

Gemeinde Belgershain



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NAUNHOF

Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße“

Begründung zum **ENTWURF**

März 2021

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig

Telefon: 034292 – 710-0

Internet: www.pbhanke.de



1	Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans	3
1.1	Anlass des Bebauungsplans	3
1.2	Inhalte des Bebauungsplans	3
2	Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren	3
2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2	Übergeordnete Planung	4
2.3	Planverfahren	9
2.4	Zeichnerische Unterlagen	9
3	Plangebiet.....	9
3.1	Umgebung	9
3.2	Plangebiet	9
3.3	Planungskonzept.....	10
3.3.1	Städtebauliches Konzept.....	10
3.4	Erschließung	11
3.5	Immissionsschutz.....	13
3.6	Baugrund.....	14
4	Planinhalt / Begründung	14
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	14
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.4	Bauweise	18
4.5	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	18
4.6	Verkehrsflächen	19
4.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen	19
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB].....	21
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	22
6	Hinweise	22
7	Pflanzliste	24
8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	25
9	Verfahrensvermerke.....	25

Anlage 1	Schallimmissionsprognose, Schallschutzbüro Ulrich Diete 29.05.019
Anlage 2	Baugrundgutachten, FCB GmbH 26.09.2019
Anlage 3	Versickerungsgutachten, FCB GmbH 23.01.2020
Anlage 4	Bemessung Regenwasserrückhaltung, PBH GmbH 15.03.2021
Anlage 5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hauffe GbR 21.09.2020
Anlage 6	Trinkwasserschutzgebietsverordnung TWSZ Naunhof I und II, 30.04.2001
Anlage 7	Umweltbericht

1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans

1.1 Anlass des Bebauungsplans

Die Gemeinde Belgershain plant, die brachliegenden Flächen des ehemaligen Agrochemischen Zentrums wieder einer Nutzung zuzuführen. Da es in der Gemeinde an verfügbaren Baugrundstücken für Wohnungsbau mangelt, sollen die Flächen eine Wohnbebauung zulassen. Aufgrund der speziellen Lagebedingung in direkter Nachbarschaft zur Bahnlinie und zum Bahnhof, will die Gemeinde einen Teil der Grundstücke auch gewerblich entwickeln. Da das Plangebiet trotz der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, soll für das ehemalige Betriebsgelände ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Für das hier vorliegende Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan soll die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes so regeln und ordnen, dass für zukünftige Anwohner und Eigentümer verbindliche Festsetzungen zur Nutzung und Bebauung der Flächen getroffen werden und einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Belgershain zugeführt werden.

Im Bebauungsplan werden dazu Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Bauweise und die Baugrenzen festgelegt. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zur Grünordnung.

Ziel ist es, hier die zukünftige wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und für die südlichen Flächen eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO herbeizuführen.

2 Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplans gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils angegebenen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

2.2 Übergeordnete Planung

Bei der Planung wurden die folgenden übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt:

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan ist seit dem 31.08.2013 rechtskräftig.

Laut LEP 2013 wird die Gemeinde Belgershain als verdichteter Raum im ländlichen Raum eingestuft und gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig.

Belgershain gehört als Teil der Bergbaufolgelandschaft (Braunkohle) zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan von Relevanz:

G 2.2.1.1 *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*

Z 2.2.1.3 *Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*

Z 2.2.1.4 *Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

Z 2.2.1.6 *Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ... hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

Z 2.2.1.7 *Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*

Z 2.2.1.9 *Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.*

Z 2.2.1.10 *Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.*

Diese Ziele des LEP 2013 werden wie folgt beachtet:

Die planerische Absicht, die Flächen des ehemaligen ACZ in Belgershain zu Wohnbauzwecken zu entwickeln, steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen findet nicht statt, genutzt werden brachgefallene, großflächig versiegelte Flächen des ehemaligen ACZ Belgershain, die zur Erreichung der Planungsziele zum großen Teil entsiegelt werden mussten.

Belgershain ist als Versorgungs- und Siedlungskern dargestellt. Aufgrund der relativ geringen Anzahl der geplanten Wohngrundstücke ist das Plangebiet der Eigenentwicklung zuzuschreiben.

Eine Zersiedlung der freien Landschaft kann durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Da es direkt an die Bahnstrecke und an das vorhandene

Wohngebiet im Osten anschließt, ist auch eine Zerschneidung von Freiraumverbindungen ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich durch seine Lage unmittelbar am Bahnhof Belgershain und der hier verkehrenden Buslinien an einem Verknüpfungspunkt des ÖPNV.

Die Ziele der Landesplanung (insbesondere Ziel 2.2.1.7) werden durch den Bebauungsplan umgesetzt

2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Der Regionalplan des regionalen Planungsverbandes Westsachsen ist seit dem 25.07.2008 rechtskräftig. Der Regionalplan übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien. Im Regionalplan 2008 ist das Plangebiet als ländlicher Raum dargestellt. Belgershain ist als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich daher auch im Regionalplan innerhalb des Raums mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf: hier Bergbaufolgelandschaft.

Regionale Grünzüge, Schutzgebiete oder sonstige Ausweisungen sind im Plangebiet oder dem Umfeld nicht vorhanden.

Die Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen des Regionalplan Westsachsen 2008 Z 5.1.1, Z 5.1.2, G 5.1.3, Z 5.1.4 und Z 5.1.9 werden analog der oben genannten relevanten Ziele des LEP 2013 eingehalten.

Konfliktbewältigung zum Ziel Z 5.1.7

Z 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Das Ziel Z 5.1.7 aus dem Regionalplan Westsachsen 2008 ist nicht mehr Bestandteil im Entwurf des Regionalplans Westsachsen 2017 und daher inhaltlich überholt. Grund ist die begrenzte Flächenverfügbarkeit und der „neue“ Focus auf flächensparende Bauweisen und kleinräumige Nutzungsmischungen zur Reduzierung des Verkehrs. Dennoch sind die Ziele des noch gültigen Regionalplans bei der Planung zu beachten.

Im Bebauungsplan wurden die geplanten und die vorhandenen Nutzungen einander so zu geordnet, dass die oben geschriebenen Konflikte weitgehend vermieden werden können. Im höher belasteten Umfeld der Gleisanlagen wird ein Mischgebiet festgesetzt, das aufgrund seiner zulässigen gewerblichen Nutzungen und dem damit verbundenen geringeren Ruheanspruch weniger empfindlich auf die Schallimmissionen in Bezug auf die Bahnstrecke ist. Das Allgemeine Wohngebiet wurde im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzt und somit mit einem größeren Abstand zur Emissionsquelle Bahn. Die Bebauung des Mischgebietes wirkt zusätzlich schallmindernd, für das Wohngebiet sind die besonders störungsempfindlichen privaten Gartenflächen auf der der Bahn abgewandten Seite festgesetzt, das Bebauungskonzept sieht als zusätzliche schallmindernde Maßnahme eine mögliche Kettenhausbebauung vor.

Die vorhandenen Immissionen von der Bahnstrecke auf das geplante Wohngebiet wurden vom Schallschutzbüro Ulrich Diete in einer Schallimmissionsprognose untersucht und bewertet (s. Anlage 1 Schallimmissionsprognose). Die Ergebnisse sind im Umweltbericht () beschrieben.

Die Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurden einander so zu geordnet, dass o.g. Nutzungskonflikte bestmöglich minimiert werden.

Die Lage des Plangebietes resultiert aus den im Regionalplan 2008 gültigen Zielen:

Z 5.1.1 Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Z 5.1.6 *Durch die nicht zentralen Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten.*

Z 5.1.8 *In Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch die lagemäßige Zuordnung dieser Bauflächen oder -gebiete zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.*

und aus den im Regionalplan-Entwurf 2017 gültigen Zielen:

Z 2.2.2.5 *In den Städten und Dörfern soll leer stehende oder leer fallende Bausubstanz bei Bedarf und Eignung wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen Wohnraumangebote für junge Menschen und Familien, gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen sowie Angebote für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden.*

Z 2.2.2.7 *Die Flächen und Baukörper stillgelegter Anlagen der Landwirtschaft sollen bei Bedarf und städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile nachgenutzt werden. Sofern die Anbindung nicht gegeben oder eine Nachnutzung nicht möglich oder zweckmäßig ist, ist auf den Rückbau der Anlagen hinzuwirken.*

2.2.3 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017, Entwurf

Der Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPiG), Stand 29. Mai 2015 (RPiLWS 2017-Entwurf Stand 29. Mai 2015) behält die prinzipiellen Planungsziele des bestehenden Regionalplans bei, es gibt jedoch folgende Abweichungen / Ergänzungen:

- im Entwurf des Regionalplans (2017) ist die Gemeinde Belgershain als verdichteter Bereich im ländlichen Raum ausgewiesen.
- in der Erläuterungskarte 13 „Besondere Bodenfunktionen“ ist das Plangebiet als Boden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion ausgewiesen.
- gemäß Festlegungskarte 10 „Wasserschutzgebiete“ liegt das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B „WW Naunhof I und II“

Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Ökologische Verbundsysteme, Grünzüge und Hochwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Die Ziele und Grundsätze zur Stadt- und Dorfentwicklung des Entwurfs Regionalplan West Sachsen 2017 Z 2.2.2.5 und 2.2.2.7 werden umgesetzt (s. o. Konfliktbewältigung zum Ziel Z 5.1.7).

2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Belgershain bildet zusammen mit der Stadt Naunhof und der Gemeinde Parthenstein die Verwaltungsgemeinschaft Naunhof. Für die Verwaltungsgemeinschaft existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2006. Das Plangebiet ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Eine gemischte Baufläche kann als Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiete oder Urbanes Gebiet im B-Plan festgesetzt werden. Inhaltlich bedeutet es, dass in der gemischten Baufläche prinzipiell Wohnen und Gewerbe zulässig sind. Dabei hat der Verordnungsgeber die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe nicht in ein Rangverhältnis zueinander gestellt, vielmehr kommt in § 6 BauNVO die städtebauliche Gestaltungsabsicht zum Ausdruck, dass diese beiden Nutzungsarten in den durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten auch in ihrer jeweiligen Quantität "gemischt" sein sollen. Dabei ist es einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genauen oder annähernd gleichen Anteilen im Gebiet vertreten

sind. Auf der anderen Seite darf das Gebiet nicht durch die einseitige oder überwiegende Zulassung nur einer Hauptnutzungsart "umkippen".

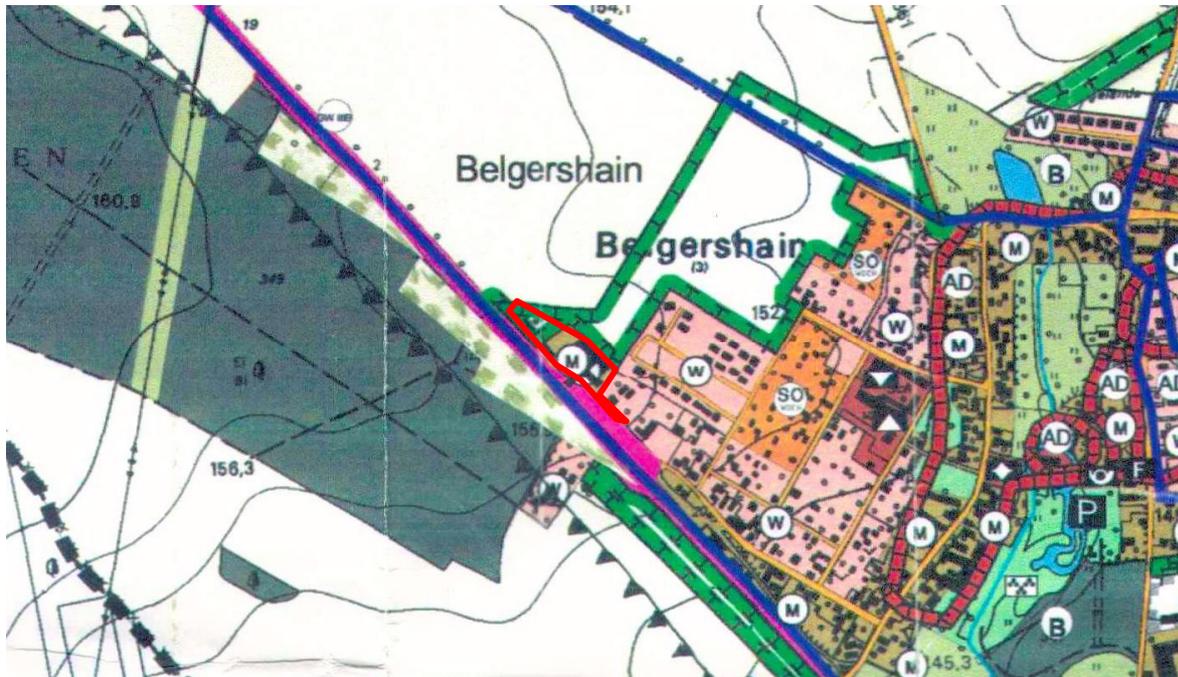


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Naunhof (Quelle: RAPIS 2019) mit Plangebiet (rot)

Aus der Darstellung des gesamten FNP ist zu erkennen, dass die Gemeinde mit der Darstellung gemischter Bauflächen versucht, gewerbliche Nutzungen möglichst entlang der Hauptverkehrsstraßen, in zentralen Orten und entlang der Bahn zu konzentrieren. Ein zwingendes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe von 50 zu 50 (wie es seitens der Bauordnung oft interpretiert wird) ist hier weder realistisch noch Grundgedanke der Flächenplanung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Art der Nutzung werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets bestmöglich umgesetzt. Mit dem Mischgebiet ergeben sich gute Standortvoraussetzungen für einen (oder mehrere) das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sind sogar hier gewerbliche Nutzungen möglich - aber nicht zwingend.

Abweichung ergeben sich hinsichtlich der genauen Abgrenzung. Da jedoch der Flächennutzungsplan nicht grundstücksgenau ist, sondern eine entsprechende Unschärfe hat, ist der Bebauungsplan prinzipiell aus dem FNP entwickelt. Die Darstellung des FNP kann in einem späteren Änderungsverfahren an die genaue Abgrenzung des B-Plans angepasst werden.

2.2.5 Verfügbare Baugrundstücke in Belgershain

In Belgershain gibt es zwei weitere Bebauungspläne für eine Wohnbebauung. Dies sind:

- „Wohnpark I (Bhf. Belgershain)“ mit 41 Wohngrundstücken (schließt östlich an das Plangebiet an)
- „Flst.214g+h, Gemarkung Köhra“ mit 32 Wohngrundstücken (im Norden von Belgershain)

Darüber hinaus gibt es die Abrundungssatzung

- „NO, Fl.220m/220n“ mit 8 Wohngrundstücken

Alle o.g. Wohngebiete sind komplett bebaut. In der Ortslage Belgershain sind keine freien baurechtlich genehmigten Wohnbaustandorte vorhanden. Der 1994 begonnene Bebauungsplan

2.2.9 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „ACZ Außenstelle von Großsteinberg“ mit der Altlastenkennziffer 83032003.

2.2.10 Angrenzende Planungen

Östlich grenzt an einem Teilstück der Bebauungsplan „Wohnpark I (Bhf. Belgershain)“ an das Plangebiet. Entlang der gemeinsamen Grenze ist in beiden Bebauungsplänen ein (Allgemeines) Wohngebiet festgesetzt.

Nördlich davon befindet sich das Plangebiet des nie rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Wohnpark am Oberholz“ von 1994. Die Entwicklung dieses Plangebietes zu einem Wohngebiet wird von der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

2.3 Planverfahren

Die Gemeinde Belgershain hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.10.2018 unter der Beschlussnummer 52 / X / 18 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Bahnhofstraße“ beschlossen.

Die einzelnen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung unter *Verfahrensvermerke* zu finden.

2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Belgershain mit Stand vom 16.12.2019 vom Vermessungsamt Landkreis Leipzig. Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Westen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Belgershain und besteht im Wesentlichen aus dem ehemaligen Standort des Agrochemischen Zentrums Belgershain.

3.1 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets wird im Wesentlichen durch drei unterschiedliche Bereiche geprägt.

Im Osten befindet sich das angrenzende Siedlungsgebiet von Belgershain, bestehend aus überwiegender Einfamilienhausbebauung und teils eingestreuter Wochenendgrundstücke. Innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich auch die Grundschule von Belgershain sowie der Kindergarten mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 500 m bzw. 700 m.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bahnstrecke Leipzig - Geithain. In ihrem Umfeld befinden sich mehrere teils ungenutzte Gebäude und ehemalige Betriebsflächen der Bahn. Am westlichsten Punkt des Plangebietes befindet sich (außerhalb des Geltungsbereichs) ein ehemals denkmalgeschütztes Stellwerksgebäude.

Nördlich des Plangebietes schließen sich bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen an.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Agrochemisches Zentrum baulich vorbelastet. Auf dem Gelände stehen bzw. standen mehrere eingeschossige Gebäude sowie die

massiven Überreste der ehemaligen Traglufthalle, bestehend aus der Bodenplatte sowie den massiven Umfassungsmauern.



Abb. 3: Luftbild (Quelle RAPIS 02/2020)

Das Gelände wurde als nach der Stilllegung als Recycling-Hof zwischengenutzt. Aus dieser Zeit stammen noch einige Haufwerke aus einem Gemisch aus Erdaushub und kunststoffhaltigen Shredderabfällen, die im nordwestlichen Grundstücksbereich lagern.

Abgesehen von dem Gehölzbestand entlang des Bahndamms (südwestlich Plangebietsgrenze) und einigen Birken auf einem Haufwerk an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, ist das Plangebiet frei von Bäumen oder Gehölzstrukturen.

Im Laufe des B-Plan-Verfahrens wurden die Bestandsgebäude bereits abgebrochen und die Flächenversiegelungen größtenteils entfernt. Die Haufwerke mit unbekanntem Inhalt wurden z.T. schon abgetragen und entsorgt.

3.3 Planungskonzept

3.3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet erstreckt sich auf einem relativ schmalen Streifen entlang der südlich vorhandenen Bahnstrecke, liegt damit aber auch in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Dies beschreibt sowohl die Defizite als auch das Potenzial des Plangebiets.

Durch die Nähe zum Bahnhof ist das Plangebiet interessant für Pendler, aber auch für Gewerbebetriebe, die für ihre Kundschaft gut erreichbar sein wollen. Die Nähe zu den Gleisanlagen führt aber auch zu Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen in das Plangebiet. Die Aufteilung des Plangebiets in ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet soll dazu helfen, die Konflikte, die sich aus der benachbarten Bahnstrecke ergeben, zu entschärfen. Gewerbliche Nutzungen (Mischgebiet) werden vorrangig entlang der Gleise festgesetzt, die Wohngrundstücke befinden sich nördlich davon und werden so durch die Bebauung des Mischgebietes von den Emissionen des Schienenverkehrs abgeschirmt.

Die mit der Nähe zu den Gleisen verbundenen Lärmimmissionen wurden in einem Schallschutzgutachten untersucht (vgl. Anlage 1 und 3.4 *Immissionsschutz*).

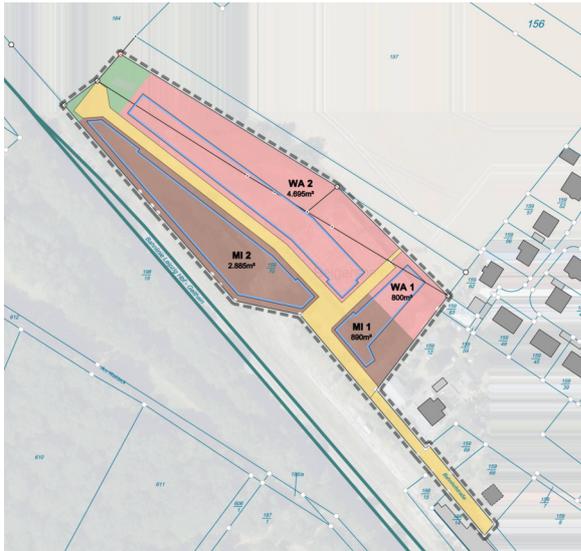


Abb. 4: Gliederung des Plangebietes

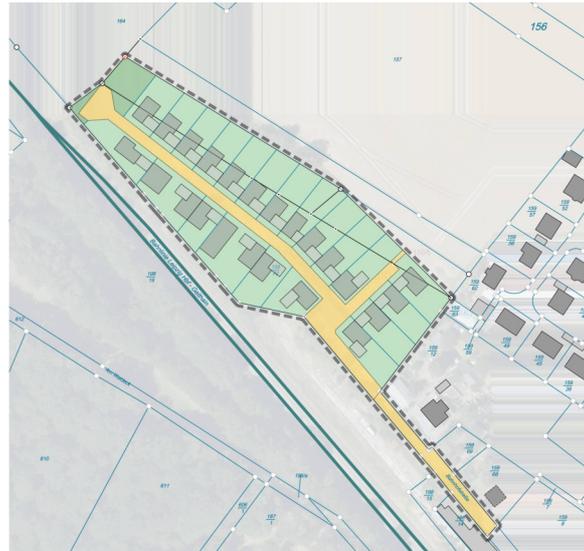


Abb. 5: Beispiel einer dichten Kettenshausbebauung

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets soll relativ dicht entlang der Erschließungsstraße entstehen, womöglich mit flächensparenden Bauweisen wie z.B. Reihenhäuser, Kettenhäuser oder Doppelhäuser. Durch die Konzentration entlang der Erschließungsstraße werden die rückwärtigen Grundstücksteile weitgehend frei von Bebauungen gehalten. Eine dichte Bebauung hat zudem zusätzlich positive Auswirkungen auf eine Lärmminimierung für die privaten Freiflächen insbesondere im WA2.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Die Bahnhofstraße ist außerhalb des Geltungsbereiches teilweise sehr schmal (ca. 5m) und damit zum Wenden an vielen Stellen nicht geeignet. Zur Erschließung des Plangebietes ist sie jedoch ausreichend (Begegnungsfall LKW / PKW = 5,5 m oder 5,0 m unter beengten Verhältnissen *aus RAS 06*). Aufgrund der variierenden Breite wechseln sich die engen Straßenabschnitte mit etwas weiteren Abschnitten ab, so dass bei Bedarf Ausweichbuchten geschaffen werden könnten.

Über das Bahngelände ist materiell (aber nicht rechtlich) eine weitere parallel zur Bahnhofsstraße verlaufende Zufahrt auf Höhe der Gleisebene vorhanden, die in das geplante Mischgebiet führt. Der Fortbestand / die weitere Entwicklung dieser vorhandenen Verkehrsflächen auf dem Bahngelände ist noch nicht geklärt.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Wendemöglichkeiten vorgesehen, die für das Plangebiet einen zusätzlichen öffentlichen Freiraum bedeuten und verschieden genutzt werden können (Gäste-Stellplatz, Baumstandort, Bank, Spielfläche, ...). Vom ersten Platz gibt es für Fußgänger einen 2m breiten Weg zur „freien Landschaft“, von der zweiten Wendestelle im Nordwesten des Plangebietes gibt es ein Wegerecht für die Bewirtschaftung der nördlichen Landwirtschaftsflächen (ca. 5m), die Fläche wird als Grünfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind für eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendestelle gemäß Ziffer 6.1.2.2 RAS 06 ausreichend dimensioniert.

Die festgesetzte Verkehrsfläche reicht bis zu dem einst denkmalgeschützten Stellwerk im Westen des Plangebiets. Das Stellwerksgebäude ist inzwischen seitens der Denkmalbehörde aufgegeben worden und seitens der Deutschen Bahn für den Abriss vorgesehen. Der Abtransport soll über das Planungsgelände vor weiteren Baumaßnahmen erfolgen.

3.4.2 Stromversorgung

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Für die Erschließung der Flächen wird ein Ausbau des Niederspannungsnetzes in der Bahnhofstraße notwendig.

Innerhalb des Baugebiets verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze die ehemalige Stromversorgung des ACZ (außer Betrieb).

3.4.3 Wasserversorgung

Trinkwasser

In der Bahnhofstraße befindet sich ab der Einmündung Johann-Michl-Straße bis zum östlichen Rand des Plangebietes eine Trinkwasserversorgungsleitung VW 63 PE auf ca. 210 m Länge.

Für die Versorgung der angegebenen Bebauung soll die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung VW 63 PE in der Bahnhofstraße zwischen Einmündung Johann-Michl-Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes als äußere Erschließung auf einer Länge von ca. 210 m in PE-HD 110 x 6,6mm (SDR 17) ausgewechselt werden und ins Plangebiet weitergeführt werden.

Löschwasser

Löschwasser kann derzeit in Höhe 24m³ zur Verfügung gestellt werden. Sollte sich an der vorhandenen Löschwassermenge durch den Neubau der Trinkwasserleitung nichts ändern, ist ein befahrbares Löschwasserreservoir unter der zentralen Verkehrsfläche zwischen MI1 und MI2 geplant.

3.4.4 Telekommunikation

Im Plangebiet liegen bereits Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH an. Die Leitungen befinden sich innerhalb der (verlängerten) Bahnhofstraße.

Die Leitungsführung der o.g. Medien erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

3.4.5 Niederschlagswasser

Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße befindet sich eine Anschlussmöglichkeit für die regenwasserseitige Entwässerung des Plangebietes. Aufgrund der bereits bestehenden hydraulischen Auslastung dieses Regenwasserkanals wurden folgende Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserentsorgung für die verschiedenen Baugebiete / Verkehrsflächen geplant:

WA1, WA2 (evt. MI1)

Das Niederschlagswasser im WA1, WA2 und - abhängig von der konkreten Nutzung - auch im MI2, soll innerhalb des Plangebietes in einer Versickerungsmulde versickert werden. Die Flächen der offenen Mulde werden am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Versickerungsgutachten erstellt (s. Anlage 3).

MI2, VF

Das anfallende Niederschlagswasser auf den südwestlichen Flächen (MI 2 und Verkehrsflächen) kann aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke in Tieflage nicht sinnvoll versickert werden. Für diese Flächen wird eine technische Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das öffentliche Kanalnetz vorgesehen.

Die Rückhaltung im MI 2 kann auf verschiedene Weise erfolgen (Gründächer, Regenwassernutzung, Regenwasserrückhaltebecken). Die Einleitung erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserzweckverband gedrosselt in das Kanalnetz.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen wird in eine Rigole unter dem Straßenkörper eingeleitet und mit einem Drosselabfluss von 10l/s in das öffentliche Kanalnetz eingespeist.

Der rechnerische Nachweis zur prinzipiellen Umsetzung der Entwässerungsanlagen (Dimensionierung der Versickerungsmulden, geplante Abflussmengen) erfolgt in Anlage 4 - *Bemessung Regenwasserrückhaltung*.

Ob das MI 1 ebenfalls über eine Versickerungsmulde entwässert wird oder aufgrund der geplanten Mischnutzung Wohnen/Gewerbe über eine Regenrückhaltung gedrosselt in das Regenwassernetz einleitet muss bei konkreter Nutzung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

3.4.6 Telekommunikation

Im Plangebiet liegen bereits Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH an. Die Leitungen befinden sich innerhalb der (verlängerten) Bahnhofstraße.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke Leipzig – Geithain wurde im Rahmen der B-Plan-Aufstellung die Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Bahntrasse überprüft.

Gemäß Landesverkehrsplan Sachsen wird in den kommenden Jahren die durchgängige Elektrifizierung der Strecke Chemnitz – Leipzig schrittweise ausgebaut.

Die Überlegungen für den Ausbaukorridor erfassen sowohl die bereits für 160 km/h ertüchtigte östliche Strecke über Bad Lausick (und damit über Belgershain) als auch die westliche Verbindung über Borna und Neukieritzsch, die wiederum die direkte Führung von Zügen zwischen Chemnitz und dem City-Tunnel Leipzig ermöglichen würde.

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Diete (s. Anlage 1) wurden die Auswirkungen der beiden Varianten auf das Plangebiet untersucht und mit den jeweiligen Grenzwerten der 16. BImSchV abgeglichen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die bestehenden Zugverbindungen (Schienenverkehr 2019) auf den angedachten Flächen des MI und des WA die Immissionswerte für Tag und Nacht einhalten.

Der Prognosezustand 2030 betrachtet die zu erwartenden Zahlen für den Zugverkehr für den Fall, dass für die Verbindung Leipzig - Chemnitz der östliche Ausbaukorridor über Bad Lausick ausgewählt wird. In diesem Fall kommt es zu Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte, die den Bau einer Schallschutzmauer entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze erforderlich machen würden.

Der mit der Entscheidung für die östliche Trasse verbundene Ausbau (Elektrifizierung und zweites Gleis) wäre im Sinne des §41 BImSchG eine wesentliche Änderung des Schienenwegs und somit läge die Verantwortung bei der Bahn, durch bauliche Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche auf die schutzwürdigen Nutzungen zu verhindern.

Die geplante Bebauung wurde bei der Ermittlung der Schallimmissionen noch nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass die entstehende Bebauung zusätzlich als Schallschutz dienen kann. Im MI1 lassen die Baugrenzen eine komplette Bebauung entlang der Bahnstrecke zu, im WA2 soll eine abschirmende Bebauung durch Kettenhäuser oder Reihenhäuser angestrebt werden, um die Schallimmissionen auf die privaten Grundstücksteile zusätzlich zu reduzieren.

In dem Schallschutzgutachten konnte die prinzipielle Vereinbarkeit der geplanten Nutzung und der Bahnstrecke nachgewiesen werden.

3.6 Baugrund

Die Bebaubarkeit des Plangebietes wurde im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung vom überprüf. Im Ergebnis wird das Plangebiet in die Geotechnische Kategorie GK 1 eingeordnet. Die GK 1 umfasst einfache Baumaßnahmen mit geringem Schwierigkeitsgrad in Hinblick auf das Zusammenwirken von Bauwerk und Baugrund (s. Anlage 2 *Baugrundgutachten*).

Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung als Agrochemisches Zentrum als Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Um einen Düngemittelverdacht im Boden auszuschließen, wurde zusätzlich eine Hauptkomponentenanalyse zu Phosphor, Kohlenstoff und Stickstoff durchgeführt. Die Analyse ergab, dass keine nennenswerten Gehalte an Düngemittelresten im untersuchten Bereich zu erwarten sind. (s. Anlage 2 *Baugrundgutachten*).

Bodenuntersuchung nach LAGA

Die vorhandenen Haufwerke wurden einer Bodenanalyse nach LAGA unterzogen. Hier wurden teilweise Kontaminationen festgestellt, die Proben entsprachen den Zuordnungsklassen Z 0 Z1.2 und Z2. Beim Wiedereinbau von Bodenmaterial der Einstufung Z 2 ist ein Mindestabstand zum Grundwasser von 1,0 m erforderlich und eine gedichtete Bauweise der Oberfläche notwendig, wodurch der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert wird (s. Anlage 2 *Baugrundgutachten*).

4 Planinhalt / Begründung

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wurde u.a. aufgrund einer Fehlerkorrektur der Liegenschaftskarte Anfang Februar 2019 mehrfach geringfügig geändert und hat jetzt eine Größe von 11.885m². Die betroffenen Flurstücke wurden vom ÖBVI Keller neu vermessen und abgemarkt. Der Geltungsbereich beinhaltet jetzt die neu entstandenen Flurstücke 159/70, 158/4 und 158/6. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt anhand der neuen Flurstücksgrenzen und beinhaltet damit auch einen Teil der zum Plangebiet führenden Zuwegung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. [§ 4 BauNVO]

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, ergänzend sollen aber auch andere Nutzungsarten ermöglicht werden. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet regelt § 4 BauNVO, welche Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zusätzlich können nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichend von § 4 BauNVO bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen oder für zulässig erklärt werden, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Unzulässige Nutzungen

Da das Plangebiet nur durch untergeordnete Straßen erschlossen ist, die nur für den Anwohnerverkehr ausgelegt sind, und um nicht die angrenzenden Wohngrundstücke zu beeinträchtigen werden durch zusätzliche Festsetzungen besonders besucherintensive Nutzungen

ausgeschlossen. Dazu zählen insbesondere Tankstellen, die durch einen besonders hohen Zu- und Abgangsverkehr durch PKW gekennzeichnet sind, aber auch Anlagen für Verwaltungen

TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig.

Alle anderen in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden nicht weiter eingeschränkt und sind entsprechend § 4 BauNVO im Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig, wobei sich aufgrund der geringen Plangebietsgröße viele Nutzungen von selbst ausschließen.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** ergeben sich daraus folgende zulässige Nutzungsarten:

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe

Viele Arten der zulässigen Nutzungen schließen sich aufgrund des mit Ihnen verbundenen Platz- oder Raumbedarfs von selbst aus oder sind im entsprechend kleinen Maßstab gebietsverträglich.

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt [§ 6 BauNVO].

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Festsetzung als Mischgebiet regelt § 6 BauNVO, welche Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zusätzlich können nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichend von § 4 BauNVO bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen oder für zulässig erklärt werden, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

TF 2.1: Im Mischgebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen unzulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 150m² zugelassen werden.

Begründung:

Aufgrund der Lage und der direkten Nähe zum nördlich angrenzenden Wohngebiet werden innerhalb des Mischgebietes besonders verkehrsentensive Nutzungen, Nutzungen die einen ständig wechselnden Besucherverkehr hervorrufen oder Nutzungen die in unmittelbarer Nähe zur geplanten Wohnbebauung nicht verträglich sind, innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen.

Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsbetriebe (großflächige), Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Der Begriff großflächig bezieht sich hierbei nicht auf die gemäß aktueller Rechtsprechung geltenden 800m² Verkaufsfläche, sondern wird aufgrund der Lage innerhalb und der Größe von Belgershain deutlich kleiner gesehen - und hier mithilfe der Textlichen Festsetzung auf 150m² Verkaufsfläche beschränkt. Da Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 150m² nur ausnahmsweise zulässig sind, bedarf es neben der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde auch des Einvernehmens der Gemeinde, so dass die generelle Verträglichkeit für den Standort weiterhin der Kontrolle der Gemeinde unterliegt. Die Festsetzung unterstützt die Ziele einer kleinräumigen Nutzungsmischung und dient zudem der Entwicklung des Mischgebietes.

Ebenfalls wird die Nutzung von Photovoltaikfreiflächenanlagen ausgeschlossen, die als gewerbliche Nutzung in Mischgebieten allgemein zulässig wäre. Die Festsetzung sichert die geplante Entwicklung der Flächen als Wohn- und Gewerbestandort, da viele gewerblich nutzbare Flächen inzwischen mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen bebaut sind und damit nicht mehr für die eigentlich angedachte Gewerbeansiedlung zur Verfügung stehen und Neuausweisungen erforderlich machen.

Die Festsetzung schließt eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen nicht aus, sichert aber die Fläche als Wohn- oder Gewerbestandort.

Für das **Mischgebiet** ergeben sich daraus folgende zulässige Nutzungsarten:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 150m²

Wie auch im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Nutzungen zusätzlich durch die verfügbare Fläche und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung begrenzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist maßgeblich für den Grad der Versiegelung und steuert daher unmittelbar die Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Naturhaushalt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone für das Wohngebiet mit **GRZ = 0,3** und für das Mischgebiet mit **GRZ = 0,5** festgesetzt.

TF 2.1: **Innerhalb des Plangebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Grundstücke, auf denen die Hauptgebäude beidseitig oder einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, um 0,1 überschritten werden.**

Begründung

In dem geplanten Wohngebiet sollen sowohl konventionelle Einzelhäuser als auch Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser ermöglicht werden. Dabei soll künftigen Investoren freigestellt bleiben, ob sie –

je nach Markteinschätzung – Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichten. Um trotz der Flexibilität flächensparende Bauweisen zu fördern wird die GRZ generell gering festgesetzt, um die Inanspruchnahme von Boden zu minimieren. Für platzsparende Bauweisen (Doppel-, Ketten-, Reihenhäuser) sind Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen.

Auch bei den festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten werden die Obergrenzen der Überbauung für Wohngebiete und Mischgebiete gem. §17 BauNVO eingehalten und ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen im Plangebiet gewährleistet.

Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitgerechnet. Gleichzeitig erlaubt der § 19 Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50%, die durch den B-Plan nicht eingeschränkt werden sollen. Im Allgemeinen Wohngebiet können daher insgesamt 45% des gesamten Grundstücks versiegelt werden (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Grenzbebauungen 60%), im Mischgebiet können maximal 75% versiegelt werden (mit Grenzbebauung 80%).

4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild, die Geschossigkeit steuert die städtebauliche Dichte.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse Z wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone für das Wohngebiet mit **Z = 2** festgesetzt. Damit orientiert sich die Zahl an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes, hier sind überwiegend zweigeschossige Gebäude (Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss) vorhanden.

Staffelgeschoss

TF 2.2: In den Baugebieten ist zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird, das auf mindestens zwei Seiten 2,00 m hinter den darunterliegenden Fassaden zurückbleibt und dessen Grundfläche maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Diese Festsetzung dient (analog zur zulässigen Dachgeschossnutzung als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO) der Errichtung typischer Staffelgeschosse, um flächensparende Bauweisen innerhalb des Baugebietes auch für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zu ermöglichen.

First- und Traufhöhe

Zusätzlich werden die First- und Traufhöhen, bzw. die Oberkante der Gebäude festgesetzt, da abhängig von der Sockelhöhe, den Geschosshöhen und der Dachneigung auch bei nur zwei Vollgeschossen sehr hohe Gebäude möglich sind.

Die Höhenfestsetzungen werden als Obergrenze festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei einheitlich mit **TH = 6,5m** festgesetzt.

TF 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten:

bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern:	4,5m
bei einseitig geneigten Pultdächern:	1,5 m
bei Flachdächern (ohne Staffelgeschoss)	0,5 m
bei Staffelgeschossen	3,5 m

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer die Traufhöhe überschreitenden Gebäudehöhe ist nur zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses mindestens 2,0m Abstand zu den festgesetzten Baugrenzen einhalten.

Begründung:

Neben der einheitlichen Traufhöhe (Wandhöhe) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (i.A. Firsthöhe) abhängig von der Dachform festgesetzt. Grund sind die von den verschiedenen Dachformen ausgehenden unterschiedlichen Beeinträchtigungen auf angrenzende Flächen.

Klassische Dachformen mit mittig liegendem First dürfen daher deutlich höher sein als z.B. einseitig geneigte Pultdächer, da hier die resultierenden Wandhöhen deutlich höher sind. Für Flachdächer wird durch die Festsetzung eine zusätzliche Attika ermöglicht. Für Staffelgeschosse gibt es durch die Festsetzung ebenfalls eine verbindliche Regelung, die die Auswirkungen durch z. B. Schattenwurf auf benachbarte Grundstücke begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird auf der Planzeichnung die Höhe der angrenzenden noch zu planenden Erschließungsstraße festgesetzt.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt, hier **abweichende Bauweise**. Zulässig sind **Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser**.

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Reihenhäuser bis zu einer Länge von 90m und Kettenhäuser bis zu einer Länge von 150m zulässig.

Zur Verbesserung des Schallschutzes und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden sind sollen im Plangebiet flächensparende Bauweisen (z. B. Kettenhäuser) umgesetzt werden können. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Normalfall sind bei einer offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Da im WA2 das Baufenster eine Länge von ca. 140m hat, wird die Festsetzung der Bauweise dahingehend modifiziert, dass Reihenhäuser im WA2 mit nur zwei Hausgruppen möglich sind bzw. die gesamte Länge mit Kettenhäusern bebaut werden kann. Wird bei einer festgesetzten offenen Bauweise ein Haus auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, resultiert daraus eine Anbauverpflichtung für den Nachbarn (Prinzip Doppelhaus).

Um die geplanten Kettenhäuser planungsrechtlich umsetzen zu können wird die folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

TF 3.2: Im Allgemeinen Wohngebietes WA2 und im Mischgebiet MI 2 kann innerhalb der Baugrenzen zweigeschossig auf die nördlichere seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne dass daraus eine Anbauverpflichtung für das Nachbargrundstück entsteht. Die Wand auf der Grundstücksgrenze ist als Brandwand auszuführen.

Die anderen Bauweisen werden durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen und sind innerhalb des rechtlichen Rahmens der Bauordnung ebenfalls im Plangebiet zulässig.

4.5 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet und in Teilen des Mischgebietes setzen

eine straßenbegleitende Bebauung mit einer Vorgartenzone von 3m (mindestens) fest, in einigen Teilen von mindestens 1,5m.

Die Baugrenzen werden nicht für jedes Haus einzeln, sondern zusammen für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt, und ermöglichen so eine freie marktangepasste Grundstücksaufteilung sowie eine kompakte Bauweise. Innerhalb des Baugrenzen können die Hauptbaukörper bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden (vgl. TF 3.2).

Die Baugrenzen gelten nur für Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind normalerweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Daher wird folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

TF 4.1: **Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) sind auf den von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.**

Begründung:

Zum Schutz der privaten Gartenflächen vor Immissionen und zur Vermeidung unnötiger Versiegelung sollen Garagen, Carports oder Stellplätze auf kurzen Weg von der jeweiligen Erschließungsstraße erreichbar sein und sind daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch den Zusatz, dass dies nur auf den *von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen* gilt, können Stellplätze und Garagen auch direkt an der Verkehrsfläche oder zwischen Hauptgebäude und seitlicher Grundstücksgrenze (betrifft die Randgrundstücke) errichtet werden. Die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (insbesondere § 3 Abs. 1) ist zu beachten.

4.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Erschließungssystem besteht im Wesentlichen aus einer Haupteerschließungsstraße, die im Nordwesten des Plangebietes in einer Wendeanlage endet, und einer kurzen Stichstraße, die von einem kleinen Platz nach Norden führt. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,5m - 6,5m festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Fußweg in Verlängerung der Stichstraße wird mit einer Breite von 2m als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg* festgesetzt.

Wegerecht

Von der geplanten Wendeanlage wird zeichnerisch ein Wegerecht mit einer Breite von 4m zur Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche festgesetzt.

4.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Das vorliegende Immissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte in den angedachten Flächen eingehalten werden. Dies trifft für die Baugebiete im Allgemeinen zu, in einigen Randbereichen ist jedoch eine Überschreitung zu erkennen.

Die Erschließungsstraße wurde im Laufe des Verfahrens weiter nach Norden verschoben, so dass an den Baugrenzen für das Wohngebiet WA 2 nun die Immissionswerte eingehalten werden. Im Mischgebiet kommt es am Rand zur Bahn hin noch zu Überschreitungen der Immissionswerte.

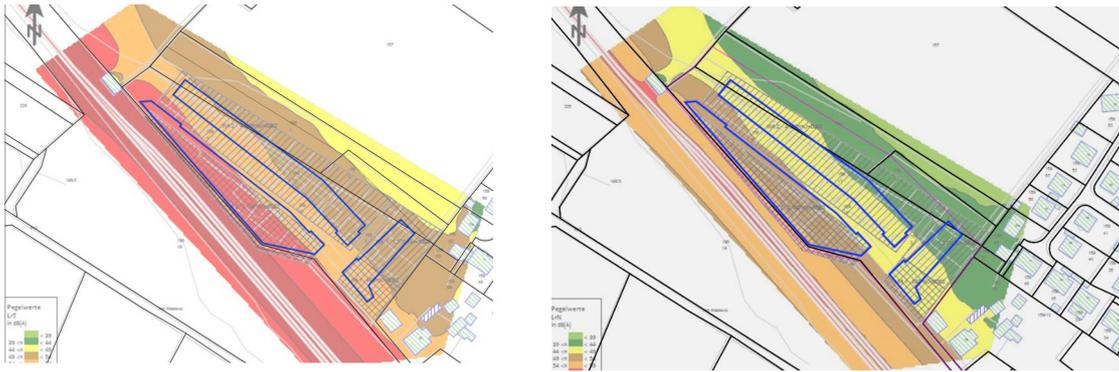


Abb. 5: Überlagerung der Rasterlärmkarten aus der Schallimmissionsprognose (tags, nachts) mit den aktuellen Baugrenzen
Daher werden für die betroffenen Flächen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

TF 5.1: Im MI 2 sind innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschimmissionen im Sinne des BImSchG bauliche Vorkehrungen nach den Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (2018) zu realisieren. Schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche sollten auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsanlagen können die Orientierungswerte überschritten werden, wenn durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden und eine ungestörte Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) gewährleistet werden kann.

Im südwestlichen - der Bahn zugewandten - Teil des MI 2 werden daher mit dem Planzeichen 15.6 „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Geeignete Schallschutzmaßnahmen bestehen zumeist aus schalldämmenden Außenbauteile wie Fassaden und Fenster oder eine geeignete Grundrissgestaltung, bei der schutzbedürftige Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) möglichst auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind.

6. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Versickerungs-/Verdunstungsanlage

TF 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im WA1, WA2 und MI 1 ist eine Verdunstungs- und Versickerungsmulde auf mindestens zwei Drittel der festgesetzten Fläche mit einer Sohlhöhe von 154,3m NHN anzulegen und zu erhalten. Die Mulde ist auf mindestens einer Seite mit der Mulde eines benachbarten Grundstücks zu verbinden.

Zur nachhaltigen Entwässerung der Baugebiete WA2, WA1 und eventuell MI1 soll - statt einzelnen technischen Versickerungsanlagen - in den rückwärtigen Grundstücksteilen eine natürliche Versickerungs-/Verdunstungsmulde angelegt werden, in der anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Die Versickerungsmulde ist als eine gemeinsame Anlage gedacht, kann aber durch die Art der Festsetzung zur individuelle Grundstücksgestaltung und -nutzung auch unterbrochen werden.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Biotop

TF 7.1 **Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein für die Reptilienarten Kreuzotter, Blindschleiche und Zauneidechse geeignetes Biotop anzulegen.**

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung soll auf der im B-Plan festgesetzten Flächen ein Reptilienhabitat angelegt werden (vgl. Umweltbericht - *Artenschutz*).

Niederschlagsentwässerung

TF 6: **Das im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 und im Mischgebiet MI1 anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Flächen zu versickern oder zu verdunsten.**

Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken kann eine Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone ausgeschlossen werden. Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung grundsätzlich geeignet (vgl. 3.1.3 *Niederschlagswasser*).

Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB]

Baumpflanzungen

TF 8.1: **Je vollendete 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Bäume sind als Hochstamm, (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Einzug zu erfolgen.**

Begründung:

Durch die Pflanzfestsetzung einheimischer Gehölze werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Neben den ökologischen Vorteilen dient die Festsetzung der Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes. Die Pflanzliste besteht aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten. Für die strauchförmig wachsenden Gehölze der Pflanzliste (z.B. Hasel, Schwarzer Holunder) gelten die Anforderungen Hochstamm und Mindest-Stammumfang nicht.

Die Pflanz-Festsetzungen dienen nur der Mindestbegrünung, die die ökologische Funktion im Übergang von Siedlung zu Landschaft stärken soll. Weitere Arten, die nicht in Teil der Pflanzliste sind, können zusätzlich gepflanzt werden.

Ökologisch wertvolle Heckenpflanzungen

TF 8.2: **Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen, ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.**

Begründung:

Hecken werden zumeist entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt und übernehmen nicht bloß Wind- und Sichtschutz, sondern übernehmen auch wichtige Lebensraumfunktionen und aufgrund ihrer linearen Gestalt auch eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion. Um die ökologischen Vorteile innerhalb des Plangebietes nutzen zu können, werden durch die Festsetzung Hecken oder raumwirksame Gehölzgruppen aus nicht heimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen

ausgeschlossen. Dazu gehören insbesondere Thuja- (Lebensbaum-) Hecken, aber auch Scheinzypressen- oder Tannen-Hecken. Stattdessen wird zum Erreichen der ökologischen Ziele und zur Verbesserung der Lebensraumvernetzung für Hecken die Verwendung heimischer standortgerechter Laubgehölze, standortgerechter Obstbäume und –sträucher und heimischer oder örtlich typischer Stauden empfohlen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Trinkwasserschutzgebiet

Nachrichtliche Übernahme: **Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ IIIB der für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Wasserwerke Naunhof I und II. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone SZ III B zu beachten.**

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in Anlage 5 zu finden.

6 Hinweise

In diesem Abschnitt sind Hinweise aus Sicht der Fachplanungen enthalten. Diese Hinweise können nie vollständig sein und entbinden daher Bauherren und Planer nicht, sich selbst über einzuhaltende Gesetze und Normen zu informieren.

Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ IIIB der für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Wasserwerke Naunhof I und II. Innerhalb dieser TWSZ liegt auch das Wasserwerk Belgershain, welches sich etwa 1.000 m östlich befindet. Dessen Förderung erfolgt aus den tertiären Thierbach-Schichten, während die Brunnen der Wasserfassung Naunhof I und II (Entfernung zum Plangebiet ca. 3 km) vorrangig aus dem pleistozänen Hauptgrundwasserleiter, den frühsaalekaltzeitlichen Kiessanden fördern. Letztere stehen im weiteren Umfeld der Wasserwerksbrunnen mit den Thierbach-Schichten in hydraulischem Kontakt. Im Bereich des Plangebietes sind die saalezeitlichen Bildungen nicht mehr vorhanden. Die Thierbach-Schichten sind jedoch ab etwa 25 m unter Gelände ausgebildet, so dass in diesen Grundwasserleiter eindringende Stoffe grundsätzlich auch die Fassungsbrunnen des Wasserwerks Naunhof I und II erreichen können. Belastbare Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen für das Plangebiet nicht vor. Umliegende Archivbohrungen lassen jedoch einen Flurabstand zwischen 5 und 10 m erwarten (im Bereich elsterzeitlicher Sande). Eine standortkonkrete Ermittlung wird empfohlen.

Altlastensituation

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „ACZ Außenstelle von Großsteinberg“ mit der Altlastenkennziffer 83032003. Im Hinblick auf eine mögliche Regenwasserversickerung ist die Altlastensituation im Plangebiet zu berücksichtigen. So wird darauf hingewiesen, dass bereits „bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen ist, dass sich im hydraulischen

Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden... “. Da dieses Risiko am Standort nicht ausgeschlossen werden kann, sollte durch eine geeignete Vorerkundung nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die Maßnahme einbezogen werden. Aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse am Standort wäre sonst von einer vertikalen Verlagerung von gelösten Stoffen in den oberflächennächsten Grundwasserleiter (ab ca. 5... 10 m Tiefe zu erwartende, elsterzeitliche Sande) auszugehen.

Geologie / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im nordsächsischen Synklinorium.

Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet überwiegend von ordovizischen Gesteinen der Leipzig-Gruppe (i.W. von Grauwacken) gebildet. Die Gesteine weisen eine mächtige kaolinische Verwitterungs- und Zersatzschicht auf, die bis etwa 75-80 m NHN reicht. Bis etwa 125 m NHN folgen tertiäre Schichten. Geländenah stehen bis zu 30 m mächtige Abfolgen pleistozäner Sedimente (Kiese, Sande, Schluffe), zuoberst meist Geschiebelehm an. Aufgrund der Vorbebauung ist mit dem Auftreten anthropogener Auffüllungen und Hindernisse (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

Bohranzeige- / Bohrergebnismittelungspflicht

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem LfULG hingewiesen

Übergabe von Ergebnisberichten

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG).

Landesamt für Archäologie Sachsen

Hinweis: **Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach §20 SächsDSchG hinzuweisen.**

Sächsisches Oberbergamt

Hinweis: **Etwa 100 m westlich des Vorhabens beginnt eine Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Störmthal“ (Feldnummer 3249, Bodenschatz Braunkohle).**

Hinweis: **Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.**

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Prozesses des Grundwasserwiederanstieges, d. h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, teilweise wieder die vorberg- baulichen Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände erreicht werden.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen. Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen

Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände erhalten Sie von der LMBV mbH, Walter-Köhn- Str. 2 in 04356 Leipzig.

Trinkwasserversorgung

In der Bahnhofstraße befindet sich ab der Einmündung Johann-Michl-Straße bis zum östlichen Rand des Plangebietes eine Trinkwasserversorgungsleitung VW 63 PE auf ca. 210 m Länge.

Für die Versorgung der angegebenen Bebauung soll die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung VW 63 PE in der Bahnhofstraße zwischen Einmündung Johann-Michl-Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes als äußere Erschließung auf einer Länge von ca. 210 m in PE-HD 110 x 6,6mm (SDR 17) ausgewechselt werden.

Die innere Erschließung ist bis in Höhe der nach Norden abgehenden Stichstraße in PE-HD 110 x 6,6mm (SDR 17) vorzusehen. In den Stichstraßen Richtung Westen und Norden sind die Trinkwasserleitungen in PE-HD 90 x 5,4mm (SDR 17) zu planen. Die innere Erschließung ist so zu planen, dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zahlstelle erhält. Die Anschlussleitungen sollen geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg von der Grundstücksgrenze zum Hausanschlussraum/Wasserzählerschacht geführt werden und enden an der Wasserzählanlage. Hausanschlussleitungen sind nicht vorab zu verlegen.

Gewerbliches Abwasser

Hinweis: **Für die Einleitung von gewerblichem Abwasser aus den relevanten Bereichen des Plangebietes ist das Erfordernis einer wasserrechtlichen Indirekteinleitergenehmigung durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig zu prüfen und entsprechend zu beachten.**

7 Pflanzliste

Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hasel	Corylus avellana
Quitte	Cydonia oblonga
Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium, Wildform / Zuchtform
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyrastrer
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung beigelegt. Aufgrund der intensiven Vornutzung und der teilweise belasteten Haufwerke und Böden ist der Eingriff minimal.

Durch die Verringerung der GRZ, durch die Förderung flächensparender Bauweisen und einer umweltverträglichen Niederschlagswasserversickerung wird zusammen mit den Grünordnerischen Maßnahmen der Ausgleich innerhalb des Plangebiets erbracht.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass das Plangebiet sich landschafts- und umweltverträglich entwickelt (weitere Informationen und Flächenbilanz s. Umweltbericht)

9 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.