

GEMEINDE THIENDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET AM HERRENHAUS TAUSCHA“

ENTWURF, 2. FASSUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	4
2.3	Beschreibung des Plangebietes	4
2.4	Nutzungsbeschränkungen	6
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	7
2.6	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	7
3	Städtebauliche Konzeption	8
3.1	Nutzung Herrenhaus / Neuerrichtung Kindertagesstätte	8
3.2	Neuerrichtung Feuerwehrrätehaus	9
3.3	Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung	9
3.4	Aufwertung der Erlebbarkeit der Freiflächen	10
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	11
4.1	Verkehrerschließung	11
4.2	Ver- und Entsorgung	12
4.2.1	Versorgung mit Elektroenergie	12
4.2.2	Versorgung mit Telekommunikation	12
4.2.3	Straßenbeleuchtung	13
4.2.4	Wärmeversorgung	13
4.2.5	Trinkwasserversorgung	13
4.2.6	Löschwasserversorgung.....	13
4.2.7	Schmutzwasserentsorgung	13
4.2.8	Regenwasserbewirtschaftung.....	14
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	16
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	17
5.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
5.6	Versorgungsflächen	18
5.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung, die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
5.8	Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (LR) / Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen	18
5.9	Grünflächen / von Bebauung freizuhalten Flächen.....	18
5.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19

5.11	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern	19
5.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	20
5.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6	Hinweise	20
7	Flächenbilanz	21
8	Voraussichtliche Auswirkungen	21
8.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten	21
8.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	21
8.2.1	Auswahl der relevanten Arten	22
8.2.2	Konfliktanalyse	25
8.2.3	Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	30
8.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG ...	32
8.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	34
8.5	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	34

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Planungsziel sind die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Tauscha und die planungsrechtliche Klärung von Nachnutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Herrenhauses unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, insbesondere durch Sicherung von Teilen des Geltungsbereiches als Grünfläche.

Im Rahmen des gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans wurde für die Gemeinde Thiendorf auf Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass im Gemeindegebiet ein Bedarf von ca. 4,5 ha Wohnbauland für den Planungshorizont 2030 besteht.

Unter Berücksichtigung der stabilen Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Thiendorf in den letzten Jahren, der anteilig grundzentralen Funktion und der im weiteren getroffenen Annahmen für den Wohnbauflächenbedarf, die zu einer moderaten Ausweisung von neuen Wohnbauflächen führt, ist die getroffene Einwohnerprognose sowohl aus der Sicht der Raumordnung¹ als auch des Landkreises Meißen² vertretbar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans Gemeinde Thiendorf, Stand 19.10.2017, wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Ausweisung von insgesamt 4,53 ha zusätzlicher Wohnbauflächen geäußert. Mit der Konzentration der Entwicklung auf die festgelegten Siedlungskerne Thiendorf - Welxande und Tauscha wird den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Zur Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs weist der Vorentwurf des Flächennutzungsplans in Tauscha die Fläche zwischen dem Rittergut Tauscha und dem bestehenden Kindergarten als Potential der Innenentwicklung und Verdichtung aus. Neben dem geplanten Einfamilienhausstandort benötigt auch die benachbarte Kita eine Erweiterung, außerdem soll die Ortsfeuerwehr gemäß Brandschutzbedarfsplan ein neues Gerätehaus in der Ortsmitte Tauscha erhalten. Dies ist am derzeitigen Standort am Friedhof Tauscha nicht möglich.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, dem städtebaulichen Erfordernis nach Wohnbaulandbereitstellung im Siedlungskern Tauscha unter sachgerechter Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Interessen Rechnung zu tragen. Einbezogen werden sollen dabei auch die Ergebnisse der Entwicklungsstudie Kindertageseinrichtungen / Grundschule der Gemeinde Thiendorf, der Brandschutzbedarfsplan, die Spielflächensituation im sogenannten „Lindensaal“ und die beabsichtigte Hervorhebung der Lage des Areals an der Pilgerstraße.

Die Dringlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Herrenhaus Tauscha“ ergibt sich in erster Linie aus dem dringenden Ersatzneubaubedarf für den Kindergarten Tauscha. Im Rahmen der vorliegenden Entwicklungsstudie zu den Kindertageseinrichtungen und Grundschulen der Gemeinde Thiendorf erfolgte auch für die Tauscher Kindertagesstätte eine Zustands- und Bedarfsermittlung. Die Einrichtung ist demnach derzeit bereits zu 100 % ausgelastet, so dass Erweiterungsmaßnahmen unumgänglich sind. Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs und der Tatsache, dass das ursprünglich als Wohnhaus konzipierte und genutzte Gebäude nur bedingt für die Kinderbetreuung geeignet ist, wurde ein neuer Standort für die Tauschaer Kindertageseinrichtung im Bereich des Herrenhauses des ehemaligen Ritterguts vorgeschlagen.

Mit der Verlagerung der Kindertagesstätte ergibt sich gleichzeitig das Planungserfordernis, das derzeitige Kindergartengelände einer Nachnutzung zuzuführen und städtebaulich neu zu ordnen, da sich die innerörtliche Fläche für eine Nachverdichtung anbietet. Das gleiche gilt für die derzeit vom Bauhof genutzte Fläche, da dieser am Standort Thiendorf gebündelt wird. Dem wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Da sich die Fläche im kommunalen Eigentum befindet, kann die Gemeinde Thien-

¹ Landesdirektion Sachsen, Stellungnahme vom 06.02.2018

² LRA Meißen, Stellungnahme vom 15.02.2018

dorf hier nicht nur planerisch Bauland entwickeln, sondern auch zeitlich gesteuert – ggf. abschnittsweise – zur Deckung des ermittelten Bedarfs selbst erschließen und aktiv anbieten, worin ein entscheidender Vorteil gegenüber den in Privatbesitz befindlichen Standorten gesehen wird.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich im Zentrum des Ortsteils Tauscha der Thiendorf und grenzt an mehreren Seiten unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der **Geltungsbereich** wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Südwesten von der Pilgerstraße und der Straße Unter den Linden
- im Norden und Nordosten von den bebauten Grundstücken Unter den Linden 2, Pilgerstraße 34a sowie der zwischen diesen Grundstücken liegenden Feldflur (Flurstück 121)
- im Osten von den bebauten Grundstücken Unter den Linden 5 / 5a / 5b und 6
- im Westen von den bebauten Grundstücken Pilgerstraße 31 und 32

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 118, 122/1, 122/2, 123/1 und Teile des Flst. 115 der Gemarkung Tauscha. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,35 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Baukonzeptes umfasst – über den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan hinausgehend – nicht nur die Flst. 122/1 und 122/2 Gemarkung Tauscha, sondern auch das Gelände der Kindertagesstätte (Flst. 123/1), die Zufahrt zum Herrenhaus (Flst. 118), den „Lindensaal“ (Flst. 117), einen Teil der Zufahrt zum Friedhof (Flst. 115) und die Pilgerstraße. In einer zweiten Variante wird zusätzlich das Flurstück 111/3 Gemarkung Tauscha mit einbezogen.

Das westliche Flst. 123/1 wird nahezu vollständig von der Kindertagesstätte mit ihren Außenanlagen und Nebengebäuden eingenommen. Im nördlichen Teil des Freigeländes ist teilweise umfangreicher Gehölzbestand, bestehend aus Nadelgehölzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, älteren Laubgehölzen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie jüngeren Laubgehölzen innerhalb der Spielfläche vorhanden. Die Kita wird in Straßennähe von Resten der denkmalgeschützten Einfriedung, ansonsten durch einen Stabgitterzaun vom benachbarten Bauhofgelände abgegrenzt. Dieses nimmt den westlichen Teil des Flst. 122/1 bis zum Zufahrtsweg zum rückwärtig gelegenen Wohngrundstück Pilgerstraße 34a ein und besteht aus einer Traglufthalle, einem Verwaltungsgebäude und Stellplätzen. An der westlichen Seite des Kita-Geländes befinden sich ein Richtfunkmast mit Technikgebäude sowie die Bushaltestelle.

Der überwiegende Teil des Flst. 122/1 besitzt als ehemaliger Grasgarten einen innerörtlichen Freiflächencharakter. Die Fläche wird durch den Bauhof der Gemeinde Thiendorf gepflegt und teilweise durch Pferde beweidet. Die ca. 1,2 ha große Grünfläche wird südlich durch die Einfriedungsmauer entlang der Pilgerstraße, östlich durch das Rittergut und nördlich durch den Gehölzbestand, der einen trockengefallenen Teich und den Zufluss zum Kettenbach umgibt, begrenzt. Am Eingangsbereich existiert ein Wertstoffcontainerstandort.

Das Flst. 122/2 wird vom Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes und weiteren Gartenelementen eingenommen. Die ehemalige Gutsanlage wurde in der Vergangenheit in mehrere Nutzungseinheiten untergliedert. Mit Ausnahme des im kommunalen Eigentum befindlichen Herrenhauses handelt es sich dabei um private Wohnnutzungen. Die Zufahrt erfolgt durch die östliche Toranlage.

Südlich der Einfriedungsmauer schließt sich der sogenannte „Lindensaal“, eine mit alten Linden bestandene Freifläche an, die sich aktuell im Bereich einer Verkehrsinsel zwischen 3 angrenzenden Straßen befindet. Unter den Bäumen befindet sich der öffentliche Spielplatz des Ortsteils Tauscha. Dessen Lage

ist als nachteilig zu betrachten, da eine Zugänglichkeit nur mit Querung der angrenzenden Straßen möglich ist und die Verkehrssicherungspflicht potenziell der denkmalgerechten Erhaltung des Baumbestandes entgegensteht.

Im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 123/1 befindet sich ein Pumpwerk des AZV, zu dem während und auch nach den Bauarbeiten die ungehinderte Zufahrt ständig gewährleistet sein muss.



Foto 1: Außenspielbereich Kita



Foto 2: Verwaltungsgebäude Bauhof



Foto 3: Blick über die Grünfläche zum Herrenhaus, links Gehölzbestand am verrohrten Zufluss zum Kettenbach



Foto 4: Zufahrtsweg zum Haus Nr. 34a, Blick nach Süden zum Wertstoffcontainerstellplatz und Toreinfahrt



Foto 5: Ehemaliges Herrenhaus, Vorderansicht



Foto 6: Kita Tauscha und Richtfunkmast

2.4 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutzrechtliche Belange

Das städtebauliche Vorhaben berührt mit dem Rittergut Tauscha denkmalschutzrechtliche Belange. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde auf das ehemalige Herrenhaus und die Einfriedung mit zwei Torpfeilern eines Rittergutes von ortshistorischer Bedeutung hingewiesen, das im Kern wohl um 1650 entstanden ist³. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplans keine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans⁴ weist das Landesamt für Denkmalpflege auf die rückwirkend zum 15.03.2018 vorgenommene Denkmalausweisung⁵ als Sachgesamtheit hin, die neben dem Herrenhaus nunmehr auch 5 Kopflinden, die Einfriedung mit 3 Toren, den Lindensaal sowie ein Lindenpaar und die ehemaligen Rittergutsgärten (Grasgarten, Lustgarten, Baumgarten, Nutzgarten, Hopfengarten) umfasst.



Abb. 1: Landesamt für Denkmalpflege, Anlage zur Stellungnahme vom 30.04.2018

Die Gemeinde Thiendorf hat gemäß § 10 Abs. 2 SächsDSchG fristgerecht Einwände gegen den vorgesehenen Umgriff der Denkmalausweisung vorgebracht⁶, die dies den städtebaulichen Erfordernissen und kommunalen Entwicklungszielen widerspricht und eine Erhaltung des denkmalgeschützten Herrenhauses nur im Zusammenhang mit einer Nutzung des benachbarten kommunalen Flurstücks umsetzbar ist.

³ LRA Meißen, Stellungnahme vom 17.07.2017

⁴ Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 30.04.2018

⁵ LRA Meißen, Schreiben vom 20.04.2018

⁶ Gemeinde Thiendorf, Schreiben vom 02.10.2017

Gewässer

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Zubringergraben zum Kettenbach. Dieser ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans offen, es ist ein Gewässerrandstreifen von jeweils 10m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Es gelten die gesetzlichen Verbote nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG. Der weitere Grabenverlauf zwischen Geltungsbereichsgrenze und Kettenbach ist verrohrt.

2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Im Entwurf ist die als Baugebiet überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

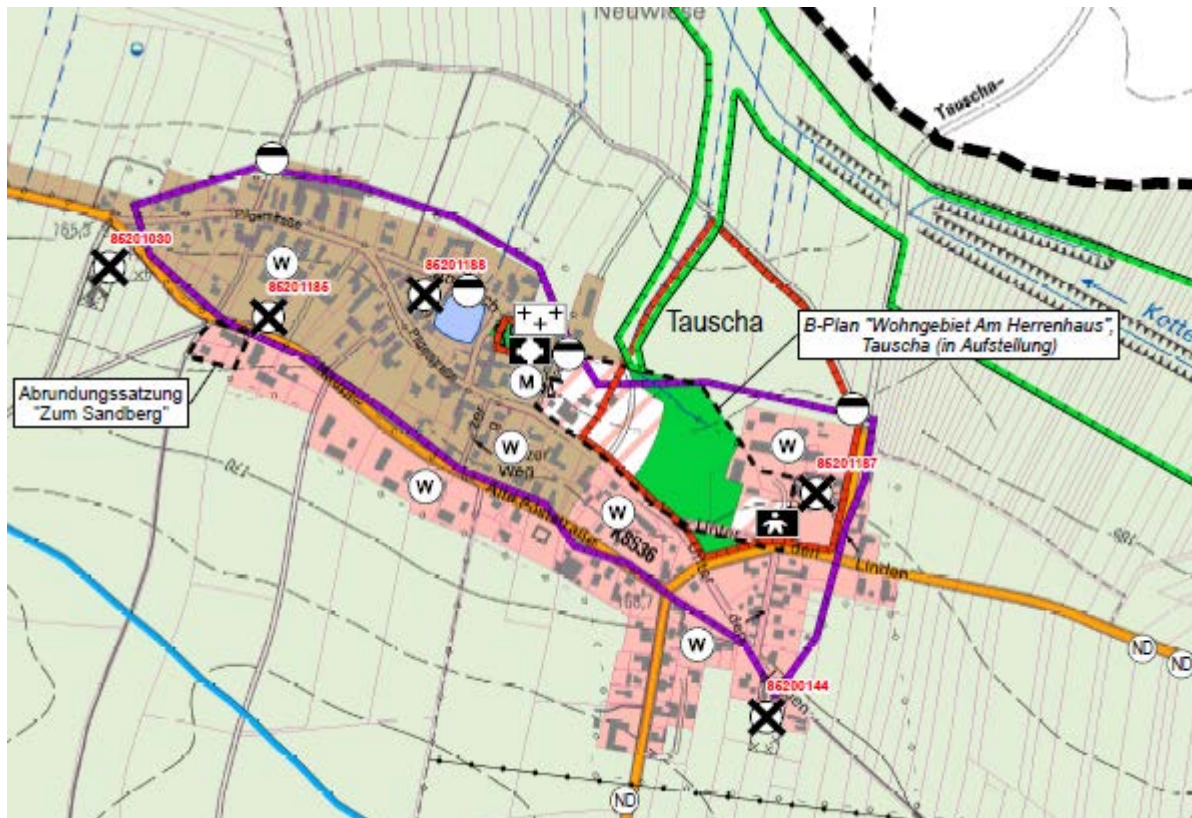


Abb. 2: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Thiendorf, Fassung vom 24.07.2020

2.6 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt

WA 1 (Teilfläche mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen): $3.700 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 1.110 \text{ m}^2$

WA 1 + WA 2 (ohne Einbeziehung von Außenbereichsflächen): $6.600 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 1.980 \text{ m}^2$

WA 3 + 4 (ohne Einbeziehung von Außenbereichsflächen): $\text{GR } 350 \text{ m}^2 + 640 \text{ m}^2 = 990 \text{ m}^2$

Summe: 4.080 m²

Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB.

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Punkt 8.1).

Gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die o.g. Planungsziele unter einer bestmöglichen Beachtung der denkmalpflegerischen Aspekte. Sie setzt sich aus den Komponenten

- Neuerrichtung Kindertagesstätte
- Neuerrichtung Feuerwehrgerätehaus
- Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung
- Aufwertung der Erlebbarkeit der Freiflächen zusammen.

Die derzeit am Standort vorhandene Bauhofnutzung spielt dagegen perspektivisch keine Rolle mehr, weil der Bauhof für das gesamte Gemeindegebiet in Thiendorf angesiedelt werden soll.

3.1 Nutzung Herrenhaus / Neuerrichtung Kindertagesstätte

Wesentliches Grundanliegen der Planung ist es, das denkmalgeschützte Rittergutsgebäude selbst als Potential für das Leben und Wohnen im Ortskern einzubeziehen. Es besteht die Notwendigkeit der Erhaltung dieses neben der Kirche wohl. Wichtigsten identitätsstiftenden Denkmals des Ortes. Dies soll durch eine angepasste Nutzung, z. B. für Wohnen oder der Allgemeinheit dienenden Funktionen erfolgen.

Im Rahmen der derzeit in Bearbeitung befindlichen Entwicklungsstudie zu den Kindertageseinrichtungen und Grundschulen der Gemeinde Thiendorf erfolgte auch für die Tauscher Kindertagesstätte eine Zustands- und Bedarfsermittlung. Die Einrichtung ist demnach derzeit bereits zu 100 % ausgelastet, so dass Erweiterungsmaßnahmen unumgänglich sind. Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs und der Tatsache, dass das ursprünglich als Wohnhaus konzipierte und genutzte Gebäude nur bedingt für die Kinderbetreuung geeignet ist, wird ein neuer Standort für die Tauschaer Kindertageseinrichtung im Bereich des Herrenhauses des ehemaligen Ritterguts vorgeschlagen.

Das Gelände des Alten Herrenhauses befindet sich östlich des denkmalgeschützten „Grasgartens“. Zur Wiederherstellung der historischen Anlage des ehemaligen Rittergutes wird die Neuerrichtung einer Bebauung achssymmetrisch zum Herrenhaus angedacht, in Proportion und Kubatur passend zum Bestand.

Damit kann auf dem Gelände eine Kinderbetreuungseinrichtung für ca. 60 Hortkinder, 80 Kindergartenkinder und 40 Krippenkinder eingerichtet werden. Damit ist es auch möglich, die Kinderkrippe in Dobra aufzulösen und alle Kinder in Tauscha zu betreuen, was eine höhere Effizienz der Infrastruktur und weniger Wege für Eltern mit mehreren Kindern bedeutet. Es ist angedacht, diese Nutzung im Erdgeschoss des Herrenhauses und im Neubau unterzubringen. Außerdem wird über die Einrichtung einer Küche für ca. 400 Essen nachgedacht. Die oberen Etagen des Herrenhauses könnten für weitere öffentliche Nutzungen (z.B. Vereinsräume) zur Verfügung stehen.

Die historische Einfriedung bleibt erhalten und wird im angemessenen Maßstab um funktional notwendige Einfriedungen ergänzt. Zur Erschließung mit Kfz kann es notwendig werden, eine der bestehenden Zufahrten in der historischen Einfriedung aufzuweiten.

Es werden für die Kindertagesstätte ca. 9 Stellplätze benötigt, weiterer Stellplatzbedarf ergibt sich aus der kommunalen Nutzung des Herrenhauses mit ca. 6 Stellplätzen.

Die Außenspielflächen werden südlich des Neubaus so angelegt, dass die umliegende Bepflanzung nicht beeinträchtigt wird.

3.2 Neuerrichtung Feuerwahrerätehaus

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden gemäß Brandschutzbedarfsplan für ein neues Feuerwahrerätehaus untersucht.

Favorisiert wird der Standort südlich der Pilgerstraße im Bereich des ehemaligen Gemeindeamtes. Hier könnte durch Neu-, Um- oder Anbau an das Dorfgemeinschaftshaus eine Kombination beider Nutzungen erfolgen. Dieser Standort hat den Vorteil, dass die Feuerwehr vom neuen Wohngebiet abgerückt ist, die Ausfahrt direkt auf die Pilgerstraße erfolgen kann und die funktionale Anordnung der einzelnen Teilflächen (Feuerwahrerätehaus, Beratungs- und Umkleideräume sowie Stellplätze für die Kameraden) optimaler ohne Wegekreuzungen auf dem Gelände der Feuerwehr erfolgen kann.

Da der Standort als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen ist, ergibt sich kein Planungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung. Der Standort wurde somit nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Herrenhaus Tauscha“ integriert.

3.3 Ergänzende innerörtliche Wohnbebauung

Die ergänzende innerörtliche Wohnbebauung wird gegenüber dem Gestaltungsplan, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, deutlich vom Herrenhaus abgerückt. Damit wird ein beträchtlicher Teil des ehemaligen Grasgartens erhalten. Die Bebauung auf Flst. 122/1 soll nunmehr lediglich entlang der bestehenden Zufahrt zum Haus Nr. 34e ergänzt werden. Die Flächen westlich der Straße sind bereits baulich vorgeprägt (Bauhof), östlich bisher noch nicht. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Schaffung kurzfristig erschließbarer Baugrundstücke wird diese Ergänzung seitens der Gemeinde Thiendorf für vertretbar erachtet. Der unbebaute Raum zwischen Wohngebiet und Herrenhaus ist damit deutlich größer als in der Stellungnahme vom 17.07.2017 durch die Untere Denkmalschutzbehörde gefordert.

Um dem Siedlungsdruck Rechnung zu tragen, wird statt der vollständigen Bebauung des ehemaligen Grasgartens die Fläche des derzeitigen Kindergartens mit Ausnahme des Maststandortes und der für die Feuerwehr benötigten Flächen für eine Wohnbebauung vorgesehen. Damit besteht auch die Möglichkeit anstelle eines flächenintensiven Wendehammers eine durchgeführte Erschließungsstraße zu errichten, die als Einbahnstraße beschildert werden soll. Zusätzlicher Vorteil einer Einbahnstraßenlösung im Wohngebiet ist der Umstand, dass zwischen den westlichen Torsäulen nur die Einfahrt erfolgt, somit keine Aufweitung für Sichtdreiecke erforderlich ist.

Zur optimalen Ausnutzung des Flächenangebotes könnten bis zu 15 Wohngrundstücke mit einer zweigeschossigen Bebauung entstehen. Die Gebäude sollten dabei streng an der Erschließungsstraße ausgerichtet werden, um die Versiegelung auf den Grundstücken für Zufahrten zu minimieren und insbesondere in Richtung des Herrenhauses die Bebauungstiefe so gering wie möglich zu halten. Die Grundstücksgrößen betragen i.d.R. zwischen ca. 600 m² und ca. 800 m². Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs bei gleichzeitiger Minimierung der Inanspruchnahme der freien Landschaft sollte aus städtebaulicher Sicht die höhere Bebauungsdichte bevorzugt werden, die auch der Bebauungsdichte der Umgebungsbebauung entspricht. Zum namenlosen Graben ist gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten.

Aufgrund des Umgebungsschutzes des Herrenhauses sollten die Wohngebäude in traditioneller Massivbauweise mit ziegelgedeckten Satteldächern mit nichtglänzender Oberfläche errichtet werden.

3.4 Aufwertung der Erleubarkeit der Freiflächen

Gegenwärtig ist der Zusammenhang zwischen dem ehemaligen Rittergutareal und dem „Lindensaal“ durch die Straßenführung parallel zur Einfriedungsmauer unterbrochen. Da die südöstlich und südwestlich an das Flst. 117 angrenzenden Straßenabschnitte Unter den Linden für die Verkehrserschließung ausreichend sind, soll der nördliche Abschnitt zum Parkplatz mit begleitendem Fußweg zurückgestuft werden. Damit gewinnt die Fläche insgesamt an Aufenthaltsqualität. Seitens der Gemeinde Thendorf ist beabsichtigt, hier unmittelbar am Pilgerweg mittels einer Infotafel auf die Historie des Ortes und die angrenzenden denkmalpflegerisch bedeutsamen Objekte hinzuweisen.

Der derzeit auf der Verkehrsinsel befindliche Spielplatz soll auf die Fläche südlich des Kindergartens verlagert werden, um die bestehenden Konflikte zwischen der Verkehrssicherungspflicht und der denkmalgerechten Erhaltung der Linden zu lösen. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes wäre auch bei Erneuerung der Spielgeräte am vorhandenen Standort zu befürchten, da deren Fundamente möglicherweise die Baumwurzeln schädigen könnten.

Der neue Spielplatzstandort im Eingangsbereich des Herrenhausareals weist hingegen keinen derartig dichten und denkmalgeschützten Baumbestand auf. Vorgesehen ist, diesen Standort sowohl durch die Öffentlichkeit als auch die Kita zu nutzen, um die Effektivität der Investition zu erhöhen.

Da für den „Lindensaal“ selbst kein Planungserfordernis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorliegt, ist er aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen.



Abb. 3: städtebauliche Konzeption

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Ortsmitte Tauscha über die Pilgerstraße (westliches Baugebiet WA) und die Straße Unter den Linden (östliches Baugebiet WA).

Mit der Bushaltestelle „Dorf“ ist direkt am südlichen Rand des Plangebietes eine ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Im westlichen Baugebiet soll die innere Erschließung zwischen der jetzigen Bauhofzufahrt und der rückwärtigen Zufahrt zum Friedhof als Ringstraße zu ergänzt werden. Damit kann die Anbindung des neuen Baugebietes an die Ver- und Entsorgung effektiver als bei einer Stichstraße erfolgen, außerdem entfällt der Flächenverbrauch für eine Wendeanlage.

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse in den zwei Zufahrtsbereichen wird die Straße als Einbahnstraße von der derzeitigen Bauhofzufahrt in Richtung Grundstückszufahrt Haus Nr. 32 konzipiert. Deren Vorteil ist eine Minimierung der befestigten Fahrbahnfläche und eine höhere Verkehrssicherheit im Knotenpunktbereich, da die Sichtverhältnisse durch die denkmalgeschützten Torsäulen an der derzeitigen Bauhofzufahrt eingeschränkt sind. Über die geplante Erschließungsstraße werden auch die Grundstücke Pilgerstraße 32 und 34a sowie der rückwärtige Bereich des Friedhofs mit ihren bestehenden Zufahrten erschlossen. Bei der Grundstückszufahrt Haus Nr. 32, welche auch als rückwärtige Zufahrt des Friedhofes genutzt wird, ergibt sich unter Einhaltung der seitlichen lichten Verkehrsraumbreiten von 0,50 m ebenfalls eine Straßenraumbreite von 3,50 m im Zufahrtsbereich. Eine weitere Einschränkung der Trassenführung ergibt sich durch das vorhandene Fundament des Funkmastes.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Wohngebietes ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Für die Ringstraße ist – mit Ausnahme der beiden beengten Zufahrtsbereiche zum Baugebiet - eine Regelbreite von 5,00 m zzgl. beidseitiger Borde von je 0,15 m vorgesehen. Damit ist der Begegnungsfall mit eingeschränktem Bewegungsraum für Lkw/Pkw gemäß RSt 06 gewährleistet, falls der Begegnungsfall trotz Festlegung einer Einbahnstraße beispielsweise durch am Rand stehende Fahrzeuge auftritt. Weiterhin können mit der Regelbreite von 5,00 m die Schleppkurven für Feuerwehr und 3-achsiges Müllfahrzeug in Kurvenbereichen der Straße nachgewiesen werden.



Foto 7: Torsäulen im Bereich östlicher Anbindepunkt der Planstraße

Auf der verfügbaren Restfläche hinter der rückwärtigen Friedhofszufahrt können zwei öffentliche Besucherparkplätze für das rückwärtige Wohngebiet eingeordnet werden. Drei weitere öffentliche Besucherparkplätze können über der geplanten Löschwasserkisterne (vgl. punkt 4.2) an der Pilgerstraße angeordnet werden. Damit stehen für das Baugebiet insgesamt 5 Besucherstellplätze zur Verfügung, was für die Größe des Baugebietes von 14 Baugrundstücken angemessen ist. Für die privaten Stellplätze in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

Das östliche Baugebiet wird durch die Bestandszufahrt erschlossen. Auch unter Berücksichtigung einer Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und des Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist in den Straßenebenenflächen die Anordnung von Parkplätzen möglich. Die detaillierte Straßenaufteilung einschließlich der Festlegung von Verkehrsbegleitgrünflächen im Bereich der denkmalgeschützten Toranlagen obliegt aber der nachfolgenden Erschließungsplanung und wird im Bebauungsplan nicht differenziert festgesetzt.

Da das rückwärtige Umfeld des denkmalgeschützten Rittergutes von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden soll, werden für den Nutzerkreis der Baugebiete WA 3 und WA 4 im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ nördlich des „Lindensaals“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ entlang der Zufahrt zum Herrenhaus ausgewiesen. Zu diesem Zweck soll gemäß der städtebaulichen Konzeption der nördliche Abschnitt der Lindenstraße zum Parkplatz mit begleitendem Fußweg zurückgestuft werden. Die verfügbare Breite von ca. 6 m gestattet gemäß RAS06 die Anordnung von 13 Längsparkplätzen (Breite des Parkstands 2,0 m + Fahrgassenbreite 3,5 m).

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert. Die Versorgungsleitungen liegen in der Pilgerstraße an, auf Flst. 107/11 (südlich der Pilgerstraße, südwestlich des Geltungsbereiches) befindet sich eine Umspannstation. Die neuen Kabel für die elektrotechnische Erschließung im Wohngebiet WA 1 werden in die Planstraße verlegt.

Darüber hinaus queren Hausanschlussleitungen für Nachbargrundstücke und das Abwasserpumpwerk das Plangebiet. Im Zuge der Baugebieterschließung sind daher auch Umverlegungen des vorhandenen Leitungsbestandes in öffentliche Flächen (Verkehrsflächen oder Flächen für die Ver- und Entsorgung) erforderlich.

Sofern die Errichtung einer zusätzlichen Umspannstation erforderlich ist, kann diese im Südwesten des Plangebietes auf der festgesetzten Versorgungsfläche realisiert werden.

4.2.2 Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation ist gesichert. Telekommunikationslinien für die Versorgung des Baugebietes liegen in der Pilgerstraße an. Die neuen Kabel für die Versorgung mit Telekommunikation im Wohngebiet WA 1 werden in die Planstraße verlegt.

Für das Baugebiet WA 2 (jetziger Kindergarten) ist im Zuge der Umnutzung ein neuer Hausanschluss vorzusehen, da die derzeitige Leitungsführung nach Neuparzellierung über private Nachbargrundstücke verlaufen würde.

Darüber hinaus queren Hausanschlussleitungen für Nachbargrundstücke und das Kabel zum Kabelverteilzentrum A1 Röhrsdorf das Plangebiet. Im Zuge der Baugebieterschließung sind daher auch Umverlegungen des vorhandenen Leitungsbestandes in öffentliche Flächen (Verkehrsflächen oder Flächen für die Ver- und Entsorgung) oder Flächen am Rand von privaten Baugrundstücken, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für Telekommunikationsanlagen zu sichern sind, erforderlich.

Neben dem Bestand an Telekommunikationslinien befinden sich im Südwesten des Geltungsbereiches bauliche Anlagen für die Versorgung mit Telekommunikation (Verteilergebäude, Funkmast). Diese Bestandsanlagen werden durch Festsetzung als Versorgungsfläche im Bebauungsplan gesichert.

4.2.3 Straßenbeleuchtung

Die Standorte für die Straßenbeleuchtung im Straßenraum werden im Zusammenhang mit der lichttechnischen Berechnung im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Baugebieterschließung festgelegt. Der als Einbahnstraße konzipierte Straßenraum lässt unproblematisch Fahrbahneinengungen an den erforderlichen Leuchtenstandorten zu.

4.2.4 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung sind vorrangig erneuerbare Energien (z.B. Luftwärmepumpen) vorzusehen.

Gasversorgungsanlagen liegen im Plangebiet nicht an.

4.2.5 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung DN 100 PVC verläuft außerhalb von Verkehrsflächen quer durch den nördlichen Teil des Plangebietes. Sowohl im Bereich der Pilgerstraße als auch im Bereich der Straße Unter den Linden sind keine Trinkwasserleitungen vorhanden.

Die vorhandene Trinkwasserleitung soll im Zuge der Baugebieterschließung des Baugebietes WA 1 an dessen nördlichen Rand verlegt werden (in öffentliche Verkehrsflächen bzw. in Flächen am Rand von privaten Baugrundstücken, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für Trinkwasser zu sichern sind). Die Umverlegung der Trinkwasserleitung im Baugebiet WA 1 wurde mit der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH vorabgestimmt, für die Baumaßnahme ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. In privaten Grundstücken ist die Trinkwasserversorgungsleitung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der WRG GmbH in den Grundbüchern zu sichern. Neuverlegungen zum Anschluss der Baugrundstücke erfolgen in der Planstraße.

Das Baugebiet WA 2 verfügt über einen Trinkwasseranschluss an das Bestandsgebäude.

Das Baugebiet WA 3 (Herrenhaus) ist über einen aktiven Hausanschluss erschlossen. Zur Sicherung der Lage im Baugebiet WA 3 werden für die Bestandsleitung mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Trinkwasserversorgungsunternehmens festgesetzt.

Das Baugebiet WA 4 kann direkt an die Trinkwasserleitung DN 100 PVC, welche über das Flurstück 118 verläuft neu angeschlossen werden.

4.2.6 Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung (mindestens 48 m³/h über 2 Stunden) steht der Löschwasserteich an der Kirche zur Verfügung. Ergänzend ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Errichtung einer 100 m³-Löschwasserzisterne vorgesehen, hierfür wird im Bebauungsplan im westlichen Teil des Plangebietes direkt an der Pilgerstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Löschwasserversorgung festgesetzt. Die unterirdische Löschwasserzisterne kann teilweise gleichzeitig als öffentlicher Parkplatz genutzt werden (vgl. Punkt 4.1). Außerdem wäre die Errichtung einer Löschwasserzisterne auch unterirdisch im verkehrsberuhigten Bereich im östlichen Teil des Plangebietes möglich. In beiden Fällen würden alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans im 300 m Löschradius um die Entnahmestelle liegen.

4.2.7 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Trennsystem über die zentrale Kanalisation gesichert. Im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 123/1 befindet sich ein Pumpwerk des AZV, zu dem während und auch nach den Bauarbeiten die ungehinderte Zufahrt ständig gewährleistet sein muss.

Die abwassertechnische Erschließung des Flurstücks 118 beschränkt sich derzeit auf eine Anschlussleitung im südöstlichen Bereich und des Flurstücks 122/2 auf eine Anschlussleitung im nordwestlichen Bereich. Außerdem besitzt das Baugebiet WA 2 (derzeit Kindergarten Pilgerstraße 34) einen Schmutzwasseranschluss.

Zur inneren Erschließung der Baugebiete WA 1 und WA 4 sind zusätzliche abwassertechnische Erschließungen im Bereich der neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bzw. der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung notwendig. Durch das nach Norden abfallende Gelände muss das Schmutzwasser mittels Pumpstation und Druckrohrleitung in das öffentliche Netz eingebunden werden. Dafür sind mit dem AZV entsprechende Erschließungsverträge zu schließen.

Vor dem Hintergrund der Planung der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte wird vorsorglich auf die §§ 4, 6, 7 der Abwassersatzung (AbwS) hingewiesen. Gegebenenfalls sind entsprechende Abscheider / Vorbehandlungsanlagen für das anfallende Abwasser mit einzuplanen.

4.2.8 Regenwasserbewirtschaftung

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen auf den Wohnbauflächen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und so die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

Wohngebiete WA 1 und WA 2

Das auf den Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 und der westlichen Planstraße anfallende Regenwasser muss analog der Bestandsbebauung (Kindergarten, Bauhof, Zufahrt zum Grundstück Pilgerstraße 34a) nach Norden zum Kettenbach hin abgeleitet werden. Das hoch anstehende Grundwasser bzw. die lokalen Bodenverhältnisse lassen im überwiegenden Teil des Plangebietes keine Versickerung zu⁷.

Da die Aufnahmefähigkeit des Kettenbachs für Regenwassermengen begrenzt ist, wurde ein Entwässerungskonzept⁸ entwickelt, das die Einhaltung der bisherigen Ableitmengen gewährleistet.

Wesentliche Bestandteile dieses Entwässerungskonzeptes sind

1. Regenwasserversickerung über private Versickerungsanlagen (begrünte Muldenrigolen) auf den südöstlichen 3 privaten Baugrundstücken des Baugebietes WA 1, da dies die örtlichen Verhältnisse (Versickerungsbeiwert $1,7 \cdot 10^{-4}$ und Grundwasserflurabstand ca. 2 m) zulassen
2. Regenwasserableitung aus 5 privaten Baugrundstücken im östlichen Teil des Baugebietes WA 1 und dem südöstlichen Teil der Planstraße über den derzeit trockengefallenen Teich nordöstlich des Baugebietes zum Grabensystem nördlich des Teiches unter Berücksichtigung von dessen möglicher Rückhaltefunktion, da dies unter Berücksichtigung notwendiger Mindestgefälle und -überdeckungen möglich ist und auch aus ökologischen Gründen eine Vernässung des trockengefallenen Teiches sinnvoll wäre
3. Die direkte Anbindung der übrigen Teile des Baugebietes WA 1, des Baugebietes WA 2 und der Planstraße an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 400 zum nördlich des Plangebietes befindlichen Graben und über diesen an den Kettenbach (analog der Bestandssituation).

Da aufgrund der topografischen und hydrogeologischen Gegebenheiten mit oben beschrieben Konzept dennoch mehr Regenwasser als im Bestand dem Vorfluter Kettenbach zugeführt werden würde, ist zusätzlich die Umbindung eines Teils des vorhandenen Regenwasserkanals DN 400 über den Teich (zur Ausnutzung von dessen Retentionsfunktion) vorgesehen.

Damit ist gewährleistet, dass die Aufnahmefähigkeit des Kettenbaches nicht überschritten wird.

⁷ Erdbaulaboratorium Dresden, 22.05.2019 und 09.10.2020: Baugrundvoruntersuchung zum B-Plan „Am Herrenhaus“

⁸ PB Schubert, 13.08.2020: Entwässerungskonzept Wohngebiet Herrenhaus Tauscha, 1. BA

Alternativ könnte im Rahmen der Baugebieterschließung eine Drosselung des Zuflusses der einzelnen Baugrundstücke im Bereich des Übergabeschachtes zum Regenwasserkanal geprüft werden. Da es hinsichtlich der Verpflichtung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen o.ä. es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB fehlt, kann diese technische Lösung nur Gegenstand der (ggf. im Erschließungsvertrag geregelten) Baugebieterschließung sein.

Erforderliche wasserrechtliche Gestattungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuholen.

Wohngebiete WA 3 und WA 4

Das auf den Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 und der östlichen Verkehrsfläche (Rittergutareal) anfallende Regenwasser kann auf den Baugrundstücken sowie in den Straßenrandbereichen versickert werden, da hier kein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz zur Verfügung steht. Gemäß dem vorliegenden Gutachten⁷ ist die Versickerung anfallender Niederschlags- und Schmelzwasser hier unter Berücksichtigung der unter der Mutterbodenschicht anstehenden sandigen Böden, der eingemessenen Tagwasserstände und zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstände von 3,0 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante problemlos möglich.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Tauscha und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung aufgestellt wird, werden für diese einbezogenen Außenbereichsflächen (Baugebiet WA 1) alle nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie einige der allgemein zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen. Lediglich unmittelbar mit dem Wohnen zusammenhängende Nutzungen, z.B. Betreuungseinrichtungen für Kinder sind möglich.

Mit den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 werden Bestandsbauflächen überplant, um zukünftige Nutzungsmöglichkeiten v.a. innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes planungsrechtlich zu sichern und den Ersatzneubau der Kindertagesstätte realisieren zu können. Die Beschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ist daher weniger begrenzt als im Baugebiet WA 1. Nutzungen mit großem Flächenverbrauch (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) sind wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit aber auch hier ausgeschlossen, Anlagen und Einrichtungen mit Kundenverkehr nur im Ausnahmefall zulässig, da die Verkehrserschließung aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Einfriedungsmauer mit Torpfeilern beengt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan differenziert festgesetzt.

Das Baugebiet WA 1 dient der Neubebauung vorzugsweise mit Einfamilienhäusern. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 berücksichtigt die aufgelockerte ländliche Baustruktur des Ortsteils Tauscha und wird für die beabsichtigte Nutzung als ausreichend angesehen. Gleichzeitig wird damit der maximale Anfall von Regenwasser auf versiegelten Flächen reduziert. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, im Bebauungsplan sind keine davon abweichenden Festsetzungen notwendig. Bei optimaler Ausnutzung des Baugebietes WA 1 könnten 14 Baugrundstücke in Größen von 540 m² bis 950 m² entstehen, mehr Baugrundstücke sind wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht realisierbar. Beim kleinsten Baugrundstück wären entsprechend der Festsetzungen insgesamt ca. 240 m² überbaubar, was für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Terrasse, Schuppen und Zuwegung ausreichend ist. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung (Firsthöhe 9,0 m und Traufhöhe 5,0 m) soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der

geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie der sensible Übergang in den offenen Landschaftsraum angemessen gestaltet werden. Da im Sinne der Sächsischen Bauordnung ein Vollgeschoss dann vorliegt, wenn es über mindestens 2/3 seiner Grundfläche eine Raumhöhe von 2,30 m aufweist, ist mit der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung die Nutzung des Daches als zweites Vollgeschoss möglich. Zum Ausschluss einer Bungalowbauweise, die nicht mit dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit vereinbar wäre, sind zwingend 2 Vollgeschosse für Hauptgebäude vorgeschrieben.

Das Baugebiet WA 2 umfasst das Hauptgebäude des bestehenden Kindergartens und orientiert sich hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse am Bestand. Zur Minimierung der Flächenversiegelung und dem Anfall von Niederschlagswasser wird auch hier die GRZ auf 0,3 begrenzt.

Das Baugebiet WA 3 umfasst das denkmalgeschützte Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes und orientiert sich hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse ebenfalls am Bestand. Das 3. Vollgeschoss liegt im Dachraum, der je nach Nutzungskonzept und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Vorgaben als Vollgeschoss ausgebaut werden könnte. Da sich die Grundfläche unmittelbar aus dem denkmalgeschützten Bestand ergibt, wird diese anstelle einer Grundflächenzahl festgesetzt.

Im Baugebiet WA 4 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der Bestandsbebauung des Gebäudekomplexes Rittergut (v.a. Gebäude Pilgerstraße 2) und den Anforderungen an den Neubau einer Kindertagesstätte abgeleitet. Um eine raumbildende Wirkung zu erzielen, wird neben dem Höchstwert auch der Mindestwert der Geschossfläche sowie eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten.

Auf die Festsetzung einer Baulinie wird in den Baugebieten WA 1 und 2 verzichtet, um in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für das einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster (14 m) und der vorgegeben Stellung der baulichen Anlagen bleibt der zugrundeliegende städtebauliche Gedanke einer Ausrichtung entlang der Erschließungsstraße dennoch gewahrt. Gemäß der Vorgabe des Landesamtes für Denkmalschutz wird für die Bebauung östlich der Planstraße eine traufständige Gebäudestellung vorgeschrieben. Für die Bebauung nördlich der Planstraße wird eine giebelständige Gebäudestellung vorgeschrieben, um die Grundstücksbesonnung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks nur im unbedingt notwendigen Maß einzuschränken. Eine geringere Gebäudehöhe kommt an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Die geplante Bebauung entspricht nach Maßstab und Dichte der Umgebungsbebauung. Wegen des Umgebungsschutzes zum Kulturdenkmal Sachgesamtheit Rittergut Tauscha werden an die Gebäudekubaturen und Dachlandschaften besondere Anforderungen gestellt, denen mit einer Bungalowbauweise nicht entsprochen werden kann.

Für das Baugebiet WA 3 wird die Festsetzung einer Baulinie ebenfalls nicht für erforderlich erachtet, da der Bebauungsplan hier im Wesentlichen zur planungsrechtlichen Sicherung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Herrenhauses dient, bauliche Veränderungen am denkmalgeschützten Objekt hingegen ohnehin dem Einzeldenkmalschutz unterliegen. Die Stellung der baulichen Anlagen entspricht dem Bestandsgebäude innerhalb des ehemaligen Rittergut-Ensembles.

Für das Baugebiet WA 4 wird die überbaubare Fläche im Norden durch eine Baulinie entsprechend der aus historischen Plänen und Karten ablesbaren Situation bestimmt. Damit sowie der vorgegebenen Hauptfirstrichtung soll der o.g. städtebaulichen Konzeption der Wiederherstellung der historischen Anlage des ehemaligen Rittergutes Rechnung getragen werden. Die seitlichen und die rückwärtige Grenze der

überbaubaren Fläche wird auch hier durch Baugrenzen bestimmt, um bei der Gebäudeplanung einen gewissen Spielraum zu haben.

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der dörflichen Umgebungsbebauung.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen differenziert geregelt.

Im Baugebiet WA 1 soll durch die Vorschrift zur Anordnung von Garagen innerhalb der Baufenster der rückwärtige Hausgartenbereich von größeren Baukörpern, Flächenversiegelung durch Zufahrten und Fahrzeugverkehr freigehalten werden. Dies dient einerseits der Minimierung der Bodenversiegelung und der Verfügbarkeit ausreichend großer Versickerungsflächen im rückwärtigen Grundstücksteil durch straßennahe Anordnung der Garagen, andererseits der Wohnqualität im Gartenbereich. Nebenanlagen wie Schuppen, Swimmingpool o.ä. dürfen dagegen auch im Hausgartenbereich angeordnet werden. Offene Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit können diese bei Bedarf auch zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude liegen.

Im Baugebiet WA 2 sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese nur das bestehende Gebäude umfasst. Eine spezielle Regelung ist nicht erforderlich, da das Baugebiet allseits von Baufläche umschlossen an der Hauptstraße anliegt.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten keine oberirdischen Garagen und Stellplätze zulässig, da diese dem Rittergutsensemble nicht entsprechen würden. Der Stellplatzbedarf der sich hier ansiedelnden Nutzungen soll stattdessen auf den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches“ gedeckt werden. Für die Anordnung einer Spielfläche, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Baugebietes WA 4 erforderlich ist, ist der südliche Grundstücksteil vorgesehen. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um den strengen Ensemblecharakter zu wahren.

Problematisch ist die Errichtung von Luftwärmepumpen in immer kleiner werdenden Grundstücken der Baugebiete. Aus den zulässigen Immissionswerten nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen und der Art des jeweiligen Baugebietes, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist. Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Wohngebieterschließung des Baugebietes WA 1 ist entsprechend der Erschließungskonzeption als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,00 m festgesetzt. Sämtliche Grundstücke des Baugebietes WA 1 sind über diese Planstraße zu erschließen, da ein direkter Anschluss an die Pilgerstraße wegen der denkmalgeschützten Mauer nicht möglich ist. Die im Westen verbleibende Restfläche soll für 2 Besucherstellplätze genutzt werden.

Die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 2 erfolgt über die angrenzende (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) Pilgerstraße, daher wird durch die textliche Festsetzung klargestellt, dass die südliche Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist.

Das Areal des ehemaligen Rittergutes (Baugebiete WA 3 und WA 4) wird ebenso wie die rückwärtig außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke Unter den Linden 2 und 6 auch zukünftig über

die bestehende Zufahrt durch die östlichen Tordurchfahrt der denkmalgeschützten Mauer erschlossen. Da die Fläche nicht nur eine Erschließungsfunktion besitzt, sondern gleichzeitig Hofcharakter für das ehemalige Rittergut hat, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird die beabsichtigte Aufenthaltsqualität gewährleistet, außerdem ist Parken dann nur auf den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen erlaubt, die im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des Ensembles innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt werden.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird wie oben beschrieben der nördlich des Lindensaals gelegene Straßenabschnitt als Parkplatz umgewidmet.

Die im Südwesten des Geltungsbereiches vorhandene Fläche der Bushaltestelle wird für diesen Nutzungszweck im Bebauungsplan festgesetzt.

5.6 Versorgungsflächen

Im Südwesten des Plangebietes sind öffentliche Versorgungsanlagen vorhanden. Diese werden in ihrem Bestand als Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert. Ergänzt wird die Fläche für die Einordnung einer 100 m³-Löschwasserezisterne, die zur dauerhaften Sicherstellung der Grundversorgung mit Löschwasser für den östlichen Teil der Ortslage Tauscha erforderlich ist.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Fläche um das im Nordwesten des Geltungsbereiches befindliche Schmutzwasser-Pumpwerk und dessen Zufahrt wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, um die ungehinderte Zufahrt durch den öffentlichen Versorgungsträger dauerhaft zu gewährleisten. Erforderliche zusätzliche Bauwerke für die abwasserseitige Erschließung des Baugebietes (vgl. Punkt 4.2.6) können ebenfalls auf dieser Fläche eingeordnet werden.

5.8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (LR) / Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

Entsprechend dem Erschließungskonzept werden Leitungen vorzugsweise im öffentlichen Straßenraum neu verlegt. Ausnahmen hiervon ergeben sich durch den vorhandenen Verlauf der bestehenden Trinkwasserleitung und der bestehenden Regenwasserleitung sowie aufgrund der topografischen Situation und der Zwangspunkte für ein notwendiges Mindestgefälle für die Regenwasserableitung zum Teich.

Sofern es sich um die Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes handelt, ist dieser innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu sichernden Fläche entsprechend seines Bestandsverlaufs festgesetzt.

Für neu zu verlegende Leitungen werden nur Flächen mit Leitungsrechten als Korridor festgesetzt, um die konkrete Lage und Ausführung (im Fall der Regenwasserableitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Teich ggf. auch als offener Graben) der nachfolgenden Erschließungsplanung vorzubehalten.

Vorhandene Leitungen, die im Zuge der Baugebieterschließung umverlegt werden müssen, sind in der Planzeichnung nachrichtlich mit diesem Hinweis dargestellt.

5.9 Grünflächen / von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die verbleibenden ursprünglich dem Herrenhaus dienenden Gärten werden als öffentliche Grünfläche gesichert.

Für die unmittelbar westlich an das Herrenhaus angrenzenden Flächen setzt der Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzung entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Bewertung des Bestandes als „Grasgarten“ fest, eine Bebauung jeglicher Art wird hier zur Sicherung der Erlebbarkeit der historischen Funktion ausgeschlossen.

Das im Norden des Geltungsbereiches gelegene Gehölz mit temporärem Gewässer soll in seinem Bestand gesichert werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und den Gewässerrandstreifen von Bebauung freizuhalten.

In der südlich des Herrenhauses gelegenen Grünfläche soll maßgeblich der Gehölzbestand geschützt werden. Die Bedeutung ausreichend großer unbebauter und zum Herrenhaus gehöriger Flächen direkt um das Denkmal herum sind für dessen Erscheinungsbild wesentlich, denn der Charakter des Herrenhauses wurde seit dessen Entstehung durch einen großen gestalteten Garten geprägt. Die Einordnung eines (der Grünfläche untergeordneten) Kinderspielplatzes in die Grünfläche soll aber möglich sein, um perspektivisch für den Spielplatz im Straßendreieck des Lindengartens Ersatz innerhalb des Rittergutareals schaffen zu können.

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers dient der Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und soll im Plangebiet über begrünte Mulde als eine bestimmte Form der Bodennutzung auf den Baugrundstücken erreicht werden. Dies erfolgt im Bebauungsplan durch die Überlagerung der Festsetzung als Baugebiet WA mit der Festsetzung als Fläche für die Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Da die natürlichen Voraussetzungen gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten hierfür nur auf einem Teil der Fläche gegeben sind, beschränkt sich die Festsetzung auf den Teil des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1a. Um zu verhindern, dass das Wasser oberflächlich in der Mulde dem Nachbargrundstück zufließt, sind die begrünten Mulden mit einem seitlichen Mindestabstand von 5 m zur Parzellengrenze anzulegen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß der Entwässerungskonzeption ist darüber hinaus die Ableitung eines Teils des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers zum derzeit trockengefallenen Teich im Norden des Geltungsbereiches vorgesehen. Unter der Zielsetzung einer flächensparenden Stadtentwicklung ist es städtebaulich sinnvoll, Flächen für die Retention von Niederschlagswasser gleichzeitig für die Entwicklung von Gewässerbiotopen zu nutzen. Daher wird die festgesetzte Wasserfläche mit der Festsetzung als Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) überlagert.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dient der Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG.

5.11 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Pflanzgebote

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen entlang des neuen Wohngebietes (Pflanzgebot 1) betonen dessen Abgrenzung gegenüber dem als Freiraum zu schützenden Grasgarten.

Durch die straßenbegleitende Einzelbaumpflanzung (Pflanzgebot 2) soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb des Baugebietes erzielt werden. Das Pflanzgebot hat ebenso wie das Pflanzgebot 3 zur allge-

meinen Durchgrünung des Wohngebietes darüber hinaus Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild.

Vor dem Herrenhaus wurde ein Pflanzgebot (Pflanzgebot 4) festgelegt, mit dem die historisch überlieferte Situation von insgesamt vier Linden vor der Hauptfassade wiederhergestellt wird.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Die Erhaltung v.a. des prägenden Lindenbestandes (teilweise mit unter Denkmalschutz stehend) sowie des derzeit trockengefallenen Teiches als Gewässer mit Gewässerrandstreifen und umgebenden Gehölzbestand dient der Erhaltung des Charakters der Einbettung des ehemaligen Rittergutes in die Umgebung sowie der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Problematisch ist die Errichtung von Luftwärmepumpen in immer kleiner werdenden Grundstücken der Baugebiete. Aus den zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen und der Art des jeweiligen Baugebiete, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist.

Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

5.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wegen der besonders sensiblen Lage des Wohnbaustandortes in Nachbarschaft zum Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes Tauscha getroffen.

Mit der Planung ist zu gewährleisten, dass die neu zu errichtende Bebauung als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist, sich von dieser nicht mehr als zwingend erforderlich absetzt und damit über die durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen an ein normales neu erschlossenes Wohngebiet hinausgeht. Insbesondere wird dabei Wert auf die Gestaltung der Dachlandschaft und langrechteckiger Gebäudekubaturen gelegt.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen.

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung vorgeschrieben, da bei einer Einfamilienhausbebauung von 2 Pkw je Wohneinheit ausgegangen wird.

6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise bezüglich

- Meldepflicht von Bodenfunden
- Denkmalschutz
- Bodenschutz / Altlasten
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Vorsorgender Radonschutz

wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 33.500 m²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 13.480 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.390 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.850 m ²
Fläche für Ver-/Entsorgung	ca. 680 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 14.720 m ²
Wasserfläche	ca. 380 m ²

8 Voraussichtliche Auswirkungen

8.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 151 „Teiche um Zschorna und Kleinnaundorf“ (EU-Nr. 4748,301). Es erstreckt sich südlich bzw. südwestlich des Plangebietes mit einer Mindestentfernung von 1.950 m zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kann aufgrund der weiten Entfernung zwischen diesem und dem Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch Beeinträchtigungen über den Wasserpfad sind nicht zu befürchten, da das anfallende Schmutzwasser im allgemeinen Wohngebiet über die örtliche Trennkanalisation entsorgt wird. Das auf den Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 und der westlichen Planstraße anfallende Regenwasser muss analog der Bestandsbebauung in den Regenwasserkanal DN 400 eingeleitet werden. Der Kanal endet nördlich der Plangebietsgrenze und mündet in einen offenen, ca. 400 m langen Graben, welcher nach Norden zum Kettenbach hin entwässert. Der Kettenbach erreicht nach ca. 8 km Fließstrecke das FFH-Gebiet „Dammühlenteichgebiet (EU-Nr. 4648-304). Aufgrund der großen Entfernung können Beeinträchtigungen jeder Art für das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des nächstgelegenen Vogelschutzgebietes Nr. 32 „Teiche bei Zschorna“ (EU-Nr. 4648-452) können aufgrund des Mindestabstandes von ca. 2,5 km zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Gemäß § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG sind für Vorhaben, die mit unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind sowie in Gebieten mit Bebauungsplänen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Europäische Vogelarten) sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen. Dies erfolgt in der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Beurteilung.

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sind in nachfolgender Tabelle den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugeordnet. Die Bestandssituation des Plangebietes ist in Kap. 2.3 beschrieben.

Durch die Planung werden

- Gartenflächen mit altem Baumbestand, welche von einer Kindertagesstätte als Freigelände genutzt werden,
- das Bauhofgelände mit unversiegelten Stellplätzen, Lagerflächen und intensiv gepflegten Rasenbereichen,
- Bereiche eines artenarmen Grünlandes, welches zeitweise beweidet wird sowie
- Bereiche vom Park des Herrenhauses mit altem Baumbestand und extensiv gepf. Grünland beansprucht.

Tab. 1: Zuordnung der Verbotstatbestände zu vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Verbotstatbestände	vorhabensbedingte Wirkfaktoren
Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs.1 Nr. 1)	- Individuenverluste im Zuge der Baufeldfreimachung und bei Umbau- bzw. äußeren Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden (baubedingt)
Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. (§ 44 Abs.1 Nr. 2)	- temporäre Beunruhigungen durch optische Reize, Lärm, Erschütterung (bau- und betriebsbedingt)
Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs.1 Nr. 3)	- Verlust / Funktionsverlust der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme / Überbauung (bau- oder anlagebedingt)
Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs.1 Nr. 4)	- Verlust von Standorten durch Flächeninanspruchnahme (bau- oder anlagebedingt)
<p>Relevant für Eingriffsvorhaben ist Abs. 5 des § 44 BNatSchG:</p> <p><i>(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,</i> <i>2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,</i> <i>3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</i> <p><i>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.</i></p>	

8.2.1 Auswahl der relevanten Arten

Aufgrund der geringen Vorhabensgröße und -schwere wird auf eine vollständige Erfassung von Tierarten verzichtet. Die Prüfung wird anhand einer Vor-Ort-Begehung vom 09. August 2019 und der potenziell in den vorliegenden Lebensraumstrukturen vorkommenden europäisch geschützten Arten vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung und der zu erwartenden Auswirkungen der Planung kann das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von einigen Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artengruppen von vornherein ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Die in Sachsen vorkommenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Braungrüner Streifenfarn, Prächtiger Dünnpfarn, Scheidenblütgras, Gelber Frauenschuh, Liegendes Büchsenkraut, Froschkraut) sind jeweils essentiell an spezielle Standortbedingungen gebunden. Die für die Arten erforderlichen

(Extrem-)Standorte liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor, so dass eine Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Alle in Sachsen heimischen Fledermäuse sind streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Plangebietes Bäume befinden, die bei Vorhandensein von Höhlen oder Spalten potenzielle Quartierstätten der Fledermäuse darstellen. Das Grünland sowie die Siedlung und Siedlungsränder sind für einige Arten als Nahrungshabitat relevant. Eine Betroffenheit der Artengruppe kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Innerhalb des direkten und weiteren Wirkraumes des Vorhabens sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, die den in Sachsen vorkommenden Säugetieren nach Anhang IV der FFH-RL (ohne Fledermäuse) Biber, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Haselmaus und Wolf als Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Lebensstätten dienen könnten. Innerhalb des Streifgebietes mobiler Arten (z.B. Wolf, Fischotter) liegt keine Empfindlichkeit gegenüber vorhabensbedingten Wirkungen vor. Eine Betroffenheit kann damit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Innerhalb des Baubereiches sowie im weiteren Umfeld des Vorhabens sind keine Laichgewässer vorhanden. Im Plangebiet liegt zwar eine ca. 330 m² große Teichfläche, diese steht jedoch meistens trocken und ist ohne dauerhafte Wasserzufuhr. Das nächste potenziell geeignete Gewässer ist ein im Wald gelegener Teich ca. 1.230 m nordwestlich des Plangebietes bei Sacka. Ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Baubereich ist nicht zu erwarten, da die Arten in der Regel im Umfeld ihrer Laichgewässer verbleiben, wenn Ihnen hier die nötigen Ressourcen zur Verfügung stehen. Mit regelmäßigen saisonalen Wanderungen durch das Plangebiet ist nicht zu rechnen, da sich dieses nicht im Wanderungsbereich zwischen geeigneten Teilhabitaten der Amphibien befindet. Im Umfeld der nächsten Laichgewässer liegen auch Winterhabitate (Waldgebiete).

Reptilien

Durch das Vorhaben werden keine aktuellen Lebensstätten der Reptilien des Anhang IV der FFH-RL (Glattnatter, Würfelnatter, Zauneidechse) beansprucht. Es handelt sich zwar um einen überwiegend trockenen, sonnigen Standort. Es fehlt jedoch an Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen, Holzhaufen etc.) und Eiablageplätzen mit gut grabbarem Substrat. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Wirbellose

Die in Sachsen vorkommenden Wirbellosen (Schmetterlinge, Libellen, Käfer) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind jeweils essentiell an eine spezielle Lebensraumausstattung bzw. spezielle Strukturen und Wirtspflanzen gebunden.

In Sachsen vorkommende Käferarten nach Anhang IV der FFH-RL sind:

- Breitrand (*Dytiscus latissimus*)
- Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*)
- Eremit (*Osmoderma eremita*)
- Heldbock (*Cerambyx cerdo*)

Breitrand und Schmalbindiger-Breitflügel-Tauchkäfer besiedeln Stillgewässer, ihr Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

⁹ Der Begriff der lokalen Population ist funktional zu verstehen. Hier kommt es auf diejenigen Habitate und Aktivitätsbereiche der Art an, die in einem für die Lebensansprüche und Lebensraumansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Der Heldbock siedelt sich ausschließlich in Stiel- und Traubeneichen an. Innerhalb des Plangebietes stehen mehrere Eichen, bis auf einen Baum werden alle als zu erhaltend festgesetzt. Die eine Eiche, welche innerhalb eines Baufensters steht und womöglich gefällt wird, ist eine Sumpf-Eiche. Sie hat einen Stammdurchmesser von ca. 50 cm, verfügt über eine gute Vitalität und zeigte bei der Ortsbegehung am 09. August 2019 keinerlei Anzeichen einer Besiedlung (Bohrlöcher in der Rinde, Hakengänge im Holz, grobes Bohrmehl auf der Rinde und am Stammfuß). Ein Vorkommen des Heldbockes kann ausgeschlossen werden.

Der Eremit besiedelt alte anbrüchige und/oder höhlenreiche Laubbäume mit feuchtem Mulm in lichten Laubwäldern mit hohem Totholzanteil. In der Kulturlandschaft werden ersatzweise auch alte Streuobstbestände, Kopf- und Schneitelbäume sowie Baumreihen im Bereich historischer Teichanlagen, in Parkanlagen, Alleen bis hin zu Solitärbäumen besiedelt.

Innerhalb der Baugrenzen des B-Plans stehen zwei alte Birnenbäume, welche hohle Stämme aufweisen, und nicht erhalten werden können. Bei der Erstbegehung im August 2019 war ohne Hilfsmittel nicht ersichtlich, ob und wie viel Mulm in den Stammhöhlungen vorhanden ist. Eine Betroffenheit des Eremiten kann nicht ausgeschlossen werden.

Libellen

In Sachsen vorkommende Libellenarten nach Anhang IV der FFH-RL sind:

- Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*)
- Grüne Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*)
- Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*)
- Östliche Moosjungfer (*Leucorrhinia albifrons*)
- Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*)

Ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit aller Libellenarten kann aufgrund der Lebensraumausstattung (fehlende Gewässer im Plangebiet und dessen näherer Umgebung) ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

In Sachsen vorkommende Schmetterlingsarten nach Anhang IV der FFH-RL sind:

- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*)
- Eschen-Scheckenfalter (*Euphydryas maturna*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)
- Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*)
- Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)

Die Schmetterlinge sind in ihrer Lebensweise an bestimmte Wirtspflanzen gebunden.

Die Wirtspflanze von Dunklem und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist der Große Wiesenknopf. Diese Pflanze ist im Gelände deutlich zu erkennen, sie wurde bei der Kartierung am 09. August 2019 nicht erfasst. Ein Vorkommen der beiden Arten kann ausgeschlossen werden.

Der Eschen-Scheckenfalter ist an das Vorkommen von Eschen gebunden, auch diese Wirtspflanze ist im Plangebiet und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass sein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Die Raupen des Nachtkerzenschwärmers sind überwiegend an verschiedenen Weidenröschen-Pflanzen zu finden. Die Falter fliegen zur Nektaraufnahme auf gering genutzten Wiesen sowie trockenen Ruderalfluren. Weidenröschen wurden bei der Geländebegehung am 09. August 2019 nicht erfasst.

Die Lebensräume der Raupen des Großen Feuerfalters sind allgemein Nass- und Feuchtwiesen der wärmebegünstigten Niederungen, auf denen nicht-saure Ampfer-Arten wachsen. Die Falter benötigen ein

reiches Nektarpflanzenangebot in der Nähe der Raupenlebensräume. Die Nektarlebensräume können Dämme, Böschungen, Ackerränder oder ungemähte Wiesenteile sein. Für die Art liegt keine passende Lebensraumausstattung im Plangebiet vor.

Zudem liegt für alle Schmetterlingsarten kein Artnachweis in den Rasterverbreitungskarten des iDA-Datenportals vom LfULG vor. Eine Betroffenheit der Schmetterlingsarten kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Entsprechend der Lebensraumansprüche ist innerhalb des Plangebietes das Vorkommen folgender Gruppen potenziell als Brutvögel möglich:

- Baumhöhlenbrüter (z. B. Spechtarten, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen)
- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände/Gebüsch und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen (z. B. Turteltaube, Amsel, Elster, Bluthänfling, Gartengrasmücke),
- Gebäude- und Nischenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling).

Eine Betroffenheit kann für folgende Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden, weil keine geeigneten Brutplätze bzw. Lebensraumstrukturen im Wirkraum des Vorhabens liegen bzw. keine Horste bei der Begehung am 09. August 2019 kartiert wurden:

- Freibrüter auf Bäumen und Felsen mit größeren Horsten (u. A. Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebusard, Weißstorch),
- Bodenbrüter des Offenlandes/Wiesenbrüter,
- Uferröhrenbrüter (Eisvogel, Uferschwalbe),
- Vogelarten mit Bindung an Stillgewässer, Röhricht- und Verlandungszonen (u.a. Drosselrohrsänger, Teichrohrsänger, Zwergtaucher),
- Brutvögel der Sand- und Kiesbänke an Fließgewässern,
- Greifvögel und frei brütenden Eulen,
- störungsempfindliche Waldarten (Schwarzstorch).

8.2.2 Konfliktanalyse

Zusammenfassend ist bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens eine Betroffenheit folgender Artengruppen nicht auszuschließen:

- Fledermäuse
- Eremit
- Baumhöhlenbrüter
- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände/Gebüsch und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen,
- Gebäude- und Nischenbrüter.

Für diese Arten/Artengruppen ist eine Prüfung auf das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Die Prüfung der Verbotstatbestände kann durch Beantwortung folgender Fragestellungen verallgemeinert werden:

- Werden Tiere unvermeidbar gefangen, getötet bzw. verletzt bzw. deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen?
- Entstehen vorhabensbedingt Risiken, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung) – z.B. durch Kollision?
- Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten baubedingt, anlagebedingt und/oder betriebsbedingt erheblich gestört (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert)?
- Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder beschädigt?

Fledermäuse

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Bei der Begehung am 09. August 2019 wurden die innerhalb der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen stehenden Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten untersucht. Demnach weisen einige Bäume für Fledermäuse geeignete Strukturen auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese im möglichen Fällzeitraum (01. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 BNatSchG) als Zwischen- oder Winterquartier genutzt werden. Somit kann auch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Fällung, Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse im Keller- oder Dachbereich des Herrenhauses Quartiere haben und bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren im Sommer-, Zwischen- oder Winterquartier ist unmittelbar vor einer Baumfällung bzw. unmittelbar vor dem Beginn von Umbau- oder Sanierungsarbeiten am Herrenhaus durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen (Maßnahmen KVM 3 und KVM 4). Werden Fledermäuse gefunden, so sind die Tiere durch geeignete Maßnahmen zu versorgen.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse befinden sich potenziell in Bäumen mit Höhlen und Spalten sowie auf Dachböden, in Kellern und hinter Fensterläden, so dass es durch die Baumfällungen im Plangebiet sowie bei Umbau- und Sanierungsarbeiten am Herrenhaus zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann. Zur Vermeidung der Betroffenheit des Verbotstatbestandes ist unmittelbar vor der Fällung bzw. unmittelbar vor dem Beginn von Umbau- oder Sanierungsarbeiten im Keller- und Dachbereich des Herrenhauses durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren durchzuführen (Maßnahmen KVM 3 und KVM 4).

Für verloren gehende Fledermausquartiere und Bruthöhlen in Bäumen und Gebäuden sind im B-Plangebiet bzw. dessen näheren Umfeld künstliche Fledermaus-Ersatzquartiere zu installieren (Maßnahme CEF 1). Die Anzahl, die Art und der Standort der Ersatzquartiere sind durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2

Störungen sind dadurch definiert, dass ein mittelbares oder unmittelbares Einwirken auf Tiere zu deren Beunruhigung führt. Der Tatbestand der Störung ist jedoch nur erfüllt, wenn diese Störung erheblich ist, d. h. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch die Störungen verschlechtert. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktion vermindert werden und sich somit der Bestand der lokalen Population dauerhaft verringern kann. Störungen, die die betroffenen Individuen (kurzzeitig) ausweichen können, ohne dass sich negative Auswirkungen auf die lokale Population ergeben, sind nicht relevant (Guidance document Abs. II 36-44, Begründung BNATSCHG-Novelle).

Gehölze, die potenziell als Sommer-, Zwischen oder Winterquartier genutzt werden können, bestehen im Plangebiet und dessen Umgebung. Ebenfalls stellt das Herrenhaus einen potenziellen Quartierstandort dar. Störungen durch den Baubetrieb, welche die Funktionsfähigkeit der Bereiche als Ruhestätte einschränken, sind nicht auszuschließen. Diese Störungen sind jedoch temporär und finden vorwiegend am Tage statt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen innerhalb des Siedlungsbereiches und der dämmerungs- und nachtaktiven Lebensweise der Fledermausarten sind die Störungen nicht erheblich.

Eremit

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Bei der Begehung am 09. August 2019 wurden die innerhalb der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen stehenden Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Mulm untersucht. Demnach weisen zwei alte Birnenbäume diese Strukturen auf. Eine Besiedlung durch den Eremit kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumfällungen können besetzte Bruthöhlen zerstört und damit Tiere / Lebensformen getötet oder verletzt werden.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren im Brutbaum ist unmittelbar vor der Fällung der zwei Birnenbäume durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein des Eremiten durchzuführen (Maßnahme KVM 3). Werden Eremiten gefunden, so ist durch den Fachgutachter die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Stammabschnitte und von Mulmmaterial, Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Bei der Begehung am 09. August 2019 wurden die innerhalb der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen stehenden Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Mulm untersucht. Demnach weisen zwei alte Birnenbäume diese Strukturen auf. Eine Besiedlung durch den Eremit kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baumfällungen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Eremiten zerstört werden.

Zur Vermeidung der Betroffenheit des Verbotstatbestandes ist unmittelbar vor der Fällung der zwei Birnenbäume durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz mit Eremiten durchzuführen. Werden Eremiten gefunden, so sind die Quartierbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an einen geeigneten Standort umzusetzen und als stehendes Totholz zu lagern. Die Fällung sowie das Umsetzen sind durch den autorisierten Fachgutachter zu begleiten, um den Mulm und die Entwicklungsstadien des Käfers fachgerecht zu bergen und umsetzen zu können (Maßnahme KVM 3).

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes liegt vor, wenn sich die Reproduktionsfähigkeit oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population deutlich verringert oder wenn die Populationsgröße im lokalen Bezugsraum signifikant abnimmt.

„Eine Störung setzt voraus, dass eine Einwirkung auf das Tier erfolgt, die von diesem als negativ wahrgenommen wird. Die Störung nimmt Einfluss auf das Tier selbst. Sie bewirkt eine Beunruhigung, die zu Verängstigung, Flucht bzw. Meidung der beeinträchtigten Bereiche führen kann. Veränderungen, die ein Tier nicht wahrnehmen kann, stellen keine Störung dar. Zu den Störungen gehören insbesondere Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt, wie beispielsweise Lärm, Licht oder Bewegungsreize, die auf die betroffenen Tiere einwirken. Auch störende Kulissenwirkungen oder Barrierewirkungen, wie die Beeinträchtigung von Amphibienwanderungen, können als Störung von Tieren aufgefasst werden, sofern sie in Bezug auf die lokale Population in erheblichem Maße lebensraumeinschränkend sind, ohne jedoch zwangsläufig zur Tötung oder zum Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu führen (Runge et al. 2010¹⁰).“

¹⁰ Runge et. al 2010: Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auf-

Gegenüber all diesen Wirkfaktoren reagiert der Eremit wenig empfindlich, da die Art äußerst brutbaum-treu ist. Die Käfer sind relativ flugträge und halten sich in der Regel im Brutbaum auf. Nur etwa 15 % aller Käfer verlassen den Brutbaum (Aves et al. 2015¹¹). Der Verbotstatbestand der Störung ist für den Eremiten nicht relevant.

Vögel – Baumhöhlenbrüter

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren am Brutplatz ist für die Fällung die gesetzliche Fällzeiteinschränkung nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist demnach nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar erlaubt (KVM 1). Außerhalb der Brutzeit können die mobilen Tiere flüchten.

Betriebsbedingt sind mit der Errichtung der 14 Einfamilienhäuser zur Wohnnutzung sowie des Neubaus einer Kita keine Risiken verbunden, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung, z.B. durch Kollision). Die Kita besteht bereits jetzt innerhalb des Plangebietes und soll in einen Neubau am Herrenhaus umziehen, daher ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs zu verzeichnen.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Bei der Begehung am 09. August 2019 wurden die innerhalb der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen stehenden Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen untersucht. Allerdings konnten nicht alle Bäume begutachtet werden, da nicht alle Grundstücke zugänglich waren. Auch die oberen Kronen der großen Altbäume konnten im dicht belaubten Zustand vom Bodenstandort aus nicht vollständig abgesehen werden. Daher kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumfällungen Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte verloren gehen.

Zur Vermeidung der Betroffenheit des Verbotstatbestandes ist unmittelbar vor der Fällung durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein von Bruthöhlen durchzuführen (KVM3). Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verschlechtern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Baumhöhlen rechtzeitig Nisthilfen (z.B. Höhlenbrüterkästen) bereitzustellen. Die Anzahl, die Art und der Standort der Ersatzquartiere sind durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (CEF 1).

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches von Siedlungsbereichen und einer Kindertagesstätte umgeben ist und somit schon Vorbelastungen durch optische Reize sowie Lärm- und Lichtemissionen unterliegt. Mit der Erweiterung der Wohnbebauung wird keine erhebliche Zunahme dieser Störungen erwartet, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt.

Störungsempfindliche Arten meiden von vornherein die Nähe des Siedlungsbereiches. Für störungsunempfindliche Arten ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Vögel – Kleinere Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände und Gebüschbrüter

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Nadelbäume, Obstbäume sowie Hecken und Gebüsch. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Fällung von Bäumen aktuell besetzte Nester betroffen sind und somit Freibrüter verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren am Brutplatz ist für die Fällung die gesetzliche Fällzeiteinschränkung nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Die Fällung

und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist demnach nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar erlaubt (KVM 1). Außerhalb der Brutzeit können die mobilen Tiere flüchten. Die Tötung und Verletzung der freibrütenden Vögel kann damit vermieden werden.

Betriebsbedingt sind mit der Errichtung der 14 Einfamilienhäuser zur Wohnnutzung sowie des Neubaus einer Kita keine Risiken verbunden, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung, z.B. durch Kollision). Die Kita besteht bereits jetzt innerhalb des Plangebietes und soll in einen Neubau am Herrenhaus umziehen, daher ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs zu verzeichnen.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch die Baumfällung kann es zum Verlust von potenziellen Brutplätzen kommen, jedoch bleibt die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Bei nicht standorttreuen Arten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte außerhalb der Nutzung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften¹². Bei der Artengruppe der kleineren Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände und Gebüschbrüter handelt es sich um nicht standorttreue Arten. Der maximal mögliche Habitatverlust innerhalb des Plangebietes ist sehr gering und betrifft nur einzelne Bäume bzw. Gehölze im Siedlungsbereich. Die Arten sind in der Lage, bei Verlust von potenziellen Brutgehölzen, auf die im ausreichenden Umfang vorhandenen Bäume, Sträucher und Gebüsche im unmittelbaren Umfeld auszuweichen und dort neue Nester anzulegen bzw. aufzusuchen. Durch die geplante Gartennutzung der Freiflächen innerhalb des Plangebietes stehen mittelfristig neue Brutbäume für die Arten zur Verfügung.

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches von Siedlungsbereichen und einer Kindertagesstätte umgeben ist und somit schon Vorbelastungen durch optische Reize sowie Lärm- und Lichtmissionen unterliegt. Mit der Erweiterung der Wohnbebauung wird keine erhebliche Zunahme dieser Störungen erwartet, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt.

Störungsempfindliche Arten meiden von vornherein die Nähe des Siedlungsbereiches. Für störungsempfindliche Arten ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Vögel – Gebäude- und Nischenbrüter (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz)

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden Nischenbrüter an Gebäuden verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren am Brutplatz sind die Arbeiten an den Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen (KVM 2). Außerhalb der Brutzeit können die mobilen Tiere flüchten.

Innerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sind Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester am Gebäude befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich (KVM2).

Betriebsbedingt sind mit der Errichtung der 14 Einfamilienhäuser zur Wohnnutzung sowie des Neubaus einer Kita keine Risiken verbunden, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Er-

¹¹ Aves et al. 2015: Aufstellung eines Managementplans zur dauerhaften Überwachung des Eremit (Osmoderma eremita) Prioritäre Art der FFH-Richtlinie 92/43/EWG in verschiedenen Teilen Brandenburgs

¹² LANA 2009 – Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

höhung, z.B. durch Kollision). Die Kita besteht bereits jetzt innerhalb des Plangebietes und soll in einen Neubau am Herrenhaus umziehen, daher ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs zu verzeichnen.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden kann es zum Verlust von Brutplätzen an den Gebäuden kommen.

Bei nicht standorttreuen Arten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte außerhalb der Nutzung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften (LANA 2009). Bei der Artengruppe der Nischenbrüter an Gebäuden handelt es sich sowohl um nicht standorttreue Arten (z. B. Hausrotschwanz) als auch standorttreue Arten (z. B. Haussperling).

Zur Vermeidung der Betroffenheit des Verbotstatbestandes ist vor Beginn von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein von Brutplätzen am Gebäude durchzuführen (KVM 4). Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verschlechtern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Brutplätzen rechtzeitig Nisthilfen/Nistkästen bereitzustellen. Die Anzahl, die Art und der Standort der Ersatzquartiere sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (CEF 1).

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches von Siedlungsbereichen und einer Kindertagesstätte umgeben ist und somit schon Vorbelastungen durch optische Reize sowie Lärm- und Lichtmissionen unterliegt. Mit der Erweiterung der Wohnbebauung wird keine erhebliche Zunahme dieser Störungen erwartet, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führt.

Störungsempfindliche Arten meiden von vornherein die Nähe des Siedlungsbereiches. Für störungsempfindliche Arten, um die es sich bei den Gebäude bewohnenden Arten handelt, ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

8.2.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Mit den folgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden:

Tab. 2: Konfliktvermeidende Maßnahmen

Kürzel	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Zielart/-gruppe
KVM 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	Fällzeitenregelung Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Tiere während ihrer besonders sensiblen Zeit getötet, verletzt oder erheblich gestört werden (z. B. Vögel während der Brut, Fledermause während der Wochenstuben- oder Paarungszeit) bzw. Gelege/ Eier zerstört werden.	Fledermäuse, Vögel
KVM 2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	Einschränkung der Zeiten für Gebäudeabriss sowie Gebäudeumbau- und Sanierungsarbeiten Der Gebäudeabriss sowie Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sind in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar vorzunehmen. Zwischen März und August sind diese Arbeiten nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Nester sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt wird.	Vögel

Kürzel	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Zielart/ -gruppe
		Mit der Maßnahme werden die Tötung/Verletzung sowie die erhebliche Störung von Gebäude bewohnender Vogelarten im Zuge der Umbau- oder Sanierungsarbeiten vermieden. Der Verlust möglicherweise verloren gehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch Bereitstellung von Ersatzquartieren (vgl. CEF 1) aufgefangen.	
KVM 3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	<p>Kontrolle der zu fällenden Bäume und Begleitung der Fällarbeiten durch einen Fachgutachter</p> <p>Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen), Bruthöhlen oder das Vorkommen von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen, Mulm und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen. Die Baukontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.</p> <p>Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren oder einer Eremitenbrutstätte muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) abgestimmt werden.</p> <p>Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Fledermäuse im Winterquartier bzw. Eremiten im Brutbaum getötet, verletzt oder erheblich gestört werden bzw. Entwicklungsformen zerstört werden. Desweiteren können mit der Maßnahme ruhende Höhlenbrüter festgestellt werden und ggf. aus dem Baubereich verbracht werden.</p>	Fledermäuse Eremit Höhlenbrüter
KVM 4	Geltungsbereich des Bebauungsplans	<p>Gebäudekontrolle vor Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten durch einen Fachgutachter</p> <p>Vor dem Beginn von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das generelle Vorhandensein von Brutplätzen/Vogelnestern am Gebäude durchzuführen. Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verschlechtern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Brutplätzen rechtzeitig Nisthilfen/Nistkästen bereitzustellen. Die Anzahl, die Art und der Standort der Ersatzquartiere sind durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (vgl. CEF 1).</p> <p>Zusätzlich ist das bestehende Herrenhaus in der Fläche WA3 vor dem Beginn von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf Fledermaus-Quartiere im Bereich der Dach- und Keller Räume zu untersuchen. Sollten in dem Gebäude Fledermausquartiere gefunden werden ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Mit der Maßnahme werden die Tötung/Verletzung sowie die erhebliche Störung von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten im Zuge von äußeren Sanierungs- oder Umbauarbeiten vermieden.</p>	Fledermäuse, Vögel

Tab. 3: CEF-Maßnahmen

Kürzel	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Zielart/ -gruppe
CEF 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld	<p>Bereitstellung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch die externe ökologische Baubegleitung anhand der bei der Baum- bzw. Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	Fledermäuse, Vögel

		men. Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) oder mit Abschluss der Arbeiten an Gebäuden zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.	
--	--	---	--

Abschließende Bewertung

In der Konfliktanalyse wurde für alle von dem Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen, dass durch zulässige Vorhaben des B-Planes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten.

Die Prüfung erfolgte dabei so, dass unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden und funktionserhaltenden Maßnahmen die Populationen der Arten weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben bzw. die Voraussetzungen zur Wiederherstellung eines solchen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Damit ist bei konsequenter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 erforderlich.

8.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 4.770 m² verbunden:

Versiegelung im Bestand in m ²		Geplante Versiegelung in m ²	
Gebäude	1.275	WA1 (9.300 m ² x GRZ 0,3) zzgl. 50% Überschreitung	4.185
Straßen/Wege	3.115	WA 2 (950 m ² x GRZ 0,3) zzgl. 50% Überschreitung	425
Freifläche Kita	310	WA 3 (Grundfläche 350 m ²) zzgl. 50% Überschreitung	525
Summe	4.700	WA 4 (Grundfläche 640 m ²) zzgl. 50% Überschreitung	960
		Verkehrsflächen	1.380
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Versiegelungsgrad ca. 70 % wegen umfangreicher Verkehrsbegleitungsflächen v.a. im Rittergutsbereich (2.850 m ² x 0,7)	1.995
		Summe ca.	9.470

Differenz Planung – Bestand: 9.470 m² - 4.700 m² = 4.770 m²

Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren. Eine Minimierung des o.g. Umfangs an Versiegelung ergibt sich bereits durch die Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten durch wasser- und luftdurchlässige Bauweise. Es handelt sich im Bereich der bestehenden Bebauung um Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt und im Bereich des Grünlandes zwischen Bauhof und Herrenhaus um Pseudogley aus periglaziärem Sand. Bei den Regosolböden handelt es sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten ohne besondere Standorteigenschaften. Angaben zu den Bodeneigenschaften liegen für die besiedelten Bereiche nicht vor. Pseudogley ist wechselfeuchter Stauwasserboden. Bei dem aufgestauten Wasser handelt es sich um Niederschlagswasser und nicht wie beim Gley-Boden um Grundwasser. Deshalb kann er in niederschlagsarmen Phasen auch stark austrocknen. In den Nassphasen ist der Bodentyp besonders empfindlich gegenüber

Verdichtung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Wasserspeichervermögen sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind bei dem Pseudogleyboden von geringer Bedeutung¹³.

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 3.200 m² kommt es im Bereich der Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 inklusive Planstraße zu einem erhöhten Anfall von Oberflächenwasser, da das anfallende Regenwasser aufgrund der örtlichen Standortverhältnisse nicht vollständig versickert werden kann (vgl. Punkt 4.2), sondern analog der Bestandsbebauung zum Kettenbach abgeleitet werden muss. Da die Aufnahmefähigkeit des Kettenbachs für Regenwassermengen begrenzt ist, wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das die Einhaltung der bisherigen Ableitmengen gewährleistet. Demnach ist vorgesehen, einen Teil des Regenwassers aus dem vorhandenen Kanal und dem neuen Baugebiet dem im Norden des Geltungsbereiches liegenden Teich zuzuführen und von diesem gedrosselt an das Vorflutsystem zum Kettenbach abzugeben. Mit einem Dauereinstau unterhalb des Retentionsraums wird gleichzeitig eine Aufwertung des derzeit trockengefallenen Teiches als Gewässerbiotop erreicht. Der im Plangebiet vorhandene Regenwasserkanal endet nördlich der Plangebietsgrenze und mündet in einen offenen, ca. 400 m langen Entwässerungsgraben, welcher das Wasser dem Kettenbach zuleitet und nur temporär Wasser führt. Auf der 400 m langen Fließstrecke durch den Graben kann das Wasser anteilig versickern.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind erheblich, wenn durch die Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert wird. Gemäß den Darstellungen im iDA-Umweltportal des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie werden der mengenmäßige Zustand der Grundwasserkörper und das Grundwasserdargebot als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt.

Aufgrund der anteilig möglichen Versickerung im Baugebiet (sofern es die örtlichen Standortverhältnisse zulassen) und im Entwässerungsgraben sowie des mengenmäßig guten Zustandes des Grundwasserdargebotes ist nicht mit einer deutlichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Das auf den Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 und der östlichen Verkehrsfläche (Rittergutareal) anfallende Regenwasser kann auf den Baugrundstücken sowie in den Straßenrandbereichen versickert werden. Hier sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu verzeichnen.

Für die sonstigen abiotischen Schutzgüter liegen im Plangebiet ebenfalls keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor.

Der entlang der Straße „Unter den Linden“ vorhandene Baumbestand bleibt ebenso wie die Grünlandfläche zwischen Herrenhaus und Bauhof überwiegend erhalten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen die Inanspruchnahme von 3.620 m² Grünland gegenüber dem Bauhof, welches teilweise beweidet wird und über kein besonderes Arteninventar bzw. kein Artenreichtum verfügt. Dem Grünland wird aufgrund der intensiven Nutzung (neben der Beweidung erfolgt Pflege/Mahd durch den Bauhof) ein Biotopwert von 10 zugeordnet, demnach hat es entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ eine nachrangige Bedeutung für die Biotop- und Lebensraumfunktion.

Südöstlich des Herrenhauses werden 2.375 m² der Parkfläche mit z. T. altem Laubbaumbestand überplant. Der Baumbestand setzt sich aus gezielt angepflanzten Bäumen und Wildaufwuchs (Robinie) zusammen. Zwei besonders wertvolle Laubbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Entsprechend der Handlungsempfehlung wird die Parkanlage mit einem Biotopwert von 15 bewertet, was einer mittleren Bedeutung für die Biotop- und Lebensraumfunktion entspricht.

Darüber hinaus befinden sich im Gelände des Bauhofes sowie der Kita mehrere alte Laubbäume (Weiden, Linden, Obstbäume) welche aufgrund der Anordnung der Baufenster und Erschließungsstraße nicht erhalten werden können.

¹³ Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 12.02.2019

Im Planverfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Dennoch wird aus städte- und grünplanerischen Gründen im Osten der Teilfläche WA1 und entlang der westlichen Planstraße jeweils eine Baumreihe angelegt, welche mit einer positiven Auswirkung auf die Lebensraumfunktion, das Kleinklima und das Landschaftsbild verbunden ist.

8.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Gemäß Ziel 2.4 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge werden für den Grundzentralen Verbund Lampertswalde-Schönfeld-Thiendorf die Ortsteile Lampertswalde, Schönfeld und Thiendorf als Versorgungs- und Siedlungskerne ausgewiesen.

Gemäß Ziel 2.5 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge sind die Standortvoraussetzungen für die Konzentration der überörtlichen Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen grundsätzlich, für die Ansiedlung von überörtlichem Wohnungsbau und Gewerbe vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren zu schaffen.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Meißen vom 06.02.2018 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Thiendorf bestehen zur Ausweisung von insgesamt 4,5 ha zusätzlicher Wohnbauflächen im Gemeindegebiet keine Bedenken. Die Entwicklung soll sich auf die im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungskerne Thiendorf - Welxande und Tauscha konzentrieren. Damit wird aus Sicht des Landratsamtes den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes entsprochen. Die Ausweisung der Wohnbauflächen, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für einen Kita-Ersatzstandort am Herrenhaus integrieren, stehen nicht im Widerspruch zum Ziel 2.5. des Regionalplans, da Kinderbetreuungseinrichtungen wohnortnah erforderlich sind und keine überörtliche Betreuungseinrichtung darstellen.

Gemäß der Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung wird darüber hinaus unterstellt, dass es sich bei kleinräumigen Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen, nicht um raumbedeutende Planungen handelt¹⁴.

8.5 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Negative Auswirkungen auf die soziale, technische und die Verkehrsinfrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bebauung (voraussichtlich 14 Baugrundstücke) im Verhältnis zur gesamten Ortslage Tauscha vernachlässigbar gering und die äußere Erschließung gesichert ist.

Die Notwendigkeit des Ersatzneubaus der Kindertagesstätte ergibt sich gemäß Entwicklungsstudie bereits aufgrund des derzeitigen Zustandes und der derzeitigen Auslastungskapazität, so dass die Infrastrukturfolgekosten nicht auf die Ausweisung des Wohngebietes zurückzuführen sind.

¹⁴ Sächsischer Städte- und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des SMI