seniorenheim profitiert von der Nähe zur medizinischen Versorgung durch die Klinik, wodurch eine qualitativ hochwertige Pflege und Gesundheitsbetreuung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig kann das Hotel als ergänzendes Angebot sowohl Besucherinnen und Besuchern der Pflegeeinrichtung als auch Patientinnen und Patienten der Klinik sowie deren Angehörigen zur Verfügung stehen.

Zusätzlich sollen im Gebiet sportliche Aktivitäten angeboten werden. Sie dienen der Sicherung und Weiterentwicklung von Angeboten für Bewegung, Gesundheit und soziale Begegnung. Es ermöglicht ein bedarfsgerechtes Spektrum sportlicher Nutzungen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Plangebietes.

Ergänzend wird die vorhandene Wohnbebauung erweitert und städtebaulich abgerundet. Dabei sollen verschiedene Wohnformen entstehen, die sowohl Zuzug generieren als auch dazu beitragen, Menschen im Stadtgebiet langfristig zu halten.

Insgesamt soll die Entwicklung des Gebietes einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung leisten, ein innovatives, generationenübergreifendes und gesundheitsorientiertes

Quartier zu schaffen, das den demografischen und gesellschaftlichen Herausforderungen zukunftsgerichtet begegnet.

Ziel ist es, ein differenziertes Wohnungsangebot zu ermöglichen, das den unterschiedlichen Lebensphasen und Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird. Insbesondere die demografische Entwicklung erfordert neue, altersgerechte Wohnformen und Pflegeeinrichtungen, um die wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Zudem soll durch attraktive Neubauangebote der Zuzug junger Familien gefördert und der Standort Bad Lausick langfristig gestärkt werden.

3.2 Planungsalternativen

Im Zuge der übergeordneten städtebaulichen Planung war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 bereits eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Diese sollte als Sonderbaufläche realisiert werden, was auch im übergeordneten Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist. Somit leitet sich die weitere bauliche Nutzung aus der strategischen Bodenplanung ab.

Im Rahmen der aktuellen städtebaulichen Weiterentwicklung wurden jedoch neue Planungsziele definiert. Ziel ist es, das Gebiet einer differenzierten baulichen Nutzung zuzuführen, die sowohl dem Bedarf an Wohnraum als auch den Erfordernissen der Daseinsvorsorge Rechnung trägt.

Daher sieht der vorliegende Bebauungsplan nun eine Untergliederung der ehemals einheitlichen Sonderbaufläche in unterschiedliche Nutzungsarten vor:

- Sonderbaufläche für einen Nahversorgungsstandort, Hotelanlage und Pflege- und Seniorenheim zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Infrastruktur
- Wohnbauflächen: Zur Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern.
- Gemeinbedarfsfläche: Zur Deckung des Bedarfs
- Grünflächen und Erhalt von Waldflächen

Mit dieser Differenzierung soll eine städtebaulich verträgliche, sozial ausgewogene und funktional durchmischte Entwicklung des Plangebiets und für die Stadt Bad Lausick als Grundzentrum ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine andere sinnvolle Alternative. Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet war nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Eine Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen und die Generierung von Zuzug in dem zu entwickelnden Generationspark ist hier vorrangige Zielstellung der Gemeinde. Die weitere Nutzung der angrenzenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere Ausdehnung und Entwicklung von Bauflächen nach Norden ist nicht vorgesehen und entspricht auch nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt.

4 Begründung der Festsetzungen

Planungsziel ist die (Fort-)entwicklung des vorhandenen Siedlungsbereichs im Norden von Bad Lausick. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen insbesondere darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Sondergebieten und eine Gemeinbedarfsfläche zu schaffen.

Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind entsprechende Festsetzungen erforderlich. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO. Unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung erfolgen weitere textliche Festsetzungen (TF) zur Feinsteuerung des Baugebietes:

4.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, werden für Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als sonstige Sondergebiet festgesetzt.

4.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für Teilflächen des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

1.1 Die WA-Teilgebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Demzufolge sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Zur Feinsteuerung des Baugebietes erfolgen weitere textliche Festsetzungen:

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 Verwaltung,**
- **Gartenbaubetriebe und**
- **Tankstellen**

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss bestimmter ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe einzuschränken. Daher werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese zu zusätzlichen Lärmemissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr des Liefer-, Betriebs- und Kundenverkehrs, führen würden, bzw. widersprechen diese den geplanten Nutzungs- und Baustrukturen.

Zudem sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO in der Regel sehr flächenintensiv und würden infolgedessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen.

Tankstellen sind vor allem aufgrund ihrer Funktion und des erzeugten Verkehrsaufkommens an Hauptverkehrsstraße anzuordnen und nicht mitten in Wohngebieten.

Da innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet ein Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird, sind zusätzliche Läden nicht erforderlich. Auch nicht störende Handwerksbetriebe werden aufgrund der Schutzwürdigkeit der angestrebten Wohnnutzung und des zukünftigen Klink- und Hotelstandortes, dass vor allem der Genesung, Rehabilitation und Erholung dienen soll, nicht zugelassen.

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

1.2 Die in der Planzeichnung 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.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Landesdirektion Sachsen erfolgten Informationen zur beschlossenen Kita Bedarfsplanung 2022-2025. Diese wurde im Oktober 2025 durch den Landkreis Leipzig für den Zeitraum 2023 – 2026 fortgeschrieben.

Die Gesamtzahl der wohnhaften Kinder wird in allen drei Altersgruppen weiterhin mit etwa 700 Kindern prognostiziert. Im Krippenbereich gab es zuletzt einen Rückgang der 1-3-jährigen Kinder, aber im Planungszeitraum ist wieder ein konstanter Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der 3-6/7-jährigen ist weiterhin rückläufig, im Planungszeitraum von etwa 300 auf 240 Kinder. Im Hortbereich dagegen wird mit einem gleichmäßigen Anstieg um etwa 50 Kinder gerechnet. Das Betreuungsangebot in der Stadt Bad Lausick ist in allen Altersgruppen noch ausreichend.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung eines Wohngebietes kann ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen entstehen. Eine abschließende Festsetzung und ein Nutzungszweck für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche soll allerdings noch nicht erfolgen.

Die Ausweisung der Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt zur Sicherstellung der Versorgung und Betreuung der Bevölkerung im Bereich sozialer Einrichtungen, damit eine wesentliche Funktion im gesellschaftlichen und kommunalen Leben erfüllt ist.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für öffentliche Aufgaben im Plangebiet. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung sowie sich wandelnder infrastruktureller Anforderungen besteht ein langfristiger Bedarf an Flächen für soziale, kulturelle, schulische, sportliche oder gesundheitliche Einrichtungen. Eine konkrete Zweckbestimmung wird bewusst nicht festgesetzt, um der Gemeinde die notwendige Flexibilität zu erhalten, auf zukünftige Entwicklungen und Bedarfsänderungen reagieren zu können.

4.1.1.3 Sondergebiet Nahversorgungsstandort

Eine Teilfläche im Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Grundversorgung.

1.3.1 Es wird ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung für einen Nahversorgungsstandort mit ca. 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.

Mit dieser Festsetzung wird eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich erlangt. Entsprechend der Inhalte der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes vorbereitet werden, welcher hinsichtlich seiner Dimensionierung und Ausgestaltung des Angebotes auf die nähere Umgebung ausgerichtet ist. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelkonzeptes der Stadt Bad Lausick ist der Nahversorgungsstandort verankert. Die festgelegte Sortimentsliste wird durch die entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Nahversorgungsstandort dient der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Plangebiet und den angrenzenden Wohnbereichen. Die vorgesehene Verkaufsfläche ist auf die Bedürfnisse der Nahversorgung beschränkt und entfaltet keine überörtliche oder zentrenrelevante Wirkung.

Der Standort ist räumlich-funktional in den bestehenden Siedlungsbereich integriert und fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt von Bad Lausick, ist nicht zu erwarten. Vielmehr ergänzt der Nahversorgungsstandort das bestehende Angebot.

Das Integrationsgebot der Raumordnung und Landesplanung wird eingehalten. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplans Leipzig-West Sachsen und unterstützt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

4.1.1.4 Sondergebiet Klinik

Eine Teilfläche im Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt.

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 Patienten 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.**

Das Sondergebiet Klinik dient der Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung und der umliegenden Gemeinden. Zudem werden neue Arbeitsplätze in der Region geschaffen.

4.1.1.5 Sondergebiet Hotel

Eine Teilfläche im Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

1.3.3 Es wird ein Sondergebiet SO 2 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.**

Durch die Entstehung der neuen Hotelanlage, soll die Stadt Bad Lausick als Tourismusstandort qualifiziert werden. Der Standort bietet Entspannungs- und Übernachtungsmöglichkeiten für Tourist/-innen, Kurgäste, Begleitpersonen der angrenzenden Klinikanlage. Die Anlage bietet aber auch Raum für Firmenmeetings, Tagungen und Seminare.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen hat zum Ziel, Störungen an einem Ort der Erholung einzuschränken oder ganz auszuschließen.

4.1.1.6 Sondergebiet Pflege und Seniorenheim

Mit der Festsetzung des Sondergebiets SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pflege und Seniorenheim“ wird dem zunehmenden Bedarf an betreuten Wohn- und Pflegeangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen entsprochen. Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass im Sondergebiet Einrichtungen wie Pflegeheime und Seniorenheime errichtet werden können, die eine umfassende Versorgung sowie ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen.

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.

4.1.1.7 Sondergebiet Sport

Das Sondergebiet „Sport“ dient der Förderung von Bewegung, Gesundheit und sozialer Begegnung. Es schafft ein bedarfsgerechtes Angebot für sportliche Betätigung unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen und stärkt damit die Lebensqualität im Plangebiet.

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,**
- **Nebenträume und untergeordnete Einrichtungen, die dem Betrieb der Sportanlagen dienen (z. B. Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, 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.**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf den Grundstücken und einem ausgewogenen Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglichen jedoch eine diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO. Es gelten die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung angegebenen Werte als Obergrenze (TF 2.0).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der Orientierungswert als Obergrenze für die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4 und wird auch die die WA-Teilgebiete festgesetzt. Zur Gliederung der Bebauungsstruktur werden fünf WA-Teilgebiete festgelegt.

Für die Sondergebiete ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen.

Überschreitung der GRZ

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gelten die

gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO. Diese Überschreitungen dürfen somit höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche erreichen. Der höchste zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich der Stellplätze und Zufahrten erreicht dementsprechend einen Wert von 0,6 für das WA-Teilgebieten bei einer GRZ von 0,4 und für die SO-Teilgebietes darf die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i .V. mit § 20 Abs.1 BauNVO wird bei den geplanten Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen und für das WA 5 ein Höchstmaß von einem Vollgeschoss festgesetzt, um eine angepasste Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Umgebungsbebauung zu gewährleisten und mithin ein relativ einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereichs zu gewährleisten.

Für den Geschosswohnungsbau (WA 3) wird das Höchstmaß der Vollgeschosse auf vier festgesetzt.

Für die Sondergebiete werden auch aufgrund der verschiedenen Zweckbestimmungen unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Allgemeine Wohngebiete

Für die WA-Teilgebiete 1, 4 und 5 wird eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzel- sowie Doppelhäusern festgesetzt, um eine aufgelockerte Bauungsstruktur auch im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten und nach Süden zu entwickeln.

Für das WA-Teilgebiet 2 wird eine offene Bauweise und die Errichtung von Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) und Doppelhäusern festgesetzt. Ziel ist es, an dieser städtebaulich geeigneten Stelle eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen und einen räumlich gefassten Straßenraum zu schaffen. Durch die räumliche Konzentration der dichteren Bebauung bleibt die insgesamt gewünschte aufgelockerte Struktur im übrigen Plangebiet gewahrt.

Für das WA-Teilgebiet 3 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, allerdings für eine dichtere Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau.

Sondergebiete

Für die Sondergebiete erfolgen keine Festsetzungen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden mittels Baufelder (-grenzen) so angelegt, dass zu der S 11 eine ausreichende Eingrünung ermöglicht wird. Ergänzend erfolgt eine Eingrünung und Abschirmung nach Norden zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der zum den Waldflächen einzuhaltenen Abstand von 30 m wird ebenfalls eingehalten. Insgesamt wird mit den einzelnen Baufeldern ein Rahmen vorgegeben, der zusammen mit den übrigen Festsetzungen zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes einen großzügigen Spielraum hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der künftigen Grundstücke zulässt, insbesondere bzgl. Haustypen.

Garagen und Stellplätze

Hochbauliche Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert

und die Aufenthaltsqualität auf den Privatgrundstücken erhöht werden. Ebenso wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

4.0 *In allen WA- und SO-Teilegebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Abstandsflächen

Bei Abstandsflächen und Abständen gilt die aktuelle Fassung der sächsischen Bauordnung (SächsBO). Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc.). Die Abstandsregeln in § 6 Abs. 5 Satz 1-4 SächsBo) sollen weiterhin ihre Geltung behalten und nicht durch abweichende Regelungen im Bebauungsplan ersetzt werden.

Zur Klarstellung wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

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

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

Rechtsgrundlage folgender Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO.

5.0 *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.*

Nebengebäude wie Gartenhäuser, Unterstände und sonstige Überdachungen stellen sich als städtebaulich störend dar, wenn sie ungeordnet und in unbestimmter Anzahl an beliebiger Stelle errichtet werden. Um dieses Störpotenzial zu vermeiden, soll die getroffene Festsetzung eine städtebaulich störende Überbauung der Vorgärten sowie ein Übermaß an Nebengebäuden und befestigten Flächen außerhalb der Baugrenzen verhindern.

Weiterhin geben die festgesetzten Baufelder der WA-Teilgebiete mit Baufeldtiefen ausreichend Spielraum zur Anordnung und Errichtung von baulichen Nebenanlagen.

Der Umfang der Erforderlichkeit von der zur Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO kann mit der Aufstellung einer Angebotsplanung nicht eingeschätzt werden. Daher sind die Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Die Leitungen und auch die Versorgungsanlagen können nach Umsetzung der Planung Veränderungen unterliegen, die eine Verlegung oder dergleichen erforderlich macht, so dass eine Festlegung der technischen Nebenanlagen auf einen bestimmten Bereich nicht dienlich ist. Daher erfolgen keine weiteren Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Ein Planerfordernis für weitere Festsetzung von Nebenanlagen liegt nicht vor.

4.6 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Östlich der S 11 gilt ein Anbauverbot von 20 m (§ 24 Sächsisches Straßengesetz). Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone A ist von Hochbauten und baulichen Anlagen freizuhalten.

4.7 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für den Standort wird eine Versorgungsfläche von 5.5 x 5.5m benötigt. Die Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sichern.

4.8 Erschließung (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.8.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Für die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt eine neue Anbindung an die S 11 im Westen mittels einer Abbiegespur. Im Zuge der Abstimmungen zum Bebauungsplan und vorhandener Planungen (Verkehrsuntersuchung) ist die Errichtung einer Abbiegespur für die sichere Verkehrsführung erforderlich. Die Einmündung wurde an das aktuelle Regelwerk (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen-RAL) bemessen und wird in die Planung einbezogen. Die erforderlichen Flächen werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Künftig gilt für die S 11 und die neue Einmündung:

- Straßenkategorie LS III
- Entwurfsklasse 3

Aufgrund der veränderten räumlichen und städtebaulichen Strukturen des Plangebiets ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls an der östlichen Seite der S11, so wie er im rechtskräftigen B-Plans Nr. 36 „Kursondergebiet Bad Lausick“ vorgesehen war, nicht mehr beabsichtigt.

Die neue Anbindung an die S 11 soll zu einer öffentlichen Straße bzw. öffentlichen Weg gewidmet werden. Damit entsteht laut § 30 (1) SächsStrG eine neue Kreuzung.

Die Leistungsfähigkeit der Abbiegespur und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurden in einer Verkehrsuntersuchung geprüft (Anlage 2). Im Ergebnis der Varianten und mit der Entscheidung für die Errichtung einer Abbiegespur ist die Leitungsfähigkeit der künftigen Anbindung gegeben.

Gemäß § 31 (1) SächsStrG hat bei der höhengleichen Kreuzung der Träger der Straßenbaulast der höheren Straßenklasse - in dem Fall das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig - die Kreuzung zu unterhalten. Somit muss nach § 31 (2) SächsStrG der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße - also die Stadt Bad Lausick - dem Träger der Straßenbaulast der vorhandenen Straße die Mehrkosten für die Unterhaltung erstatten, die ihm durch die Regelung nach § 31 (1) SächsStrG entstehen.

Aus diesem Grund ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Lausick und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig erforderlich. In dieser Vereinbarung wird auch die Höhe des Ablösungsbetrages, welcher für die Unterhaltung des Einmündungsbereiches von der Stadt Bad Lausick an das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig zu zahlen ist, genannt.

Eine weitere Anbindung für das Plangebiet erfolgt über die Else-Hirsch-Straße im Osten.

Innere Erschließung

Das innere Erschließungssystem erfolgt durch einen Erschließungsring, von den kleineren privaten Stichstraßen abzweigen.

Laut Stellungnahme des Hauptamtes – Fachbereich Brandschutz sind am Ende der „Privatstraßen“ Wendemöglichkeiten vorzusehen, die auch für Fahrzeuge der Feuerwehr geeignet sind. Das ist in der Regel ein Wendehammer mit Flächenbedarf für Fahrzeuge von 10 Meter Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) Freihaltezonen um den Wendehammer, sind zu beachten.

Zudem ist ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m von Norden nach Süden durch das Gebiet geplant. Es erfolgen entsprechende Festsetzungen.

ÖPNV

Es erfolgt eine Erweiterung des bereits vorhandenen Busnetzes innerhalb des Plangebietes. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich. Der Haupterschließungsstraße wird als öffentliche Straße festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr, hier Stellplätze sind innerhalb der jeweiligen ausgewiesenen Baugebiete entsprechend den Anforderungen und gemäß § 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO) im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erbringen und nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorzusehen, die genauen Standorte sind in der Erschließungsplanung zu regeln.

Grundstückszufahrten

Innerhalb der als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Bereiche entlang der S 11 und der Kurven- bzw. Einmündungsbereiche sind Ein- und Ausfahrten aufgrund der Verkehrssicherheit und Durchgangsverkehrs grundsätzlich unzulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung und zur Sicherung eines geordneten Straßenbildes sind benachbarte Grundstückszufahrten im Bereich der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser – soweit technisch möglich – zusammenzufassen.

7.0 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.

Durch die Reduzierung der Zufahrtsanzahl werden Querungsstellen minimiert, Sichtbeziehungen verbessert und Unfallrisiken reduziert. Die Festsetzung dient damit auch Belangen der Verkehrssicherheit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden bzw. privat bleiben. Innerhalb öffentlicher Flächen ist keine Sicherung bzw. Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, erforderlich.

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

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

4.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, und Abs. 1a BauGB)

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

Grünflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung Grünflächen entspricht dem Ziel der Schaffung von qualifizierten Freiflächen zur Sicherung einer hohen Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet.

Es werden private Grünflächen festgesetzt.

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

Die Flächen für den Wald werden im Süden und Nordwesten weitestgehend erhalten. Im Süden werden Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Innerhalb der südlichen Waldfläche ist zudem zur besseren Vernetzung und Anbindung an die Kernstadt ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,00 m erforderlich. Entlang der Anbindung soll auch ein Spielbereich mit Spielgeräten sowie Outdoor-Sportgeräten entstehen, der für die Allgemeinheit nutzbar ist und zur Förderung von Freizeit, Bewegung und sozialer Begegnung beitragen soll. Des Weiteren sind Flächen für Versorgungsanlagen unterzubringen.

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

Die beanspruchten Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Wald gemäß Forstbehörde eingestuft. In der Summe macht sich eine Waldumwandlung mit einer Flächengröße von ca. 9500 m² erforderlich. Die südlich angrenzende bestockte Fläche hin zum Fußweg und wasserführenden Graben verbleibt als Wald.

Aufgrund der Planungsziele kann keine vollständige Kompensation im Plangebiet erfolgen. Vor dem Hintergrund ist ein notwendiger Waldersatz erforderlich. Aus der Waldumwandlung der Fläche von 9.500 m² leitet sich mit Faktor 2 eine Waldersatzfläche von 19.000 m² ab, die auf einer durch den Vorhabenträger bereitzustellenden Fläche als Waldersatz umzusetzen ist.

Für die o.g. ggf. zusätzliche Verkehrsfläche bzw. Abwasseranlage auf Waldfläche sind mit Faktor 2 zusätzliche Waldersatzflächen auszuweisen.

Die Stadt Bad Lausick muss vor der Fassung des Satzungsbeschlusses die Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG bei der Forstbehörde des Landratsamtes Leipzig beantragen. Vor dieser Beantragung muss ein Vertrag durch die Stadt Bad Lausick mit dem Investor für den Waldersatz geschlossen werden.

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

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Zur Minderung der Auswirkungen der Flächenversiegelungen und um nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Wasserhaushalt zu minimieren, werden nachfolgende textliche Festsetzung getroffen:

9.0 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.

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt sind. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist, aufbauend auf einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten, ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden. Dieses Maßnahmenkonzept wird in den Bebauungsplan übernommen, vgl. hierzu Umweltbericht. Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen erfolgen, die einen bodenrelevanten Bezug haben.

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

Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Betrachtung zum Verkehrslärm ergeben sich folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

- 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 Schall-dämmwerte erfüllen.*

4.9.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)

Im Sondergebiet Hotelanlage, Sondergebiet Klinik und WA 4 ist im Norden ein grüner Stutzstreifen anzulegen, einheitlich zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dieser Festsetzung sollen durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei der Ersatzmaßnahme E1 werden Festsetzungen an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs vorgenommen. Grundlage der Maßnahme sind vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von den vom Sachsenforst bereitgestellten Flächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden notwendige Maßnahmen/ Festsetzungen aufgestellt, die zu einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Schutzgüter) führen.

Pflanzbindung: Folgende Pflanzmaßnahmen sind innerhalb des B-Plan-Gebiets und auf externen Flächen vorgesehen:

- 11** *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.*

Grundlage zur Gestaltung und Auswahl der Gehölze sind die Empfehlungen des Freistaates Sachsen (SMUL), unter Verwendung gebietseigener Pflanzen (<https://www.natur.sachsen.de/gebietseigene-pflanzen-20826.html>).

Die Pflanzliste der Bäume/ Sträucher orientiert sich 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
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
einheimische Wildrosenarten	<i>Rosa spec.</i>

Pflanzliste Bäume

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

Ausgleichsmaßnahme A 1 Ortsrandeingrünung mit Feldheckenstrukturen

Fläche. ca. 1,3 ha

Diese Maßnahme wirkt kompensatorisch und zielt zudem auf die gestalterische Aufwertung der Ortsrandstrukturen im Plangebiet ab. Es sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Mit dem Pflanzgebot erfolgt eine Eingrünung und räumliche Abschirmung des B-Plan-Gebietes und der bebauten Flächen im Sinne einer Ortsrandeingrünung nach Westen zur Staatsstraße S 11 und zu den unbebauten Ackerflächen im Norden.

11.1 *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.*

Ausgleichsmaßnahme A2 Anlage einer Waldfläche im B-Plan-Gebiet

Fläche. ca. 1.350 m²

Im nordwestlichen Abschnitt ist in Fortsetzung des straßenbegleitenden Waldstreifens die Anlage einer Waldfläche vorgesehen/ festgesetzt. Es sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Anlage einer

Waldfläche vorzunehmen. Die Pflanzungen erfolgen gemäß dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG), als rechtliche Grundlage für die Berücksichtigung der Herkunftssicherheit unter Berücksichtigung der Herkunftsempfehlungen des Staatsbetriebes Sachsenforst (Stand 31. 01. 2020). Abstände nach § 25 SächsWaldG wurden in den Festsetzungen berücksichtigt. Diese Maßnahme wirkt kompensatorisch und zielt zudem auf eine gestalterische Aufwertung im Plangebiet ab.

11.2 *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.

Ausgleichsmaßnahme A 3 Strauchpflanzungen als Feldheckenstruktur

Fläche. ca. 2.160 m²

Diese Maßnahme zur Anlage einer Feldhecke wurde hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen der südlich angrenzenden Waldfläche und der südlichen Baugrenze des B-Plan-Gebietes zur Gewährleistung eines Sicherheitsabstandes von 30 m ausgewiesen. Mit dem Pflanzgebot zur Anlage einer Feldhecke unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plan-Gebietes und der bebauten Flächen im Sinne einer dauerhaften Gehölzformation und naturschutzfachlich wertvollen Kompensationsfläche zum Baufenster nach Norden. Abstände nach § 25 SächsWaldG wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

11.3 *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:

Ersatzmaßnahme E1 Anlage einer externen Waldfläche

Fläche. ca. 1,71 ha

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein Versiegelungsdefizit im Flächenumfang des B-Plans nicht ausgleichbar. In Abstimmung mit der Stadt Bad Lausick, der Forstbehörde des Landratsamtes des LK Leipzig und dem Sachsenforst soll das Defizit durch Anlage einer Waldfläche auf einer externen Fläche kompensiert werden.

11.4 *Es erfolgt eine Erstaufforstung nach § 10 SächsWaldG auf Ackerland.*

Diesbezüglich wurde bereits 02/ 2026 eine mögliche Erstaufforstungsfläche zwischen dem Vorhabenträger und dem Sachsenforst vorabgestimmt.

Abstand zu Nachbargrundstücken

11.5 *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.*

4.10 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet neu erschlossen werden muss. Anschlusspunkte bestehen an vorhandenen Leitungen. Die erforderlichen Leitungs-, Fahr- und Gehrechte für die Unterhaltung der Leitungen innerhalb von privaten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan sichergestellt

4.10.1 Trinkwasser

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz kann von der östlich des Baugebietes, im 1 BA verlegten TWL DN 100 erfolgen. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ein Ringschluss zu der südlich des Plangebietes erlaufenden Versorgungsleitung DN 200 (Pkt. I) herzustellen. Die Löschwasserversorgung könnte damit über das Trinkwassernetz bis zu einer Menge von 96 m³/h abgesichert werden. Im Plangebiet liegt ein Versorgungsdruck von ca. 5,0 - 6,0 bar an. Bei der Planung der trinkwassertechnischen Erschließung ist eine TWL DN 100 PE 125x7,1 mit Schweißverbindung vorzusehen. In die Stichstraßen ist jeweils eine TWL DN 50 PE 63x5,8 zu planen. Am Leitungsende ist eine Unterflurhydrant UFH 80 Typ AD vorzusehen.

4.10.2 Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Der Anschluss kann grundsätzlich an das bestehende Netz im Südosten des Gebietes erfolgen. Hierfür ist die Kapazitätsgrenze des vorhandenen Pumpwerks im Südosten zu berücksichtigen.

4.10.3 Niederschlagswasser

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Mischwasserkanalnetz der KWW ist definitiv nicht möglich. Somit sind auf den Privatgrundstücken Regenwasserzisternen zur Bewässerung vorzusehen. Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Ausführung- und Genehmigungsplanungen liegen noch nicht vor.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Gebiet über eine zentrale Regenwasserkanalisation gesammelt und in ein neu entstehendes Regenwasserrückhaltebecken im Südosten des Gebietes geleitet. Von dort wird es gedrosselt in den Vorfluter geleitet.

Zusätzlich wird das Niederschlagswasser der Straße in Muldenrigolen geleitet, die parallel zur Straße verlaufen. Dort kann das Wasser teilweise versickern, das restliche Wasser gelangt in das Rückhaltebecken. Dies wird in der weiteren Planung und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und geprüft, auch ob eine Reinigungsstufe für das anfallende Straßenniederschlagswasser erforderlich ist. Ggf. muss für die Versickerung in den Mulden eine Substratschicht eingebaut werden, um den Anforderungen zu entsprechen.

4.10.4 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf, Grundschutz für die Bebauungsgebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 beträgt in Anlehnung an die Technische Regel, Arbeitsblatt DVGW W 405, 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden. Hier ist zu beachten, dass in der bisherigen Planung im Bereich von Stichstraßen Trinkwasserleitungen DN 50 mit UFH Typ AD zur Verwendung kommen. Die Stichstraßen werden hinsichtlich des Brandschutzes über die Ringleitung in der Hauptstraße versorgt. In dieser wird eine DN 100 verlegt. Der Löschbereich bzw. Einhaltung des Brandschutzes erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt (DVGW W 405). Die längste Stichstraße hat eine Länge von 78 m und liegt somit deutlich unter 300 m und kann damit von einem Hydranten auf der Ringleitung mit Löschwasser von 48 m³/h versorgt werden.

Der Löschwasserbedarf, Grundschutz für die Bebauungsgebiete WA 3 und SO beträgt in Anlehnung an die Technische Regel, Arbeitsblatt DVGW W 405, 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden. Diese Löschwassermenge kann laut Planunterlagen über Trinkwasserleitungen zur Verfügung gestellt werden.

Sollte der vorgenannte aufgeführte Grundschutz zum Löschwasserbedarf nicht über das System der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden, sind in Rücksprache mit der örtlichen Brandschutzbehörde an entsprechend geeigneten Stellen Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter nach DIN zu planen, Mindestmenge jeweils 200m³. Eine Festlegung erfolgt aufgrund der noch nicht vorhandenen Vorhabenplanung nicht im Bebauungsplan. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

4.10.5 Energieversorgung

Im WA 4 befindet sich eine bestehende Trafostation.

Die Energieversorgung ist neu zu planen.

Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen erfolgt folgende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 23b BauGB:

13 *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.*

4.10.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebiets ist derzeit noch nicht abschließend festgelegt. Grundsätzlich ist eine Versorgung sowohl über dezentrale Lösungen (z. B. Wärmepumpensysteme) als auch über leitungsgebundene Energieträger möglich. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der weiteren technischen Planung und unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Umsetzung geltenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz.

Ziel ist eine wirtschaftliche, zukunftsfähige und möglichst emissionsarme Wärmeversorgung des Gebiets.

4.10.7 Telekommunikation

Unterirdische Telekommunikationsanlagen (z. B. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) und sonstige unterirdische Leitungen sind planen.

4.10.8 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist über das kommunale Straßennetz, hier die Else-Hirsch-Straße und die S 11, angeschlossen.

Um die Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleisten zu können sind die geplanten inneren Planstraßen nach den Vorgaben der RAS 06 zu konzipieren.

Die Konzeption ist zwingend einzuhalten um eine gefahrlose und den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Entsorgung durchführen zu können. Die gefahrlose Einfahrt ins Wohngebiet und im Wohngebiet mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug muss mittels Schleppkurvennachweis gegeben sein. Die Traglast einer öffentlichen inneren Erschließungsstraße und öffentlichen Stichstraße ist entsprechend dem zulässigen Gesamtgewicht eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (26 t) anzupassen. Bei der Entsorgung ist das Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen gemäß berufsgenossenschaftlichen Vorschriften verboten. Um Stichstraßen zur Abfallentsorgung benutzen zu können muss am Ende einer Stichstraße eine geeignete Wendemöglichkeit nach RAS 06 vorgesehen werden (Wendescheife; Wendehammer).

Entsprechende Dienstbarkeiten sind für Privatstraße einzutragen und im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die technische und verkehrliche Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen. Die Festsetzungen hindern die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile der Grundstücke in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden

und sichern somit die Erschließung. In der Umsetzung ist dann eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Flächen für Nebenanlagen oder notwendige Anlage wie Abfallbehälter oder Glascontainer werden aufgrund der Angebotsplanungen nicht festgesetzt. Das erfolgt in der weiteren Ausführungsplanung.

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

4.11.1 Einfriedungen, Vorgärten und nichtüberbare Grundstücksflächen

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen, der Gestaltung der nichtüberbaren Grundstücksflächen und Vorgärten getroffen. Die Gesamtheit dieser Festsetzungen soll Fehlentwicklungen möglichst vermeiden. Daher sind zum Straßenraum 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.

4.11.2 Äußere Gestaltung

Holzhäuser und Klinkerfassaden sind unzulässig.

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung eines einheitlichen und ortstypischen Erscheinungsbildes sowie die Wahrung der gestalterischen Qualität des Baugebiets. Holzfassaden und Klinkerverkleidungen weichen in Materialität, Farbwirkung und Struktur deutlich von der vorgesehenen Putz- bzw. Massivbauweise ab und beeinträchtigen somit das angestrebte homogene Siedlungsbild. Zur Gewährleistung eines städtebaulich abgestimmten Gesamteindrucks werden diese Bau- und Fassadenformen daher ausgeschlossen.

4.11.3 Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen

Gemäß § 10 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Für Werbeanlagen ist prinzipiell eine Baugenehmigung erforderlich. Die Errichtung von Werbeanlagen hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen und Straßenverkehr) vermieden werden.

Für das Plangebiet erfolgt folgende Regelung:

Werbeanlagen sind in den Sondergebieten, wenn sie 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.

4.12 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Archäologische Bodenfunde/Denkmalerschutz

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. Anzeigepflichtig ist der/die Entdecker/-in, der/die Eigentümer/-in und der/die Besitzer/-in des Grundstückes sowie die Leitung der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Nimmt der/die Finder/-in an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch die Anzeige an die Leitung oder das Unternehmen von den Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

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).

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

In der Umsetzung des Bebauungsplans werden Maßnahmen erforderlich, die im Umweltbericht Teil B aufgeführt sind.

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 - Geräuschemissionen zu beachten. Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtmissionen 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.

5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 14,0 ha.

Flächenbezeichnung	in m ²	GRZ	überbaubare Grundstücksfläche
Sondergebiet Nahversorgungsstandort	12.460	0,6	7.476
Sondergebiet Hotel	4.815	0,6	2.889
Sondergebiet Klinik	10.345	0,6	6.207
Sondergebiet Pflege und Seniorenbe- reich	8.300	0,6	4.980
Sondergebiet Sport	3.340	0,6	2.004
WA 1	26.865	0,4	10.746
WA 2	2.015	0,4	806
WA 3	8.080	0,4	3.232
WA 4	4.670	0,4	1.868
WA 5	10.765	0,4	4.306
Gemeinbedarfsfläche	3.800	0,5	1.900
Maßnahmen zum Schutz, zur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.475		
Straßenverkehrsfläche	2.215		2.215
Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung	7.790		7.790
Fußweg + Bus	1.085		1.085
Fuß- und Radweg	805		805
Privatstraße	1.480		1.480
Wald	13.145		
Regenrückhaltebecken	1.200		
Grünfläche	13.555		
Summe:	138.205		59.789

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Für die Bewohner und Bewohnerinnen sind aufgrund der Lage des Plangebietes keine Beeinträchtigung zu erwarten. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der verschiedenen Sondernutzungen können weitere Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebietes und somit für die Einwohner und Einwohnerinnen geschaffen werden. Das dient dem Ziel, Bewohner und Bewohnerinnen in der Stadt zu halten. Ergänzt wird das Angebot durch die Schaffung von Wohnraumangeboten.

6.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Die beabsichtigte Planung wird auf einer derzeit nicht bebauten Fläche entwickelt.

6.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein, der mittels Umweltprüfung ermittelt wurde, siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

6.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Bad Lausick als Arbeits- und Wohnort und dient zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

6.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Verkehrs wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet. Im Ergebnis erfolgt die Anbindung des neu zu entwickelnden Gebietes über einen Kreisverkehr an die S 11.

6.6 Belange des gemeindlichen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt Bad Lausick keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit durch den Investor übernommen.

Zur Kostenübernahme wird mit einem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden oder verursachten Kosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind Verträge erforderlich. Hierzu gehören u.a.:

- Vertrag zur Waldumwandlung zwischen der Stadt und dem Investor
- Durchführungsvertrag zur Herstellung der Infrastruktur und der Anbindung S 11
- Umsetzung Spielgeräte

6.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

B TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT NACH ANLAGE ZU § 2 ABS. 4 UND § 2A SATZ 3 BAUGB