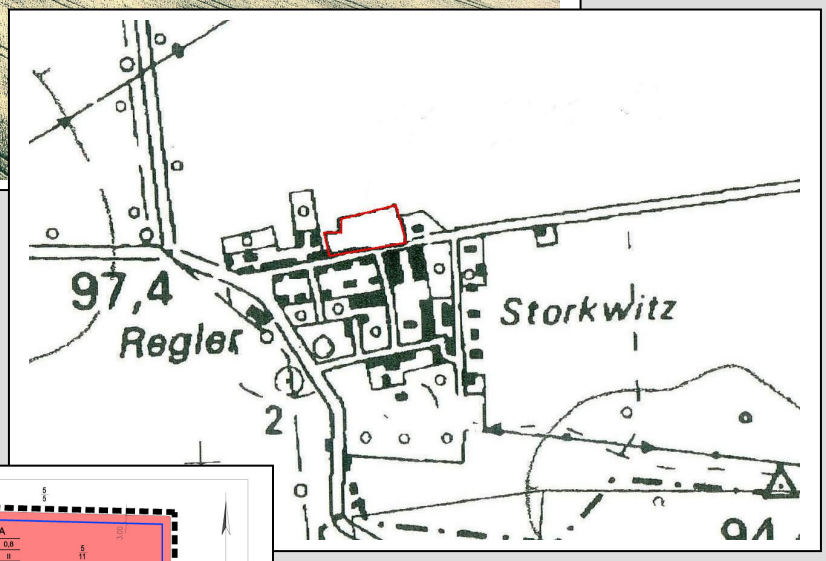
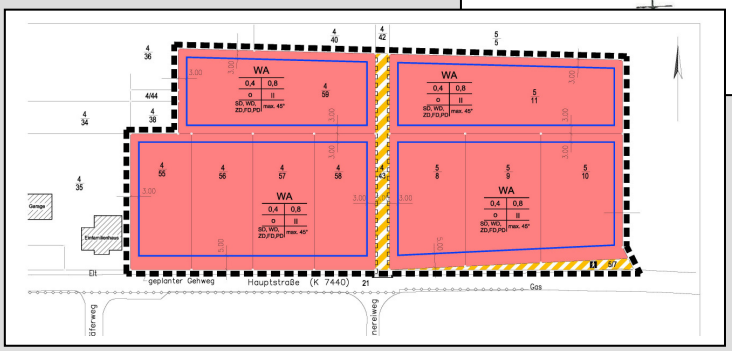
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25
„Wohnanlage Storchenaue“ 1. Änderung

im OT Storkwitz in Delitzsch





INHALTSVERZEICHNIS

A Einleitung 4

1 Lage und Größe des Plangebietes 4

2 Planungsanlass und -erfordernis 5

3 Verfahren 5

4 Ziele und Zwecke der Planung 6

B Grundlagen der Planung 6

5 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche 6

5.1 Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation 6
5.2. Denkmalschutz 6
5.3 Verkehr 7
5.4 Technische Infrastruktur 7
5.4.1 Trinkwasserversorgung 7
5.4.2 Schmutzwasserableitung 7
5.4.3 Regenwasserableitung 7
5.4.4 Elektroenergieversorgung 7
5.4.5 Gasversorgung 7

6 Planerische Grundlagen 8

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 8
6.1.1 Flächennutzungsplan 8

7 Umweltrelevante Betrachtungen 8

7.1. Einleitung 8
7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 8
7.1.2 Umweltziele 9
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 9
7.2.1 Schutzgut Mensch 10
7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 11
7.2.3 Schutzgut Boden 11
7.2.4 Schutzgut Wasser 12

7.2.5 Schutzgut Luft und Klima 13
7.2.6 Schutzgut Landschaft 13
7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 14
7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 14
7.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 15
7.3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 16
7.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 16
7.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 16
7.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 16
7.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 17
7.4.2 Schutzgut Mensch 17
7.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 17
7.4.4 Schutzgut Boden 19
7.4.5 Schutzgut Wasser 19
7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
7.6 Zusammenfassung 20

8 Städtebauliches Konzept 21

8.1 Gliederung des Gebietes 21
8.2. Bebauungs- und Nutzungskonzept 21
8.3 Erschließungskonzept 21
8.3.1 Verkehrserschließung 21
8.3.2 Medientechnische Erschließung 22
8.3.2.1 Trinkwasserversorgung 22
8.3.2.2 Schmutzwasserableitung 22
8.3.2.3 Regenwasserableitung 22
8.3.2.4 Elektroenergieversorgung 22
8.3.2.5 Gasversorgung 22

Rechtsgrundlagen 23

A Einleitung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des alten Dorfkerns von Storkwitz, in der Gemarkung Schenkenberg, Flur 1 und umfasst folgende Flurstücke:

4/43, 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10 und 5/11.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 7440 begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flur- bzw. Grundstücken umgeben:

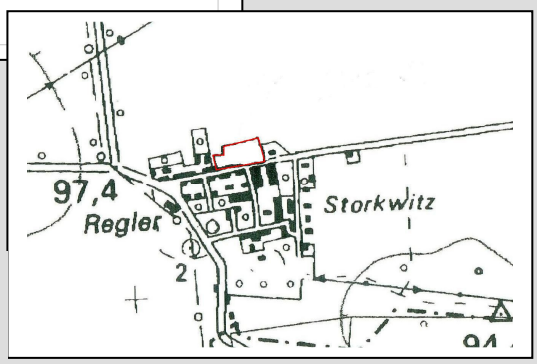
- Im Norden durch die Flurstücke: 5/5, 4/42, 4/40 und 4/36;
- Im Osten durch das Flurstück : 5/5
- Im Süden durch das Flurstück; 21
- Im Westen durch die Flurstücke: 4/35, 4/38, 4/44 und 4/36.

Das beplante Gebiet war mit einem alten Schafstall und großflächigen Silos bebaut. Sehr große Teile des Grundstückes waren versiegelt.

Der Abriss der gesamten Bebauung einschließlich der Silos sowie die Entsiegelung der groß-flächigen Betonflächen erfolgte ab Oktober 2005.

Planzeichnung:

Das Plangebiet wird über die angrenzende Kreisstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die zentral durchs Plangebiet verläuft.



Übersichtskarte: Das Plangebiet liegt im Norden des alten Dorfkerns. Südlich grenzen Wohngebiete an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,27 ha.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Durch die Stadträte der Großen Kreisstadt Delitzsch wurde in der Stadtratssitzung am 22. September 2005 die Aufstellung für den o. g. Bebauungsplan beschlossen.

Für den Ortsteil Storkwitz wurde 1998 ein „örtliches Entwicklungskonzept Storkwitz“ erarbeitet, welches durch den Ortschaftsrat bestätigt wurde.
Im vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzept wird diese Fläche als „...das Ortsbild beeinträchtigend...“ dargestellt. Weiterhin „…wirken sich u. a. der Schafsstall und die Silos am nördlichen Ortsrand negativ auf das Ortsbild aus…“. Ziel des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes Storkwitz“ ist die Bebauung dieser landwirtschaftlichen Brachfläche.
Im Ergebnis des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird als ein Hauptschwerpunkt der innerörtlichen Bebauung der „Neubau von Wohngebäuden entlang der Hauptstraße“ gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnanlage Storchenaue“ ist seit 04.08.2006 rechtskräftig. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung wurde 2005 zurückgebaut und durch die Neubebauung des Gebietes soll eine städtebaulich-architektonisch eingefügte Siedlungsstruktur entstehen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

3 Verfahren

Die Stadträte der Großen Kreisstadt Delitzsch haben in der Sitzung am 28.09.2017 die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnanlage Storchenaue“ beschlossen.

Die 1. Änderung des B-Planes erfolgt nach dem Vereinfachten Verfahren § 13 Abs. 1 bis 3 BauGB.

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die bebaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzung des Bebauungsplangebietes ausschließlich für Wohnzwecke ist nicht zulässig. Ein Mischgebiet erfordert immer die Realisierung von anteiligen Gewerbeflächen.

Der Bebauungsplan 1. Änderung verfolgt mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet das Ziel, die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnnutzung zu erfüllen. Von den insgesamt 9 Baugrundstücken konnten bisher 4 Baugrundstücke verkauft werden, zwei davon sind inzwischen bebaut. Für die restlichen 5 Grundstücke besteht Nachfrage, allerdings ausschließlich zur Wohnnutzung.

Aufgrund der Tatsache, dass auf dem Gemeindegebiet Delitzsch infolge der hohen Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen fast keine diesbezüglichen Grundstücke mehr verfügbar sind, ist die Bereitstellung von Grundstücken zur Eigenheimbebauung dringend notwendig.

Für die Umwandlung des Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO in ein Alllgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

B Grundlagen der Planung

5 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation

Derzeit ist das Plangebiet mit 2 Einfamilienhäusern bebaut, weitere 2 Baugrundstücke sind verkauft zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

Westlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet und nördlich bzw. östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.2. Denkmalschutz

In Bezug auf Bodendenkmalschutz besitzt das Vorhabensareal hohe archäologische Relevanz, es ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im

Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

5.3 Verkehr

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.
Die Erschließung bis zum Plangebiet ist durch die Hauptstraße (K 7440) gesichert.
Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine 5,00 m breite Privatstraße im Mischverkehrssystem. Die Zufahrtsstraße wird nicht für die Öffentlichkeit freigegeben und wird zur Kreisstraße durch entsprechende Beschilderung als Privatstraße gekennzeichnet.
Rettungs- und Bergungsfahrzeugen wird eine uneingeschränkte Zufahrt gewährleistet.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Delitzsch-Rackwitzer-Wasserverband DERAWA über eine TW-Leitung in der Hauptstraße (K 7440).

5.4.2 Schmutzwasserableitung

Der OT Storkwitz ist an die zentrale Kläranlage des AZV Delitzsch angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Verwertung gebracht werden.

5.4.3 Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Verwertung gebracht werden.
Hier ist es notwendig, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen zu sammeln und zu versickern (aufgrund der schlechten Bodenfunktionen sind dann entsprechende unterstützende Maßnahmen zu treffen, z.B. Sickerschächte).

5.4.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist durch die in der Hauptstraße liegenden Leitungen gesichert.

5.4.5 Gasversorgung

Die Energieversorgung ist durch die in der Hauptstraße liegenden Leitungen gesichert.

6 Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Delitzsch liegt in der Fassung vom 3. März 2004, genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 6. Juli 2004, rechtskräftig am 29. Oktober 2004, vor. Der Bereich des B-Planes ist in der Planung als Mischgebiet (MI) dargestellt.
Die Änderung des FNP ist notwendig. Bei der Überarbeitung des Gesamt- FNP der Großen Kreisstadt Delitzsch im Jahr 2019 ist diese Anpassung vom Mischgebiet (MI) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) geplant.

7 Umweltrelevante Betrachtungen

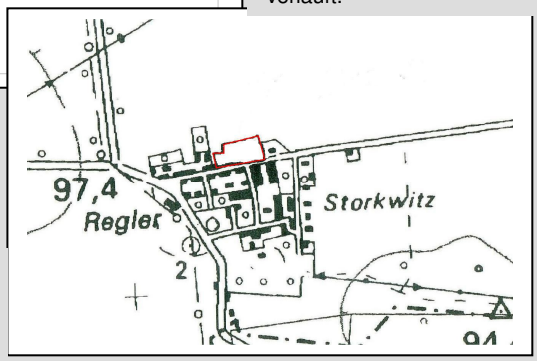
7.1. Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das zu beplanende Gelände am nördlichen Ortsrand von Storkwitz liegt an der Kreisstraße K 7440 und war mit einem alten Schafsstall sowie großflächigen Silos bebaut. Sehr große Teile des Grundstückes waren versiegelt.
Im vorliegenden örtlichen Entwicklungskonzept wird diese Fläche als „…das Ortsbild beeinträchtigend…“ dargestellt. Es wird darauf in diesem bereits 1998 aufgestellten und bestätigten Entwicklungskonzept explizit auf dieses Gelände wie folgt verwiesen: „Negativ auf das Ortsbild wirken sich v. a. der Schafsstall und die Silos am nördlichen Ortsrand aus“.
Im Ergebnis des örtlichen Entwicklungskonzeptes wird als ein Hauptschwerpunkt der innerörtlichen Bebauung der „Neubau von Wohngebäuden entlang der Hauptstraße“ gesehen.

Planzeichnung:

Das Plangebiet wird über die angrenzende Kreisstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die zentral durch Plangebiet verläuft.



Übersichtskarte: Das Plangebiet liegt im Norden des alten Dorfkerns. Südlich grenzen Wohngebiete an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet das Ziel, die Wohnungsnachfrage in Delitzsch, OT Storkwitz zu bewältigen, die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen und die Chance zur Entwicklung des Ortsteiles zu ermöglichen.
Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,27 ha und durch die im B-Plan festgelegte GRZ von 0,4 können bis zu 0,776 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

7.1.2 Umweltziele

a) Gebietslage:

- Festlegung von Wohnbauflächen nur in Gemeindeteilen mit umweltverträglichem Baupotential, unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit von Naturräumen, bei Freihaltung von Naturräumen, bei Freihaltung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für
  - den Arten- und Biotopschutz und der Biodiversität
  - das Landschaftserleben und die Landschaftsgestalt
  - den Bodenschutz, den Hochwasserschutz und dem Wasserhaushalt bzw. die Luftgeneration und den Luftaustausch

  sowie von Gebieten mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung und von größeren unzerschnittenen Freiräumen
- Bedarfsangepasste, flächeneffiziente und – sparende Festlegung von Wohnbauflächen
- Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten, stark versiegelten Brachfläche: gemäß LEP soll die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvolle Erweiterung bestehender Gebiete Vorrang haben
- Ausweisung neuer Bauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit ausreichender Erschließung, sowie erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, die verkehrseffizient und ÖPNV-fördernd sind

b) Gebietsintern:

- Minimierung des Versieglungsgrades im Plangebiet bei gleichzeitiger effizienter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche
- Anpassung der Neubebauung in Dichte, Art, Größe und Höhe an die Umgebung
- Ressourcenschonung (z.B. Regenwasserverwendung, Solaranlagen)
- Minimierung der Lärm- und Luftschadstoffemission
- Umweltgerechter Umgang mit Abwasser, Abfall sowie Abraum (Bauzeit)
- Minimierung der Beeinträchtigungen vorhandener Schutzgüter im Plangebiet und dessen Umgebung, insbesondere in ausgewiesenen Schutzgebieten, auf ein nicht erhebliches Maß

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Merkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Umgebung zu geben.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.
Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete unmittelbar betroffen, jedoch werden die zu erwartenden Lärmimmissionen des B-Plangebietes selbst inkl. Umfeld (durch Erhöhung der Verkehrsströme durch Kfz der zukünftigen Bewohner) als nicht erheblich eingestuft. Die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 50 BImSchG (Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen) in seiner Umgebung, damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Siedlungsbereiche und deren Bewohner sowie eine Eigenbeeinträchtigung im Plangebiet selbst zu erwarten.
Als landwirtschaftliche Brachfläche stellt das Plangebiet selbst kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar.
Lärmbelästigung durch die angrenzende Kreisstraße K 7440 sowie Staub- und Geruchsimmission aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Bewertung

Verkehrslärmimmission

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet.
Entsprechend der am 12.01.2006 durchgeführten Verkehrszählung werden mit 55,9 dB(A) tags und 45,9 dB(A) nachts weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten, dementsprechend ist nicht mit erheblichen schädlichen Einflüssen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Luftschadstoffe

Von dem Allgemeinen Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebiets nicht erforderlich.
Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus der Kreisstraße zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebiets haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen z.B. durch Gerüche, Lärm Landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä., auf Grund des planerischen Gebotes der Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind auf Grund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Dadurch ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und auch keine § 26-Biotope nach SächsNatSchG.

Ein großer Teil der Grundfläche war voll ehemals versiegelt, somit vegetationslos und geringwertig, die restliche Fläche ist ein ruderaler Staudenflur mit relativ artenarmer Gras- und Krautvegetation ebenfalls mit geringer Wertigkeit.
Im gesamten Baugebiet liegen keine flächenhaften besonders hochwertigen Biotopstrukturen vor.

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

7.2.3 Schutzgut Boden

Entsprechend der regionalgeologischen Situation sind im Plangebiet saale-kaltzeitliche Geschiebelehme/-mergel (örtlich mit eingelagerten Sandhorizonten) verbreitet, die von glazifluviatilen/fluviatilen Sanden/Kiesen unterlagert werden. Darunter folgen tertiäre Sande und Schluffe/Tone Braunkohle.
Die Durchlässigkeit ist gering bis sehr gering, die Frostempfindlichkeit hoch.
Die Ortschaft Storkwitz liegt im Bereich des Grundwasserwiederanstieges bedingt durch die Einstellung des regionalen Braunkohlenbergbaus.
Vorbelastung besteht durch verkehrsbedingte Immissionen aus der Kreisstraße K 7440. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen (Versickerung, Wasserrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktionen, Produktionsfunktionen, Lebensraumfunktion) im Plangebiet als bereits eingeschränkt zu bewerten. Seltene Bodentypen mit besonderen Standorteigenschaften und großflächige vom Menschen unberührte natürliche Bodenbildungen kommen nicht vor. Der Boden wird damit insgesamt als mittel empfindlich gegenüber den geplanten Baumaßnahmen und Nutzungen bewertet.

<u>Allgemeine Hinweise zu Abfall/Bodenschutz</u>

Gemäß § 7 Abs. 2 SächsABG sind bei Planungen die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Zur Sicherung des Schutzgutes Boden als abwägungsrelevanten öffentlichen Belag i. S des § 1 a BauGB sind gesetzlich fixierte Anforderungen als Hinweis in der Planung anzuführen:

Abfälle gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) (hier: Bodenaushub) sind, soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt.
Darüber hinaus anfallender im Planungsgebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.
Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Zur Erfüllung der oben genannten Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/-Beeinträchtigung ist folgendes umzusetzen:

- Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz des Bodens ist vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen von § 9 (1) Nr. 10 BauGB) sind die baulichen nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vom Baubetrieb freizuhalten.
- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.
- Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.
- Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen…) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§ 1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG)
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material, muss den Prüf- und Vorsorgewerten nach BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – ist einzuhalten.

Die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung im Landkreis Delitzsch (Abfallssatzung) ist zu beachten.

Insgesamt besteht aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bei Beachtung der vorgenannten Hinweise keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben (Stellungnahme vom Landratsamt Delitzsch vom 3.11.2005)
Die Nutzung einer bereits anthropogen stark beeinträchtigten und stark versiegelten Fläche wird aus bodenschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Altlasten

Das Planungsgebiet berührt keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altlastenverdachtsflächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit von Altlastenfreiheit gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 auszugehen.
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und –ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, des Weiteren müssen Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen ergriffen werden.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkung die Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht.
Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.
Storkwitz liegt im Bereich der Grundwasserwiederanstiegs bedingt durch die Einstellung des Braunkohlenbergbaus, es finden Grundwasserveränderungen statt. Derzeit liegt der Grundwasserstand ca. 1-2 m unter der Geländeoberfläche.

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind auf Grund des großen voll versiegelten Flächenanteils als gering einzustufen.

Schmutzwasserentsorgung

Der OT Storkwitz ist an die zentrale Kläranlage Delitzsch angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage Delitzsch übergeleitet und dort entsprechend dem Stand der Technik behandelt. (AZV Delitzsch)
Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Verwertung gebracht werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Realisierung des B-Planes wird aufgrund des Ausschlusses Schadstoff emittierender Nutzung im Gebiet und der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung und Schmutzwasserableitung nicht erwartet.
Durch die versieglungsbedingte Abnahme der Versickerung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate voraussichtlich nicht, da der neu versiegelte Flächenanteil nicht größer ist als der, der vorher versiegelt war, entsprechende weitere Verminderungsmaßnahmen sind festgesetzt.

7.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung, aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulationen zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleiner Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemission und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten

7.2.6 Schutzgut Landschaft

Es ist zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Das Landschaftsbild im Plangebiet ist im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Süden und Westen grenzt das Bebauungsplangebiet an die historische dörflich geprägte Ortslage.
Im „Örtlichen Entwicklungsplan Storkwitz“ wird die zu beplanende Fläche als „…das Ortsbild beeinträchtigend…“ dargestellt. Weiterhin „…wirken sich u. a. der Schafsstall und die Silos am nördlichen Ortsrand negativ auf das Ortsbild aus…“.
Die vorhandene Bebauung wurde zurückgebaut und durch die Neubebauung des Gebietes soll eine städtebaulich-architektonisch eingefügte Siedlungsstruktur entstehen.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung Wurzen (vom 26.10.2005) sind, aus Sicht der Dorfentwicklung, die planungsrechtlichen und

bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das beplante Gebiet insgesamt positiv zu beurteilen.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Das Vorhabensareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabensareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (historischer Ortskern). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabensareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentierten.
Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen de Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium. (Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 25.10.1005).

Die ehemals vorhandene Bebauung war von geringer gesellschaftlicher Bedeutung und hat keinen architektonischen Wert. Sie konnte deshalb problemlos zurückgebaut werden.
Durch die Planung und entsprechenden Festsetzungen im B-Plan wird die Wahrnehmbarkeit und räumliche Bedeutung des angrenzenden historischen Ortskern bewahrt.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.
Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitig intensiven Versiegelung der Flächen und nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

7.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	••
	▪ Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	•
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Lebensraumes	••
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) ▪ Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ▪ Beschleunigung des Wasserabflusses ▪ Verlust der Oberflächenwasserretention	••
Luft und Klima	▪ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	–
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Kultur- und Sachgüter	▪ Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage	•
Wechsel-wirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung - Siedlung	•

••• sehr erheblich •• erheblich • wenig erheblich – nicht erheblich

7.3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

7.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserung erreicht werden.
Bei Realisierung des Bebauungsplanes gewinnt das Plangebiet für den Menschen erheblich an Bedeutung als durchgrünter Wohnstandort in attraktiver Siedlungslage.

7.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den **Menschen** würde das Plangebiet voraussichtlich mit fortschreitender Verbrachung der Grünflächen weiter an Bedeutung für die Erholungsnutzung verlieren.

Für **Pflanzen und Tiere** würde sich auf den Grünflächen durch fortschreitende Sukzession und Entwicklung von relativ naturnahen, differenzierten Lebensräumen die Situation verbessern. Aufgrund des Fehlens besonderer/seltener Standortbedingungen würden sich aber auch in Zukunft keine entsprechend herausragenden Lebensräume herausbilden.

Im Bezug auf den **Boden** wäre mittelfristig keine Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Auch die **Grundwasser**situation bliebe bestehen.

Im Bezug auf **Klima und Luft** sind kurzfristig keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Mittel- bis langfristig könnte sich durch Vegetationszunahme eine Verbesserung des Lokalklimas einstellen.

Das **Landschaftsbild** würde sich mit zunehmender Verbrachung und Verwilderung aufgrund des fortschreitenden Vegetationsaufwuchses eher positiv entwickeln, andererseits werden solche verwilderten Flächen von einigen Menschen als negativ empfunden.

Die ehemalige vorhandene Bebauung war von geringer gesellschaftlicher Bedeutung und hatte keinen architektonischen Wert. Bei fehlender Nutzung wären die Gebäude langfristig zunehmend verfallen und hätten damit auch das Landschaftsbild beeinträchtigt. Ohne Neuplanung gäbe es auch keine archäologischen Grabungen, bei denen eventuell **Kultur- und Sachgüter**, die derzeit nicht vorhanden sind, gefunden werden würden.

7.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst kein Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

7.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

7.4.2 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich. Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung können festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schutzwälle) im Bebauungsplangebiet nicht zu realisieren. Allerdings sind unterschiedliche passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die bei der baulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden können.
Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange und zur Sicherung der Attraktivität des Baugebietes können zusammenfassend folgende planerischen Maßnahmen als Vorkehrungen an den Gebäuden und allgemeine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden:

- Für das gesamte Baugebiet sollten nur Wohngebäude zugelassen werden, bei denen Dach-, Wand-, Tür-, Fenster- und Lüftungselemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719.
- Freisitzflächen und schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf und Kinderzimmer) sollten vorzugsweise auf den der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Bei Anordnung von Freisitzflächen an anderen Gebäudeseiten wäre die Sichtverbindung zu den Verkehrswegen durch geeignete Schallhindernisse (Wand, Mauer o. ä.) zu unterbrechen.

7.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatschG erfolgen. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Durchgrünung des Baugebietes

Die folgende Flächenbilanz gibt die derzeitige Bestandssituation und den Planungszustand bei maximaler Ausnutzung der GRZ in dem Baugebiet wieder.

Gleichzeitig werden die einzelnen Biotoptypen mit Biotopwertpunkten nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ bewertet, um die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich durch eine ergänzende quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu untersetzen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,27 ha und teilt sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungen und Biotoptypen auf:

Bestand

Flächennutzung	**Fläche (m²)**	**Biotopwert (pro m²)**	**Punkt-summe**
Vegetationsflächen			
Wiesenflächen (ruderalisiert bzw. verdichtet)	6.560	10,0	65.600
Teilversiegelte Flächen			
Wege, Schotterflächen	380	2,0	760
Vollversiegelte Flächen			
Gebäude	115	0,0	0
Betonflächen, Straßen	5.645	0,0	0
Summe	**12.700**		**66.360**

Planung

Flächennutzung	**Fläche (m²)**	**Biotopwert (pro m²)**	**Punkt-summe**
Hecken	450	20,0	9.000
Straße und sonstige versiegelte Verkehrsflächen	380	0,0	0
Einzelhaussiedlung mit Gärten (inkl. Flächen für Gemeinbedarf, abzüglich Hecke von 843 m²), davon	7.800	8,0	62.400
Versiegelte Grundstücksfläche inkl. Gebäude (GRZ 0,4)	4.680		
Gartenflächen (sonstige Grundstücksflächen ohne Hecken)	3.120		
Wohnflächen mit Gärten, davon	4.070	6,0	24.420
Versiegelte Grundstücksfläche inkl. Gebäude (GRZ 0,4	2.442		
Gartenflächen (sonstige Grundstücksflächen ohne Hecken)	1.628		
Summe	**12.700**		**95.820**

Aus der Gegenüberstellung von Planung und Bestand ergibt sich eine „positive“ Punktdifferenz in Höhe von 29.460 Punkten.

Das bedeutet, dass in Bezug auf Pflanzen und Tiere innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für die erfolgenden Eingriffe notwendig sind. Aufgrund des geringwertigen Lebensraumbestandes im Plangebiet (wegen hohem Versieglungsgrad, restliche Fläche geringwertiger ruderaler Staudenflur) reichen Heckenpflanzungen und eine gärtnerische Anlegung der unversiegelten Grundstücksflächen, um die Eingriffe auszugleichen und um das Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere aufzuwerten.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

7.4.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind. Gepflasterte Hauszugänge sollten eine Breite von 1 m ohne Fugenabstände nicht überschreiten.
- Entsiegelungsmaßnahmen tragen zum Ausgleich der Neuversiegelung bei.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Im Ergebnis des örtlichen Entwicklungskonzeptes Storkwitz wird als ein Hauptschwerpunkt der innerörtlichen Bebauung der „Neubau von Wohngebäuden entlang der Hauptstraße“ gesehen. Aufgrund der Erschließungsbedingungen in der Ortschaft ergeben sich keine alternativen Standorte um dem Ziel der Schaffung neuer Wohngebiete gerecht zu werden. Außerdem wird der derzeitige Zustand der Fläche als „…das Ortsbild beeinträchtigend…“ beschrieben und mit einer Neugestaltung wird diese Fläche architektonisch in die angrenzende Siedlungsstruktur eingegliedert.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft, die von einer vollständigen Überbauung bis zu einer weitgehenden Durchgrünung des Plangebietes. In Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine Durchgrünung und eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht verzichtet.

7.6 Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandsreserven im Ortsteil, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Ein- und Zweifamilienhausbauweise vor. Das Plangebiet wird durch die angrenzende Kreisstraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die zentral durch das Plangebiet verläuft.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB,, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastung der hinzuziehenden Bevölkerung der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserbildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden in der umweltrelevanten Betrachtung dokumentiert.
Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an bzw. in Gebäuden im Wohnumfeld reduziert werden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande der ländlichen Ortslage als „hinzunehmend“ zu beurteilen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren. Da ein großer Teil der Fläche vorher schon versiegelt war und durch die Neuplanung entsiegelt wurde, kommt es teilweise auch zu einer Entlastung des Bodens, denn die Neuversiegelung wird geringer.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden. Damit würde die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8 Städtebauliches Konzept

8.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in:

- eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße (Privatstraße), die an die Hauptstraße anbindet
- das als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzte Baugebiet, mit Baufeldern östlich und westlich der Erschließungsstraße

8.2. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet dient der Errichtung eines Allgemeines Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nicht störendem Gewerbe.

Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet das Ziel, die Wohnnachfrage in der Stadt Delitzsch mit ihren Ortsteilen zu bewältigen, die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen und die Chance zur Entwicklung des Ortsteiles Storkwitz zu ermöglichen.

Insofern orientiert sich die geplante Bebauung in Art und Maß an der umgebenden Bebauung im Sinne einer angestrebten harmonischen Einfügung in die vorhandene Situation.

Mit dem Baugebiet wird ein Angebot, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit nicht störendem Gewerbe in maximal zweigeschossiger Bauweise geschaffen.

Es können bei der geplanten Dichte je nach Parzellierung ca. 9 Einzelhäuser errichtet werden.

8.3 Erschließungskonzept

8.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Hauptstraße (K 7440).
Von der Hauptstraße ausgehend wird eine private Erschließungsstraße im Mischverkehrssystem mit einer Breite von 5 m in das Gebiet geführt.
Die Zufahrtsstraße wird nicht für die Öffentlichkeit freigegeben und wird zur Kreisstraße K 7440 durch entsprechende Beschilderung als Privatstraße gekennzeichnet.
Rettungs- und Bergungsfahrzeugen wird eine uneingeschränkte Zufahrt gewährleistet und sie muss für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verfügbar sein.
Private Stellplätze sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

8.3.2 Medientechnische Erschließung

8.3.2.1 Trinkwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist der Delitzsch- Rackwitzer- Wasserverband DERAWA.
Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt derzeit über eine TW-Leitung in der Hauptstraße.

8.3.2.2 Schmutzwasserableitung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist der Abwasserzweckverband Delitzsch (AZV Delitzsch).
Der Standort Storkwitz ist im Trennsystem erschlossen. Der OT Storkwitz ist an der zentralen Kläranlage Delitzsch angeschlossen.

8.3.2.3 Regenwasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte möglichst unter Einhaltung der technischen Richtlinien und unter Berücksichtigung des Grundwasseranstieges auf den Grundstücken versickert werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Dazu sind Verträge mit dem AZV Delitzsch notwendig.

Die anfallenden Regenmassen können in den weiteren Planungsphasen durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Befestigung von Straßen, Zuwegungen und Stellplätzen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, Rasengittersteine)
- Sammlung des Regenwassers auf dem Grundstück zur Regenwassernutzung, Verdunstung und Versickerung (z.B. Muldensysteme, Zisternen)

8.3.2.4 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die entsprechenden Leitungen liegen in der Hauptstraße.
Für die Telekommunikationsversorgung wird ein ausreichend breiter, unbefestigter Randstreifen auf einer der Straßenseiten mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorgesehen.

8.3.2.5 Gasversorgung

Die Energieversorgung des Gebietes ist gesichert. Die entsprechenden Leitungen liegen in der Hauptstraße.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2008)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), geändert durch Gesetz vom 17. August 2017 (BGBl. I. S. 3202)

- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)