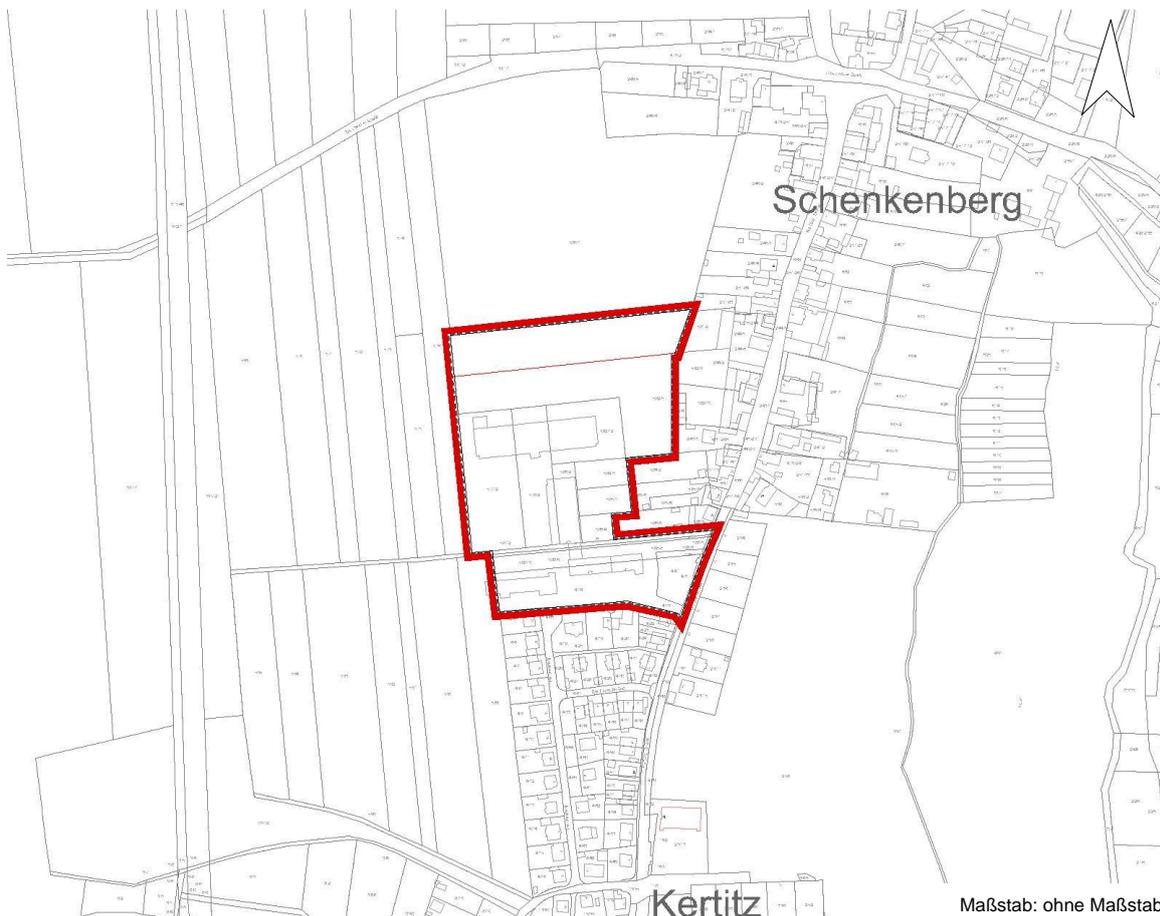


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet Schenkenberg“, Delitzsch

Entwurf



Stadt Delitzsch
Markt 3
04509 Delitzsch



Impressum

Herausgeber

Auftraggeber: Stadt Delitzsch
 Markt 3
 04509 Delitzsch

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

24.04.2020

Bildnachweis Titelseite:

Eigene Darstellung seecon, nach: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020; ohne Maßstab; genordet

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen im Singular wie im Plural verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	6
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	6
1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis.....	7
1.3 Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.3.1 Allgemeine Anforderungen	8
1.3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	8
1.3.3 Belange der Wirtschaft	8
1.3.4 Belange des Verkehrs- und der Ver- und Entsorgung.....	9
1.3.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	9
1.4 Verfahren.....	9
2 Grundlagen der Planung.....	10
2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
2.1.1 Plangebiet	10
2.1.2 Umfeld.....	10
2.1.3 Topografie, Baugrund- und Gründungsverhältnisse.....	11
2.1.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	13
2.1.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	14
2.1.6 Technische Infrastruktur	14
2.1.7 Eigentumsverhältnisse.....	15
2.1.8 Altlasten.....	15
2.1.9 Kampfmittelbelastungen	15
2.1.10 Archäologie.....	15
2.1.11 Vermessung- und Grenzmarken.....	16
2.1.12 An das Plangebiet angrenzende Bereiche	16
2.2 Übergeordnete planerische Grundlagen	16
2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	16
2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008.....	18

2.2.3	Regionalplan Westsachsen Entwurf 2020.....	20
2.2.4	Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch	21
2.2.5	Leitbild Delitzsch 2030	22
2.3	Planungskonzept	22
2.3.1	Städtebauliches Konzept	22
2.3.2	Verkehrskonzept.....	24
2.3.3	Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien	24
2.3.4	Abfallentsorgung.....	25
2.3.5	Grünordnerisches Konzept	25
3	Umweltbericht.....	25
4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	26
5	Ergebnisse der Beteiligungen	28
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	28
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	29
6	Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	29
6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	29
6.2	Art der baulichen Nutzung	30
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	31
6.3.1	Zulässige Grundflächenzahl	31
6.3.2	Anzahl der Vollgeschosse.....	32
6.3.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	33
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
6.4.1	offene Bauweise	33
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	34
6.5	Verkehrsflächen.....	36
6.5.1	öffentliche Verkehrsflächen.....	36
6.5.2	Private Verkehrsflächen.....	37
6.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
6.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	38
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
6.8.1	Dachformen	40

6.9	Pflanzliste	41
6.9.1	GALK-Straßenbaumliste	41
6.9.2	Sträucher	45
	Sonstiges/Hinweise	46
	Altlasten	46
	Geologie, Boden.....	46
	Grundwasserwiederanstieg / Bergbaufolgelandschaft	47
	Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz	47
	Denkmalschutz und Archäologie	48
	Kampfmittel	48
	Vermessungs- und Grenzmarken.....	48
	Nutzung erneuerbarer Energien	48
	Hinweise zum Emissionsschutz.....	48
	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	49
	Flächenbilanz	51
	Abbildungsverzeichnis.....	52
	Anlagen	53

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Delitzscher Ortsteil Schenkenberg.

Es hat eine Größe von ca. 3,52 ha und ist sowohl der Gemarkung Schenkenberg, Flur 2 als auch der Gemarkung Delitzsch, Flur 14 zugehörig. Die folgende Abbildung zeigt das Plangebiet.



Abb. 1 Übersichtslageplan Plangebiet mit Gemarkungsgrenze¹

¹ RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [04 / 2020]

Die Gemarkung Delitzsch, Flur 14 umfasst ausschließlich die Flurstücke 4/74 und 4/73. In der Gemarkung Schenkenberg, Flur 2 befinden sich die Flurstücke 4/3, 4/4, 577/2, 578/2, 580/1 (teilweise), 582/12, 584/3, 585/7, 586/2, 586/4, 587/1, 587/2, 588/5, 588/6, 588/7, 588/8, 588/9 und 588/10.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- **südlich** durch die Flurstücke: 4/5, 4/20, 4/21, 4/51, 4/66 (Neubausiedlung)
- **westlich** durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 576 und 589 (landwirtschaftliche Nutzung)
- **nördlich** durch die Grenze des Flurstückes 580/1 (landwirtschaftliche Nutzung, Flurstück wird vom Plangebiet zerteilt und ist teilweise dem Plangebiet zugehörig)
- **östlich** durch die Flurstücke 16/1, 243/3, 581/2, 582/4, 582/5, 582/10, 584/2, 585/6, 586/6 (unterschiedliche Nutzung der Flurstücke: im nördlichen Bereich Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäuser, im südlichen Bereich Straßenverlauf Kertitzer Straße)

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke können aus der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Gegenwärtig steigt der Bedarf an Bauland für Wohnbebauung in der Stadt Delitzsch. Jedoch besteht aktuell ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken. Für die Stadt Delitzsch wird daher die Ausweisung neuer Wohngebietsflächen notwendig. Als geeignete Fläche zur Entwicklung von Wohnbauland bietet sich das Gelände der ehemaligen Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) an.

Das vorliegende Planungsgebiet ist bebaut, zu großen Teilen versiegelt, wird jedoch derzeit kaum genutzt (s. 2.1.4 „Vorhandene Bebauung und Nutzung“). Zu großen Teilen liegt das Areal brach und stellt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Auf dem gesamten Planungsareal soll ein neues Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung entstehen.

Planziel ist, das oben beschriebene Gebiet, welches trotz der vorhandenen Bebauung formal dem Außenbereich zuzuordnen ist, einer neuen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und unter Einbeziehung planungsrechtlicher Belange ist für die betreffende Fläche Baurecht zu schaffen.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

1.3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Bestrebungen der Grundstückseigentümer, die ungenutzten Flächen als Wohnbaufläche neu zu strukturieren.

Im hier vorliegenden Fall wird daher insbesondere die wesentliche Grunddaseinsfunktion Wohnen betrachtet.

1.3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs 6 Nr. 2 BauGB „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, ... die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens ...“ zu berücksichtigen.

Die Ortsteile Kertitz und Schenkenberg in Delitzsch sind besonders bei jungen Familien beliebt, die sich in den letzten Jahren in der 12,5 ha großen Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau Wohneigentum mit Bezug zur Landschaft und mit guter Anbindung zum Ortskern von Delitzsch und nach Leipzig errichteten. Die neue Wohnanlage Lober-Park auf der anderen Seite der Kertitzer Straße mit insgesamt 47 Wohngrundstücken ist, bis auf die letzten Grundstücke, ebenfalls fast vollständig bebaut. Um der großen Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken gerecht zu werden, ist die Stadt Delitzsch bestrebt, den einstigen LPG-Standort als Wohnbauland zu entwickeln.

1.3.3 Belange der Wirtschaft

Das Plangebiet ist im FNP als Sonderbaufläche Handel dargestellt. Eine Reaktivierung des ehemaligen Handelsstandortes (Selbstbaumarkt), zum Beispiel als Nahversorgungszentrum, wurde in den letzten Jahren mehrfach erfolglos versucht.

Die Belange der Wirtschaft sind durch den B-Plan nicht betroffen.

1.3.4 Belange des Verkehrs- und der Ver- und Entsorgung

Südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzend sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen und Gehwege vorhanden. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans soll die Verkehrserschließung der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie in Ergänzung zur angrenzenden Erschließung dauerhaft gesichert werden.

1.3.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da der Bebauungsplan nach Regelverfahren des BauGB aufzustellen ist, sind sowohl ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Weiterhin ist zum Bebauungsplan ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erbringen. Sowohl Umweltbericht als auch der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden in einem eigenständigen Dokument angefügt.

1.4 Verfahren

Der Stadtrat hat am 22.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Schenkenberg“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt. Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht erforderlich, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschreibt und bewertet.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2018, Beschluss Nr. 50/18, bekannt gemacht im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch Jahrgang 2018 Nr. 6 vom 31.03.2018	22.03.2018
Beschluss zur Billigung und Offenlage des Vorentwurfes zur frühzeitigen Beteiligung vom 27.06.2018, Beschluss Nr. 78/18, bekannt gemacht im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch Jahrgang 28 Nr. 13 vom 06.07.2018	27.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf nach § 3 (1) BauGB	16.07.2018-16.08.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf, (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 09.07.2018	09.07.2018-16.08.2018

2 Grundlagen der Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

2.1.1 Plangebiet

Schenkenberg ist ein Ortsteil der Stadt Delitzsch im Landkreis Nordsachsen, etwa drei Kilometer nord-westlich vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang Schenkenbergs und liegt zwischen dem historisch gewachsenen Dorf Schenkenberg und der in jüngster Zeit entstandenen Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau.

Das Plangebiet ist besonders geprägt von der Nähe zur Großen Kreisstadt Delitzsch wie auch von den westlich anschließenden weiträumigen Agrarflächen.

2.1.2 Umfeld

Im Osten hat das Plangebiet Anschluss an die Kertitzer Straße, die die Ortsteile Schenkenberg und Kertitz verbindet. Auf beiden Seiten der Kertitzer Straße erstreckt sich im Süden und im Südosten des Plangebietes das Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau“. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser (freistehend und als Doppelhausbebauung) der letzten 20 Jahre. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, die Dachformen der Wohngebäude beschränken sich auf Sattel- und Walm-dächer.

Der nördlich davon beginnende Ortsteil Schenkenberg ist geprägt durch eine kleinteilige dörfliche Bebauungsstruktur mit unterschiedlichsten Gebäudehöhe. Nördlich grenzen die alten Dorfstrukturen an, mit straßenseitig orientierten Wohnhäusern, ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden und kleineren Nebengebäude, die zusammen typische Hofstellen bilden. Die Stellung der Gebäude zur Straße ist sowohl trauf- als auch giebelseitig, die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Bei Wohngebäude dominieren Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Pult- und Flachdächer sind ebenfalls vorhanden, jedoch vermehrt auf Nebengebäuden. Für Hauptgebäude bilden sie die Ausnahme. Entlang der Kertitzer Straße sind die Grundstücke geprägt durch eine straßenseitige Bebauung und eine rückwärtige Gartennutzung.

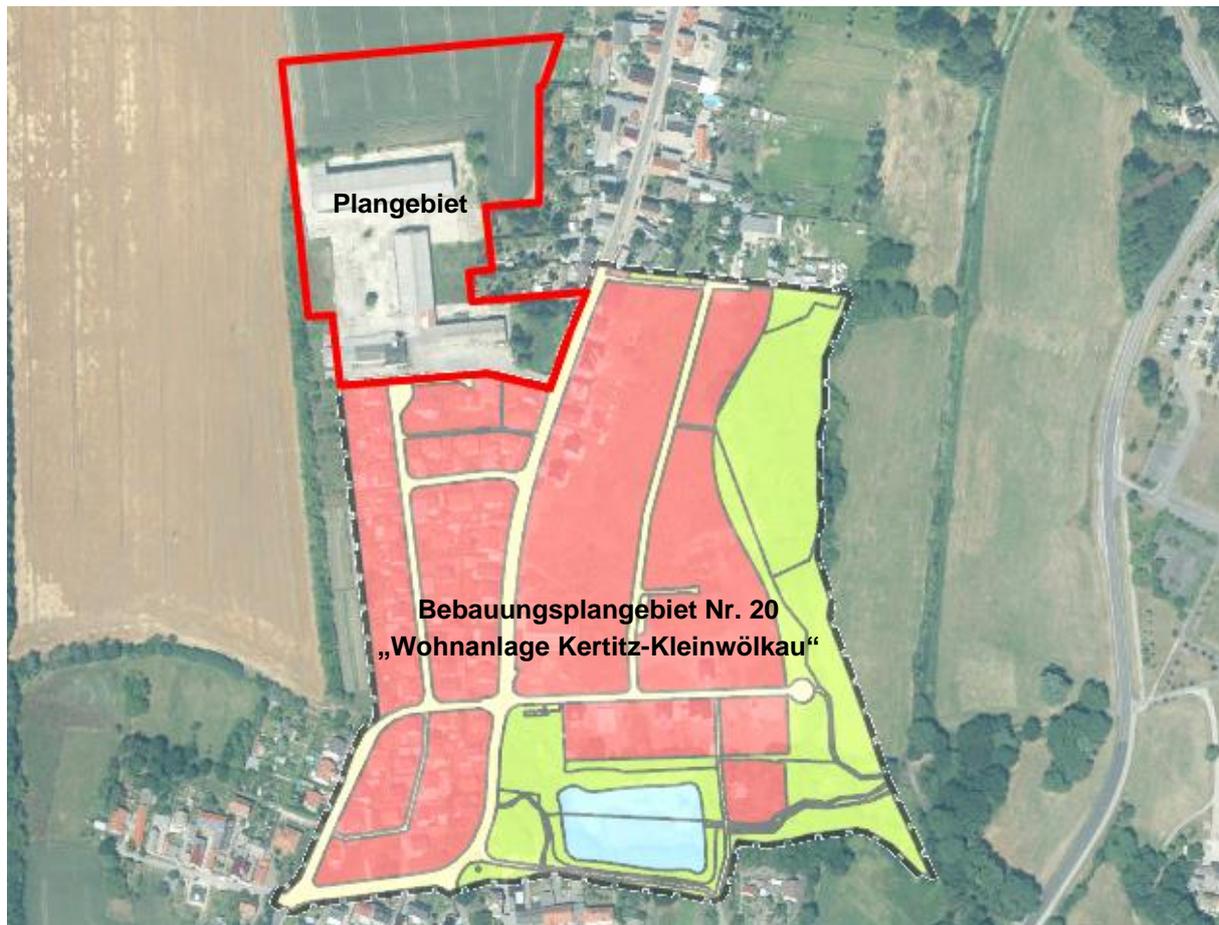


Abb. 2 Plangebiet mit angrenzendem Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau“²

2.1.3 Topografie, Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Der südliche Bereich des Planungsgebiet ist Teil eines ehemaligen LPG-Standortes. Infolge dessen sind auf dem Areal mehrere leerstehende Bestandsgebäude vorzufinden. Durch diese ehemalige Nutzung ist ein Großteil der vorhandenen Böden in diesem Bereich versiegelt. Der nördliche Teil wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt und liegt unbefestigt vor. Nach Norden steigt das Gelände leicht an.

Die höchsten Punkte liegen im Nord-Westen des Planungsgebietes mit einer Höhe von ca. 96,00 m NHN. Von dort fällt das Gelände stetig Richtung Westen und Richtung Süd-Westen. Der tiefste Punkt im Gebiet liegt im Süd-Westen mit einer Höhe von ca. 94,00 m NHN, von dort aus fällt das Gelände weiter, außerhalb des Planungsgebietes Richtung Westen und Richtung Kertitzer Straße.

² RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [04 / 2020]



Abb. 3 Geländemodell mit Höhenangaben³

Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches Untersuchungen zu den anzutreffenden geologischen, hydrologischen und den Baugrundverhältnissen trifft sowie Angaben zu Versickerungsfähigkeit macht. Dieses liegt den Unterlagen bei. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden auf dem Gelände insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (KRB) bis in eine Tiefe von 5,00 m unter Geländeoberkante sowie zwei leichte Rammsondierungen (DPL) bis in eine Tiefe von 2,0 m unter Geländeoberkante vorgenommen.

Der Untergrund besteht bis zu einer Tiefe von 0,25 m bis 1,0 m aus nichtbindigen und bindigen aufgefüllten Böden, welche sich aus Sanden und Schluffen zusammensetzen. Die Auffüllung ist frei von Organik sowie größeren Fremdstoffanteilen und wird als tragfähig eingestuft (verbleibende Auffüllungen sind ggf. nachzuverdichten). Unterhalb der Auffüllungen, bis in eine Tiefe von 1,4 m bzw. 2,2 m unter Geländeoberkante, folgen gewachsene und sandige Schluffe. Lediglich in der KRB 1/19 wurde bis zu einer Tiefe von 3,5 m unter Geländeoberkante Geschiebemergel gefunden. Tieferliegende Schichten (ab einer Tiefe von 2,2 m bzw. 3,5 m) werden ebenfalls als tragfähig eingestuft. Bis zu einer Endteufe von 5,0 m unter

³ Regenwasserkonzept, seecon Ingenieure GmbH, Stand: 30.07.2019

Geländeoberkante folgen auf dem gesamten Gelände nichtbindige Sande und Kies. Allgemein lässt sich feststellen, dass ab einer Tiefe von 0,25 bis 1,00 m unter Geländeoberkante gewachsene, tragfähige Erdstoffe vorliegen, die für die Aufnahme von Lasten geeignet sind.

Die unterschiedlichen Böden gehören wechselnd den Frostempfindlichkeitsklassen F1 – nicht frostempfindlich – bis F3 – sehr frostempfindlich – an. Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen ist das Grundstück aus baugrundtechnischer Sicht für den Straßen- und Leitungsbau geeignet. Ausgehend von einer Belastungsklasse 1,0 und der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich) ergibt sich nach RStO12 für die Gründung der Straße eine Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus von 60 cm. Der Grundwasserspiegel liegt unterhalb der Aushubsohle für Straßen- und Leitungsbau bei einer Tiefe von mindestens 2,8 m unter Geländeoberkante (Stand: 15.01.2019). Die Bildung von Schichten- und Stauwasser ist generell möglich. Bodengruppen unterhalb der Auffüllungen sind nur bedingt bis nicht für eine Versickerung geeignet. Tiefer liegend sind durchlässig bis stark durchlässig Schichten mit nicht bindenden Sanden vorzufinden. Zu beachten ist, dass im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes (KRB 1/19) der Abstand des abgeschätzten mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstands (MHGW) und der Unterkante des Geschiebemergels nur 0,5 m beträgt und nicht wie vorgeschrieben mindestens 1 m. Hier ist gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen lagen mittlere Grundwasserstände vor. Mit einem Anstieg des Grundwassers bis in Nähe der Geländeoberkante ist nicht zu rechnen. Lediglich eine Erhöhung um 0,3 m über die im Rahmen des Gutachtens gemessenen Grundwasserstände ist zu erwarten.

2.1.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst ist relativ eben und zu ca. 50 % bereits versiegelt. Auf der Fläche befinden sich mehrere Bestandsgebäude einer ehemaligen LPG. Die großen Hallen des LPG-Standortes wurden bis 2005 als Garten- und Baumarkt genutzt. Die Lagerhalle im Norden und der zentrale Gebäudekomplex auf dem Gelände unterliegen derzeit einer Nutzung als Lagerfläche für die angrenzende Landwirtschaft. Das südlich auf dem Areal befindliche Gebäude wird aktuell als Autowerkstatt zwischengenutzt. Die restlichen Gebäude stehen leer. Der größte Teil der Freiflächen ist betoniert.

Zwischen dem ehemaligen LPG-Gelände und der Kertitzer Straße befindet sich ein unbebautes Grundstück.

Ebenfalls zum Plangebiet gehört eine nördlich der Lagerhallen befindliche Teilfläche des Flurstückes 850/1, welches aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Das Grundstück soll im Zuge der Projektentwicklung teilweise mit beplant und bebaut werden.

2.1.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Ein Großteil des Plangebietes ist mit Bestandsgebäuden, flächendeckenden Beton-Platten und Asphalt bedeckt. Die Randbereiche sind flächig mit Rasen bewachsen. Innerhalb des Plangebietes stehen nur vereinzelt Bäume, die westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind jedoch durch einen dichten Gehölzsaum vom Plangebiet abgegrenzt. Dieser befindet sich aber außerhalb der Plangebietsgrenze.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes unterliegt ebenfalls der landwirtschaftlichen Nutzung – eine Abgrenzung durch Gehölze ist hier jedoch nur in Ansätzen vorhanden.

Das unbebaute Grundstück an der Kertitzer Straße nördlich der vorhandenen Plangebietszufahrt liegt brach und ist mit Gräsern, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Besonders hervorzuheben sind hier eine alte Eiche und eine Kiefer im nördlichen Teilbereich des Grundstücks.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind bestehende befestigte Wege und Flächen vorhanden. Die Anbindung des Areals erfolgt über die süd-westliche Zufahrt von der Kertitzer Straße. Fünfzig Meter weiter nördlich befindet sich ein zweiter Zugang (Fußweg auf eigenem Grundstück) von der Kertitzer Straße zum ehemaligen LPG-Standort. Aus dem südlichen Wohngebiet führt die Stichstraße „Bauernwinkel“ bis an die Plangebietsgrenze und endet dort mit einem Wendehammer. Im nördlichen Bereich führt parallel zur westlichen Plangebietsgrenze ein Feldweg bis zur Delitzscher Straße.

Der Standort wurde bereits aktiv baulich genutzt und ist somit mit notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien ausgestattet. Die Versorgung des Standortes mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen ist problemlos möglich.

Im ca. 400 m entfernten Wohnbaugebiet „Delitzsch-Nord“ liegt Fernwärme an. Die Freileitung, die im Nordwesten durch das Plangebiet verläuft, wurde am 13.12.2017 vom Netz genommen. Elektro- und Gasleitungen der Stadtwerke Delitzsch liegen im angrenzenden Straßenraum vor.

In der Kertitzer Straße befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich (südlich des Fußwegs) eine Haltestelle (Delitzsch-Kertitz) des MDV. Hier verkehrt der Delitzscher Stadtbus 205.

2.1.7 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Bereich des Plangebietes befindet sich im Eigentum zweier Privatinvestoren, denen gemeinsam an der Entwicklung des Projektes gelegen ist.

Nicht in deren Besitz ist das quer durch das Plangebiet verlaufende Flurstück 587/2 (Fußweg von der Kertitzer bis in die westlich angrenzende Landwirtschaftsfläche). Dieses gehört einer Erbgemeinschaft.

Einem privaten Dritten gehört das an der Kertitzer Straße zwischen Fußweg und Zufahrt gelegene Grundstück.

Das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Flurstück 580/1 welches aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, gehört einem Landwirt. Das Grundstück wird zu einem Drittel in das Planvorhaben einbezogen. Rechtliche Ansprüche am Grundstück haben die Eigentümer untereinander zu klären.

2.1.8 Altlasten

Über mögliche Altlasten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

2.1.9 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

2.1.10 Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

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

2.1.11 Vermessung- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

2.1.12 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

Das Plangebiet wird westlich und nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt. Auf der Ostseite verläuft der Geltungsbereich teilweise entlang der Kertitzer Straße. Die restliche Gebietsgrenze wird von bestehender Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kertitzer Straße befindet sich ein Wohngebiet. Dieser Bereich sowie das südlich des Plangebietes befindliche Wohngebiet bilden das Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau, 2. Änderung“ (in Kraft: 10.12.2010).

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt derzeit über die Einfahrt des ehemaligen Baumarktareals an der Kertitzer Straße und soll auch zukünftig über diese gewährleistet werden.

2.2 Übergeordnete planerische Grundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Entwicklungspläne sind dabei mit den entsprechenden Inhalten zu berücksichtigen:

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Mittelzentrum

Die Stadt Delitzsch wird im gültigen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum eingestuft. Der Ortsteil Schenkenberg selbst ist gemäß LEP Karte 1 als verdichteter ländlicher Raum zu klassifizieren.

„Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“ (LEP Sachsen 2013, G 1.2.4)

Bergbaufolgelandschaft

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013, Karte 3, ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einer Bergbaufolgelandschaft als Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf (Bergbaufolgelandschaft Braunkohle) einzuordnen.

„Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können [...]“ (LEP Sachsen 2013, Z 2.1.3.1)

Biotopverbund

Das Plangebiet grenzt in der Erläuterungskarte 7 „Biotopverbund“ mit seiner Westseite an einen Verbindungsbereich, in dem Flächen für einen Biotopverbund (Agrarräume) entwickelt werden sollen.

„In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz festzulegen und ein großräumig übergreifender Biotopverbund zu sichern und als solcher zu kennzeichnen.“ (LEP Sachsen 2013, Z 4.1.1.16)

Durch die Sicherung von Gebieten, auf denen dauerhaft eine natürliche Dynamik und un gelenkte Entwicklung zugelassen wird, soll langfristig ein Netz von Naturentwicklungsgebieten (Prozessschutz) aufgebaut und in den großräumig übergreifenden Biotopverbund integriert werden.“ (LEP Sachsen 2013, G 4.1.1.18)

Siedlungsentwicklung

Zur Siedlungsentwicklung steht im Landesentwicklungsplan: *„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ (LEP Sachsen 2013, Z 2.2.1.3)*

„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.“ (LEP Sachsen 2013, Z 2.2.1.7)

„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“ (LEP Sachsen 2013, Z 2.2.1.9)

„Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“ (LP Sachsen 2013, Z 2.2.1.10)

„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- *die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
- *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- *eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- *beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“ (LEP 2013, G 2.2.2.2)*

Sonstiges

„Die Sicherheit des Fußgängerverkehrs ist durch die Bereitstellung von zusammenhängenden, sicheren und barrierefreien Fußwegenetzen zu gewährleisten. An Straßen mit besonders hoher Verkehrsstärke sind bei Bedarf zur sicheren Gewährleistung querender Fußwegbeziehungen entsprechende bauliche Anlagen zu errichten.“ (LEP 2013, Z 3.8.3)

„Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.“ (LEP Sachsen 2013, G 4.1.2.4)

„Im ländlichen Raum soll die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge auch unter den Bedingungen begrenzter finanzieller Ressourcen gesichert werden. Dabei soll die Sicherung der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur durch bedarfsgerechte und flexible Lösungen erfolgen.“ (LEP Sachsen 2013, G 6.1.6)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

In dem mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen (RPWS) ist die Stadt Delitzsch als zentraler Ort (Mittelzentrum) aus dem LEP übernommen worden.

Im Regionalplan wird Delitzsch in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Delitzsch (– Bitterfeld – Berlin) aufgeführt (Z 2.6.1). Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung

von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen und im Ländlichen Raum vorrangig Erschließungsfunktionen.

„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 2.3.1)

„Die Mittel- und Grundzentren im Ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln können.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, G 2.3.6)

Nach dem Regionalplan Westsachsen ist der Delitzscher Ortsteil Schenkenberg als ländlicher Raum definiert.

„Die Städte und Gemeinden Böhlen, Borna, Delitzsch, (...) als ‚Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft‘ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf ‚Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau‘ sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 3.3.5)

„Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. ...“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 4.4.1)

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 4.5.2)

„Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 5.1.1)

„Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 5.1.2)

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, G 5.1.3)

„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.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 5.1.7)

„Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen ...“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 6.1.3)

„Die Flächen und Baukörper stillgelegter Anlagen der Landwirtschaft sollen bei Anbindung an geeignete Siedlungen nachgenutzt werden. Sofern die Anbindung nicht gegeben und eine Nachnutzung nicht möglich oder zweckmäßig ist, ist auf den Rückbau der Anlagen hinzuwirken.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 9.1.3)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2.3 Regionalplan Westsachsen Entwurf 2020

Der Regionalplan Westsachsen befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Es liegt ein Entwurf mit Stand 13.03.2020 vor, mit dem die Träger öffentlicher Belange und die Bürger bis zum 03.07.2020 beteiligt wurden. Der Entwurf baut auf den bestandskräftigen Regionalplan Westsachsen 2008 auf. Zugleich werden die Handlungsaufträge, Festlegungen und neuen Instrumentarien des am 31.08.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 zugrunde gelegt. Der vorliegende Entwurf enthält den weitaus überwiegenden Teil der beabsichtigten regionalplanerischen Festlegungen in Text- und Kartenform und vermittelt damit die vorgesehenen Grundzüge der Planung.

Für den Raum Delitzsch ergeben sich durch die Fortschreibung folgende wesentliche Änderungen:

- Die Raumkategorie für den Raum Delitzsch hat sich im Entwurf die Raumkategorie von „ländlicher Raum“ zu „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ geändert.
- Delitzsch ist entsprechend LEP 2013 in Karte 1 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Verteidigung“ nachrichtlich dargestellt.

Ansonsten ist die Stadt Delitzsch in der Gesamtfortschreibung weiterhin als Mittelzentrum und als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt.

„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“ (Entwurf Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020, Z 1.3.1)

„In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von Gewerbe in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“ (Entwurf Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020, Z 1.3.3)

Durch die Ansiedlung einer Wohnnutzung

- auf brachgefallenen Gewerbeflächen,
- innerhalb eines Mittelzentrums und eines zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskerns,

- im verdichteten Bereich im ländlichen Raum,
- im Raum mit besonderem Handlungsbedarf,
- an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse

entspricht das Vorhaben auch weiterhin den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung.

2.2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch in der Bekanntmachung vom 29.10.2004 ist ein Großteil des Plangebietes als „Sonderbaufläche Handel“ ausgewiesen. Der südliche Planungsbereich ist Teil eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist das Planungsareal nach FNP einer „gemischte[n] Baufläche, geplant“ sowie einer „Grünfläche, geplant“ zugehörig.

Seit April 2020 wird der FNP fortgeschrieben. Da sich für das Sondergebiet in den letzten Jahren keine Nutzung mehr finden ließ, werden die Flächenänderungen entsprechend der Planung angepasst und der Standort gemäß den Zielen des Regionalplans als Wohnbaufläche entwickelt werden.



Abb. 4 Plangebiet und FNP der Stadt Delitzsch⁴

⁴ Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [04 / 2020]

2.2.5 Leitbild Delitzsch 2030

Im Jahr 2016 hat der Stadtrat das Leitbild 2030 für die Stadt Delitzsch mit 10 Schwerpunkten beschlossen. Für das Plangebiet relevant sind insbesondere folgende Zielsetzungen:

Schwerpunkt 1 *Standortentwicklung und Wirtschaft:*

- [...] eine behutsame und nachhaltige Schaffung von weiteren Siedlungsräumen vorrangig auf Brachflächen.

Schwerpunkt 3 *Städtebau und Wohnen:*

- Alle Alters- und Sozialgruppen sind in das Stadtleben einbezogen. Delitzsch bietet eine gesunde Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung und ist ein attraktiver Wohnstandort für alle Generationen.
- Delitzsch setzt weiter auf eine nachhaltige bauliche Entwicklung unter ökologischen, energetischen, sozialen und ästhetischen Gesichtspunkten. Die Maßnahmen sind gezielt geplant und orientieren sich am städtebaulichen Entwicklungskonzept.
- Geeignete Wohnformen und Gebäudetypen werden unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, von Qualitätsanforderungen und Nachfragen zur Verfügung gestellt. Dadurch bleibt Delitzsch als attraktiver Wohnstandort erhalten.
- Das Wohnumfeld und die Grünräume sind familien-, behinderten- und seniorengerecht und im Sinne der Klimaschutzziele ausgebaut.

Der Bebauungsplan trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei.

2.3 Planungskonzept

2.3.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Schenkenberg ist geprägt durch eine kleinteilige dörfliche Bebauungsstruktur mit überwiegend straßenbegleitenden Gebäuden (vgl. 2.1.2 Umfeld). Durch das Plangebiet soll die vorhandene Dorfstruktur ergänzt werden.

Auf dem in großen Teilen brachliegenden Grundstück soll im Interesse der Gemeinde ein neuer Wohnstandort geschaffen werden. Das Konzept sieht eine Wohnbebauung vor, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Dabei wird eine Mischung aus freistehenden

Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern angestrebt. In geringem Umfang soll auch Geschosswohnungsbau zulässig sein.

Das Plangebiet beschränkt sich auf die südlichen im FNP ausgewiesenen Bauflächen, schließt aber eine Erweiterung nach Norden nicht aus. Die Gebäudestruktur soll die dorttypischen Elemente aufnehmen und sich in die nähere Umgebung einfügen.

Auf dem, durch einen privaten Investor entwickeltem Areal sind ca. 42 neue Grundstücke vorgesehen. Diese sollen mit 26 Einfamilienhäuser, 8 Doppelhaushälften sowie 8 Reihenhaushausgrundstücke entwickelt werden. Gemäß städtebaulichem Konzept sind hierfür kleinere Grundstücke mit einer Größe von ca. 460m², als auch Grundstücke mit einer Fläche von bis zu 1.100m² geplant.



Abb. 5 mögliche Bebauung (Variante)

2.3.2 Verkehrskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt gegenwärtig über eine Zufahrt von der Kertitzer Straße. Diese soll als Hauptzufahrt zum Plangebiet bestehen bleiben und entsprechend den neuen Anforderungen ertüchtigt werden.

Die südlich angrenzende Straße „Bauernwinkel“ wird innerhalb des Plangebietes nach Norden fortgeführt.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßen, eine in Verlängerung der Straße Bauernwinkel und eine von der bestehenden Zufahrt, die im nördlichen Bereich an zwei Stellen zu einem Ring geschlossen werden.

Für eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden werden die Straßen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze weitergeführt.

Die vorgesehene Straßenführung bindet an zwei Stellen an die Straße Bauernwinkel an und ermöglicht eine direkte Fußwegeverbindung entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Das derzeit bestehende Wegegrundstück bleibt erhalten und ermöglicht eine zusätzliche Durchwegung des Plangebietes von der Kertitzer Straße bis zur Landwirtschaftsfläche.

2.3.3 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien wurde parallel ausgearbeitet. Im Rahmen dessen wurden bereits ein Energie- sowie Regenwasserkonzept (Anlage 5 und 2) erstellt, welche der Begründung beiliegen. In letzterem wird ein Konzept zur dezentralen Entwässerung erarbeitet, da eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Netz des Abwasserzweckverband Delitzsch im gesamten Plangebiet nicht möglich ist. Das Konzept sieht vor, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken zu entwässern ist. Für öffentliche Straßen und Wege wird eine Entwässerung über Mulden-Rigolen-Systeme im Bereich seitlich der Straßen vorgesehen.

Entlang der Kertitzer Straße, von Süd nach Nord verlaufend, befindet sich ein DN 200 STZ Schmutzwasserkanal. Für das Flurstück 4/73 ist hier bereits ein Anschlussschacht vorhaben. Nach Absprache mit dem AZV Delitzsch vom 22.01.2020 ist zudem eine Anbindung an den Schmutzwasserkanal im Bereich des Wendehammers Bauernwinkel möglich. Über die Trinkwasserleitung in der Kertitzer Straße sowie einer ebenfalls im Bereich des Wendehammers Bauernwinkel vorhandenen Leitung kann das Vorhabengebiet entsprechend versorgt werden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Elektroanlagen als auch mit Gas ist über die Stadtwerke Delitzsch möglich.

2.3.4 Abfallentsorgung

Gemäß § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Nordsachsen sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten (...) anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeuge) auf öffentlichen Straßen und Wegen.

2.3.5 Grünordnerisches Konzept

Das Grünordnerische Konzept ist dem „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ zu entnehmen (Anlage 1).

3 Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan liegt der Begründung bei. Die aus der Analyse entwickelten grünordnerischen Ziele

- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und -verdichtung,
- Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes und Eingrünung des Gebietes (Verbesserung des Landschaftsbildes),
- Pflanzpflichten für heimische und standortgerechte Gehölze,
- Schutz vorhandener, wertvoller Biotopstrukturen

werden im Bebauungsplan berücksichtigt und fließen in die Festsetzungen mit ein.

Durch die versiegelten Flächen im Bestand ergibt sich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine positive Ausgleichsbilanz von 5,94 Wertpunkten (vgl. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan Kap. 2.1.1 und 4). Die Wertpunkte sollen bei einer eventuellen Nord-Erweiterung des Wohngebietes bei der Ermittlung des Eingriffs Berücksichtigung finden.

Das geeignete Instrument ist dabei das Ökokonto gem. § 16 und § 18 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1a und 200a des BauGB.

4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Neben der Ausweisung von grünordnerischen Festsetzungen wird auch der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG untersucht, um die Auswirkungen auf geschützte Arten zu bewerten und unzulässigen Beeinträchtigungen entgegen wirken zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bis zur Vorlage des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Im Rahmen dieses Vorhabens sind aufgrund des punktuellen Eingriffs Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen nicht komplett ausreichend. Eine Ausnahme mit der Ausplanung von FCS-Maßnahmen wird beantragt.

Als Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich eine ökologische Baubegleitung, Baufeldfreimachung im Winter, keine Beleuchtung der Baustelle in der Nacht, keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und der Nacht und eine Bauzeitenbeschränkung im Aktionsradius des Neuntöters. Weitergehende FCS-Maßnahmen sind die Herstellung einer Ersatzfläche für Zauneidechsen und der Einbau von Einbau-Niststeinen in die Neubauten. Im Einzelnen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben.

Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

VAS1 ökologische Baubegleitung Fledermäuse: Nochmalige Kontrolle der Gebäude und der zu fällenden Bäume auf Quartiere und aktuelle Fraßplätze. Bei Vorhandensein von Quartieren wird entsprechender Ersatz in Abstimmung mit der UNB vorgesehen.

VAS2 Vermeidung von Störungen während der Aktivitätszeit/Jagdaktivität von Fledermäusen (März bis ca. Ende Oktober)

→ keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und nachts

→ keine nächtliche Baustellenbeleuchtung

Reptilien

Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

VAS3 Ökologische Baubegleitung Zauneidechse: Nochmalige Kontrolle des Geländes auf Vorkommen, detaillierte Untersuchung des Erd-/Reisighaufens. Ggf. Absperrung des Baubereiches mit einem Reptilienzaun. Abfangen von Individuen und Aussetzen auf eine vorbereitete Fläche.

Vögel

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

VAS4 Ökologische Baubegleitung Vögel: Nochmalige Kontrolle des Geländes auf Vorkommen sowie Begleitung der nachfolgenden Teilmaßnahmen.

VAS5 Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss und Gehölzentfernung) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vor Baubeginn nach § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG. Dadurch wird gewährleistet, dass die Habitateignung im UG für die Arten stark abnimmt und die Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung im Frühjahr verringert wird. Dennoch greift VAS4 während der Baufeldfreimachung und während des Baus, um eventuelle Ansiedlungen zu dokumentieren und bei einem Fund Maßnahmen einzuleiten.

VAS6 Auf den Flurstücken, die im Bereich der Fluchtdistanz um den kartierten Brutverdachtspunkt des Neuntötters liegen (30 m), beschränkt sich die Bauzeit auf den Zeitraum zwischen dem 1. August und dem 15. April (Brutzeit des Neuntötters nach Südbeck⁵). Der Brutverdachtspunkt befindet sich in einem Privatgarten im Flurstück 586/6, der östlich an das UG angrenzt. Die betroffenen Flurstücke sind 585/7, 586/4 und 588/8, die jeweils komplett von der Bauzeitenregelung betroffen sind und 587/2, 588/6, 588/10 und 4/74, die jeweils bis zu einer westlichen Ausdehnung der Länge des Flurstücks 586/4 betroffen sind. Das schließt auch die zukünftige rechte Zufahrtsstraße des Wohngebietes mit ein, sodass zwischen dem 15. April und dem 1. August nur die linke Straße als Baustellenzufahrt genutzt werden kann. Die betreffenden Baugebiete sind vor allem WA1 und WA3, wobei WA2 und WA4 nur minimal betroffen sind.

Die Störung und die Tötung von Individuen kann durch Vermeidungsmaßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden. Trotz Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt der Zugriff auf die geschützten Lebensstätten der streng zu schützenden Zauneidechse (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und anlagen-/gebäudebrütender Europäischer Vogelarten.

Bei Durchführung der im Folgenden dargelegten Maßnahmen ist keine Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation und der Gebäudebrüterpopulationen trotz Realisierung des Vorhabens absehbar.

Im Einzelnen werden folgende FCS-Maßnahmen als Ausnahme-/Befreiungsvoraussetzungen geplant.

Reptilien

FCS-Maßnahmen für Reptilien

FCS1 Für die Zauneidechsen muss ein zusätzliches Habitat geschaffen werden, auf das die Tiere umgesiedelt werden können. Die Vorbereitung der Fläche erfolgt vor dem Baubeginn, sodass zum Zeitpunkt des Abfangens der Zustand der Ersatzfläche bereits geeignet ist. Die Tiere werden dann von der B-Plan Fläche abgefangen und auf die Ersatzfläche umgesetzt. Zur Festsetzung der Ersatzfläche und zur Ausplanung des Aufwertungskonzeptes werden mit der unteren Naturschutzbehörde Abstimmungen getroffen.

⁵ Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Dachverband Deutscher Avifaunisten.

Vögel

FCS-Maßnahmen für Vögel

FCS2 Es müssen 10 Einbau-Niststeine an geeigneten Standorten in die Neubauten eingebaut werden, um die Brutstätten (Brutnachweis oder -verdacht) des Hausrotschwanzes (4) und der Bachstelze (1) mit einem Faktor von 1:2 zu ersetzen. Durch die Maßnahme werden die Populationen der Arten gesichert.

Die 10 Einbau-Niststeine müssen auf der Ostseite und Nordseite innerhalb des WA 6 angebracht werden. Pro Gebäude können 2–3 Niststeine entlang der Fassade verteilt werden. Falls die benötigte Fassadenlänge aufgrund der Anzahl der Gebäude im WA 6 nicht ausreicht, kann auch die Ostseite des WA 7 genutzt werden. Regengeschützte Bereiche unter der Traufe oder auf dem Balkon sind zu bevorzugen. Die Mindesthöhe beträgt 2,5 m. Das Modell sollte den folgenden Maßgaben entsprechen:

Niststein für Halbhöhlenbrüter aus wärmeisolierendem Holzbeton mit ca. 17,5 x 17,5 x 17,5 cm (H x B x T) (passend für ein 24-cm-Mauerwerk), Brutraumgröße ca. 12,5 x 12,5 cm, rechteckiger oder halbrunder Einflug ca. B 10,5 x H 7,5 cm.

Die Durchführung der Maßnahmen steht in der Verantwortung des Vorhabenträgers, dem künftigen Grundstückeigentümer. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger eingeleitet und das Baupersonal wird unterwiesen.

5 Ergebnisse der Beteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung gingen drei Äußerungen ein. Darin wurden folgende Anliegen vorgebracht:

- Anbindung/Zufahrt bestehender Grundstücke
- Kaufoption bei eventuellem Straßenrückbau
- Nutzung/Kaufoption der Bestandsgebäude

Die Äußerungen führten nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass die geäußerten Anliegen sich zum einen auf den konkreten Aus- und Umbau von Bestandsstraßen beziehen, die außerhalb des Plangebietes liegen. Zum anderen betreffen sie private Eigentumsverhältnisse, die nach derzeitigem Stand keine Änderungen zur Folge haben.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Wichtigste Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind

- Änderung der Pflanzdichte und Arten der Pflanzlisten und
- Sicherung der bestehenden und geplanten Hecken zur freien Landschaft

Aufgrund der Äußerung zur Pflanzdichte und Artenauswahl der Pflanzlisten wurde der Plan wie folgt geändert: Die Bepflanzung der Privatgrundstücke ist zur Klarstellung und aus Gründen der Angemessenheit von einem Baum je vollendete 200 m² Grundstücksfläche auf einen Baum je angefangene 500 m² Grundstücksgröße geändert worden, um Besitzer großer Grundstücke, die in vielen Fällen zudem Festsetzungen zur Heckenanpflanzungen erfüllen müssen, gegenüber kleineren Grundstücken nicht unangemessen zu benachteiligen. Ebenfalls wurde die Pflanzliste um hitze- und trockenheitsresistente Arten ergänzt.

Die Hinweise zur Sicherung der geplanten Hecke führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass für die Überplanung der Bestandshecken durch den Bebauungsplan kein Erfordernis besteht. Die Hecken werden seit Jahrzehnten im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung unterhalten und gepflegt. Die geplanten Hecken bilden einen erweiterten Saum der Bestandshecke zur Siedlung. Die Pflege erfolgt in gleicher Weise wie bisher. Ein eigenständiger Pflegeweg oder die Ausgliederung aus den Wohngebieten ist nicht angemessen. Die Eigentümer des Wohngebietes werden in ihren Gestaltungsmöglichkeiten nicht über Gebühr eingeschränkt (weiteres siehe Kap. 6.6 dieser Begründung).

6 Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

[Grenze des räumlichen Geltungsbereiches](#)

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt. Der Geltungsbereich entspricht den Flurstücken 4/74, 4/73 (Gemarkung Delitzsch, Flur 14), 4/3, 4/4, 577/2, 578/2, 580/1 (teilweise),

582/12, 584/3, 585/2, 585/4, 585/7, 586/5, 587/1, 587/2, 588/5, 588/6, 588/7, 588/8, 588/9 und 588/10 (Gemarkung Schenkenberg, Flur 2).

Die Abgrenzung erfolgt nach Süden und nach Osten entlang der Flurstücksgrenzen angrenzender Wohngrundstücke.

Nach Westen folgt die Abgrenzung ebenfalls entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen. Der hier vorhandene Gehölzstreifen als Abschirmung zur Landwirtschaftsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Die Abgrenzung nach Norden verläuft geradlinig über das Flurstück 580/1 und erfolgt etwa auf der Hälfte der im FNP zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Fläche.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,5ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

[§ 4 BauNVO]

Textliche Festsetzung (TF):

TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 9) sind unzulässig:

- Tankstellen.

TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis WA 9 sind unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen.

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen direktem Umfeld führen könnten, zu vermeiden

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, ergänzend sollen jedoch 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 BauNVO abweichend von § 4 bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen oder für zulässig erklärt werden, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Da das Plangebiet nur durch untergeordnete Straßen erschlossen ist, die nur für den Anwohnerverkehr ausgelegt sind, werden durch zusätzliche Festsetzungen besonders besucherintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung begründet sich aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen für herkömmliche Tankstellen und beinhaltet nicht dezentrale Lösungen für Elektromobilität. Tankstellen stellen in der Regel Strukturen dar, die nicht ausschließlich der „Versorgung“ des Plangebietes dienen. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder das bereits aufgeführte höhere Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

In den „rückwärtigen“ Lage innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 9 werden zudem Anlagen der Verwaltung, aufgrund des erhöhter Flächenbedarf sowie der ggf. auftretenden Störung der Wohnruhe im Gebiet selbst und dem südlich angrenzenden Wohngebiet des B-Planes Nr. 20 Wohnanlage Kertitz-Kleinwölkau ausgeschlossen. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 kann über kurze Wege, über die Haupterschließungsstraße Kertitzer Straße erschlossen werden. Eine Durchfahrt der angrenzenden Wohngebiete ist nicht notwendig, zudem bietet das WA 1 den notwendigen Flächenbedarf, sodass Anlagen für Verwaltungen hier weiterhin ausnahmsweise zulässig sind.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung mithilfe der Nutzungsschablonen festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 mit 0,4 und für die allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 9 mit 0,3 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO].

Begründung:

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen unterscheiden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

WA 1-WA 5

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA5 zeichnen sich durch ein relativ engmaschiges Straßen- und Fußwegenetz aus. Die Grundflächenzahlen orientieren sich hier zugunsten eines

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für Allgemeine Wohngebiete liegt die Obergrenze bei einer GRZ von 0,4. Das bedeutet, 40 % des Grundstücks dürfen durch Hauptgebäude überbaut werden. Zusätzlich ermöglicht § 19 Abs. 4 Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO, die durch den Bebauungsplan nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Die GRZ von 0,4 kann daher durch Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

WA 6-WA 9

Durch die größeren Grundstückstiefen, die aus der Festsetzung der Verkehrsflächen resultieren, und die festgesetzten Baugrenzen ergibt sich für die Grundstücke in WA 6-9 in den rückwärtigen Grundstücksteilen ein größerer Anteil an Freiflächen. In den betroffenen Gebieten wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so kann sichergestellt werden, dass auf den Grundstücken am Übergang zur Landschaft eine stärkere Durchgrünung ökologisch wertvolle Übergänge zu der Landwirtschaftsfläche schafft.

Zusammen mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, können durch die GRZ die Obergrenzen des §17 BauNVO auch für Geschossflächenzahlen eingehalten werden.

6.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Zeichnerische Festsetzung:

Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 9 als Höchstmaß festgelegt.

WA 1 bis WA 8 = II

WA 9 = III

[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung. Die Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebietes sind bis auf Ausnahmen ein- bis zweigeschossig. Daher wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze und nicht zwingend festgesetzt, eingeschossige Gebäude sind daher auch zulässig. Die Definition des Vollgeschosses erfolgt in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

Im WA 1 sind gemäß städtebaulichem Konzept verdichtete Bauformen vorgesehen (im städtebaulichen Konzept zweigeschossig + Dach). Um die Nutzbarkeit des Dachgeschosses nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuschränken, wird für das WA 1 eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Zusätzlich wird für das WA 1 die maximal zulässige Höhe der Gebäude festgesetzt.

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zeichnerische Festsetzung:

Gemäß Planeinschrieb ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante in m über Bezugshöhe für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (OK = 11,0 m). Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:

Das WA 1 ist das einzige Baugebiet, in dem auch dreigeschossige Gebäude zulässig sind. In allen anderen Baugebieten ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, und damit die Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Im WA 1 ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorgesehen in der zusätzlich das Dachgeschoss genutzt werden kann. Hier wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf eine Höhe von 11 m beschränkt.

Die Bezugshöhe für die Festsetzung ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers und den gegenüberliegenden Erschließungsanlagen.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 offene Bauweise

Zeichnerische Festsetzung:

Gemäß Nutzungsschablone der Baugebiete wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 9 eine offene Bauweise festgesetzt.

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Wohngrundstücke sowie das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene dörfliche Struktur. Zur Erreichung der Ziele wird die offene Bauweise festgesetzt, sie beinhaltet die gewünschte Flexibilität.

Bei der offenen Bauweise sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Das heißt, auch mit der Festsetzung einer offenen Bauweise sind Reihenhäuser möglich, wenn sie insgesamt eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Aufgrund der ökologischen Vorteile einer kompakten Bebauung (insbesondere in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf den Heizenergiebedarf der Gebäude) sollen diese Haustypen durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Durch eine Grenzbebauung entsteht dabei auf dem benachbarten Grundstück eine Anbaupflichtung. Um einen deckungsgleichen Anbau Wand an Wand sicherzustellen erfordert dies in der Regel eine öffentlich-rechtliche Anbausicherung, die durch Eintragung einer Baulast oder (in Sachsen) als Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch erfolgen kann und setzt damit die Zustimmung des betroffenen Nachbarn voraus.

Zwingende oder eng begrenzende Festsetzungen eines Bebauungsplans über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die Höhe/Geschossigkeit der Gebäude können jedoch die öffentlich-rechtliche Sicherung des deckungsgleichen Anbaus durch Baulast ersetzen. Dies ist hier der Fall. Durch den Bebauungsplan werden durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (15 m Tiefe) und der Geschossigkeit (auf zwei) die Grenzen so eng gezogen, dass ein Anbau innerhalb der gesetzten Grenzen in der Regel einem Doppelhaus entspricht.

Dabei wird unter einem Doppelhaus nicht nur das typische symmetrische Doppelhaus verstanden, sondern zwei auch unterschiedliche aneinandergebaute Wohngebäude, solange sich diese in ihrer baulichen Ausformung nach Maß und überbauter Grundstücksfläche nicht eklatant unterscheiden. Die Grenzen des anzubauenden Doppelhauses können demnach vom vorhandenen auch abweichen.

Gleiches gilt für die ebenfalls zulässigen Hausgruppen.

Für das WA 1 wird keine Festsetzung zur Bauweise getroffen. Hier ist sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise zulässig. Hintergrund sind die festgesetzten Baugrenzen, die sowohl entlang der Kertitzer Straße als auch entlang der Planstraße A eine Bebauung mit einer Länge von ca. 53 m ermöglichen. Das städtebauliche Konzept sieht hier Hausgruppen vor. Bei festgesetzter offener Bauweise könnten die Hausgruppen die Baugrenzen nicht vollständig ausnutzen.

Zur Umsetzung der Ziele wird die Stellung der Gebäude nicht festgesetzt.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder (13-15 m) wurde so gewählt, dass eine kompakte straßenbegleitende Bebauung entsteht, die den geplanten Doppelhäusern und Hausgruppen den entsprechenden Rahmen gibt, aber auch genügend Flexibilität zur Ausbildung der Gebäude und zur Grundstücksgestaltung vorhanden ist.

Die Baugrenzen sichern in den nördlichen Teilen des Plangebietes zwischen Hauptgebäude und der festgesetzten Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3 m, in den südlichen Teilen mit einem geringeren Straßenabstand und kleineren Baufeldern einen Mindestabstand von 2 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Entlang der Kertitzer Straße nehmen die Baugrenzen die nördlich angrenzende Bebauung auf und verlaufen dann in Verlängerung der Verkehrsfläche für das Bushaltestellenhaus. Die hintere Baugrenze nimmt auf den markanten Baumbestand Rücksicht und springt an der Stelle zurück (Abstand zum Stamm ca. 9m). Das resultierende Baufenster ist an seiner schmalsten Stelle noch 10 m tief und daher für eine Wohnbebauung geeignet. Gemäß städtebaulichem Konzept ist für die privaten Stellplatzflächen des WA1 eine zusammenhängende zentrale Positionierung innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Um diese auf möglichst direktem Weg zu erreichen, ist das Baufenster im südlichen Bereich des WA1 unterbrochen und kann zukünftig als Zufahrtsbereich mit direkter Anbindung an den geplanten öffentlichen Verkehrsbereich ausgebaut werden.

Zu den öffentlichen und privaten Fußwegen haben die Baugrenzen einen Abstand von 3 m. Konflikte mit Abstandsflächen werden dadurch nicht ausgelöst. Südlich des WA 2 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls ein Wegegrundstück. Die Baugrenzen des hier anschließenden Bebauungsplanes haben einen Abstand von 6,5 m zur Plangebietsgrenze.

Das Flurstück, das als private Verkehrsfläche festgesetzt wird, hat eine Breite von 3 m, sodass durch den beidseitigen Abstand der Baugrenzen von 3 m insgesamt 9 m zwischen den Baugrenzen eingehalten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Textliche Festsetzung (TF):

TF 2.1 In den Baugebieten sind Anlagen nach § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
[§ 12 BauNVO]

TF 2.2 Anlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings nur in den rückwärtigen, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Bereichen.
[§ 14 BauNVO]

Begründung:

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend frei von Nebenanlagen gehalten werden. Vor allem die Vorgartenzonen sollen im Zusammenspiel mit dem Straßenraum einen einheitlichen Charakter erhalten.

Ziel dieser Festsetzung ist es, einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Vorgartenbereiche, durch Garagen, Carports und Müllstandorte entgegenzuwirken.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 öffentliche Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die öffentliche Verkehrsfläche wird zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die im Entwicklungskonzept dargestellten Straßen werden im Bebauungsplan zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Baugebiete sowie der Erschließung der Baugebiete mit technischen Medien.

Festgesetzt als Verkehrsflächen ist das gesamte Straßenland, also die befestigte Fahrbahnfläche zuzüglich der Bankette und der vorgesehenen Straßenentwässerungsgräben.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche sichert die Befahrbarkeit/Begehbarkeit der geplanten Verkehrswege zugunsten der Allgemeinheit. Somit wird für die Straßen die uneingeschränkte öffentliche Nutzung auch für die öffentlichen Dienste (Rettungsdienst, Versorgungsträger, Abfallentsorgung usw.) gewährleistet.

Der öffentliche Verkehrsraum hat eine durchgehende Breite von 6,6 m. Die Fahrbahnbreite wird mit 5,60 m festgelegt, sodass ein seitliches Lichtraumprofil von jeweils 0,50 m nach RAS 06 zur Verfügung steht. Mit dem vorgesehenen Straßenquerschnitt sind die Mindestmaße für den Begegnungsfall LKW – PKW nach RAS 06 eingehalten.

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und Zufahrtbereich zeichnerisch festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Angrenzend an das Flurstück 586/6 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und Zufahrtsfläche zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist Platz für ca. 8 Besucherparkplätze. Zudem wird sie als Zufahrtsfläche festgesetzt, um eine zukünftige Entwicklung des Flurstückes 586/6 zu gewährleisten. Das Flurstück ist bislang nur im östlichen Bereich teilweise bebaut und wird überwiegend als Wiesenfläche genutzt. Die, durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes entstehende Baulücke, kann so nachverdichtet und über das B-Plangebiet erschlossen werden.

6.5.2 Private Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die privaten Verkehrsflächen werden zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Das Wegeflurstück 587/2 befindet sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft und dient als Zuwegung von der Kertitzer Straße zur westlich gelegenen Landwirtschaftsfläche bis zum Flurstück 307/2. Die Wegeverbindung soll im Interesse der Eigentümer erhalten bleiben und dient zudem den (zukünftigen) Anwohnern als Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes. Es wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche gesichert. Die Festsetzung erfolgt entlang der Flurstücksgrenzen. Die resultierende Breite beträgt ca. 3 m.

Das vorhandene Wegegrundstück (Flurstück 587/2) wird an den Kreuzungspunkten der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Textliche Festsetzung:

TF 3.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene technische Infrastruktur des kommunalen Entsorgungsunternehmens ist an diesem Standort nicht möglich. Für die Entwässerungen der Straßen, Wege sowie überdachter und befestigter Flächen innerhalb des Plangebietes wird eine dezentrale Entwässerung vorgesehen. Mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken oder der Nutzung als Brauchwasser soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Textliche Festsetzung:

TF 3.2 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet zudem ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollten daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit hohem Fugenanteil verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung:

TF 4.1 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 25° sind auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht mit einer Mischung standortgerechter Gräser und Kräuter dauerhaft zu begrünen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Durch die Begrünung von Dachflächen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die weitgehend frei von menschlichen Einflüssen sind. Um die gewünschten

Lebensraumgewinne zu erzielen, ist es nötig, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die erst ab einer Substratstärke von 10 cm geeignete Lebensbedingungen finden. Zudem dienen die Grünflächen der Speicherung anfallenden Regenwassers und mindern somit den Abflussbeiwert.

Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nur für die ortsbildprägenden Hauptgebäude, Dächer von Nebenanlagen sind von der Festsetzung nicht erfasst.

Textliche Festsetzung:

TF 4.2 Auf jedem Grundstück sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum muss mindestens 12 m³ betragen. Bei der Auswahl der Baumart sind die Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu beachten. Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände gemäß sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Bepflanzung muss innerhalb von 24 Monaten nach Ingebrauchnahme der Gebäude vorgenommen sein.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Durch die Begrünung werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Die Fläche wird über diese Festsetzung dauerhaft als private Grünfläche gesichert. Die Umsetzung dient zur städtebaulichen, hier landschaftsbildnerischen Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes.

Die Festsetzung dient der Mindestbegrünung, die die ökologische Funktion im Übergang von Siedlung zu Landschaft stärken soll. Weitere Arten, die nicht Teil der Pflanzliste sind, können zusätzlich gepflanzt werden.

Zeichnerische Festsetzung:

In einzelnen Baugebieten sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

In der Planzeichnung wird als Abgrenzung des Wohngebietes zur westlich und nördlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche eine Pflanzfläche festgesetzt. Hier sind zur Minderung des Stoffeintrags von der Landwirtschaftsfläche auf die Wohngrundstücke Anpflanzflächen als Schutzstreifen vorgesehen. Zur westlichen Plangebietsgrenze hat der Pflanzstreifen eine Breite von 5 m (Hauptwindrichtung), nach Norden, wo der Flächennutzungsplan weitere Siedlungsentwicklungen vorsieht, eine Breite von 3 m.

Westlich der Plangebietsgrenze gibt es bereits einen bis zu 15 m breiten Gehölzstreifen, der das geplante Wohngebiet von der Landwirtschaftsfläche abgrenzt. Die vorhandenen Hecken westlich des Plangebiets werden durch Festsetzungen zur Ergänzung der Hecken auf den privaten Grundstücken vergrößert und gesichert. Am nordöstlichen und nördlichen Rand des Plangebiets werden in Fortsetzung der vorhandenen neue Heckenstrukturen geschaffen.

Textliche Festsetzung:

TF 4.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mindestens einem Viertel der Fläche Sträucher der Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von drei Sträuchern/10 m² zu pflanzen und zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Da im Westen (außerhalb des Plangebietes) bereits ein Gehölzstreifen vorhanden ist, und da nach Norden das Plangebiet gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan erweitert werden kann, ist die Festsetzung einer geschlossenen Hecke für viele Bereiche nur bedingt notwendig. Als Mindestbepflanzung der festgesetzten Pflanzflächen wird daher nur ein Anteil innerhalb der Pflanzfläche als zwingend zu bepflanzen festgesetzt. Mit der Festsetzung werden gerade im Übergangsbereich von der Siedlungs- zur Agrarnutzung wertvolle Biotopstrukturen geschaffen (vgl. 2.2.1 Landesentwicklungsplan – Biotopverbund „Agrarräume“).

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.8.1 Dachformen

Das Umfeld ist geprägt durch eine typische dörfliche Struktur. Es wechseln sich Gebäude unterschiedlicher Größe und Höhe ab. Dachformen und -neigungen sind unterschiedlich, es dominieren aber Sattel- und (Krüppel-)Walmdächer.

Um die vorhandene Struktur zu stärken, wäre es zielführend, dass gemäß dem städtebaulichen Leitbild Gebäude mit geneigten Dächern zwischen 25° und 50° festgesetzt werden.

Da jedoch Dachbegrünungen viele ökologische und klimatische Vorteile haben, wie

- Verbesserung des Stadtklimas,
- zusätzlicher Lebensraum für z. T. seltene Tier- und Pflanzenarten,
- Wasserrückhaltung,
- Verbesserung des Raumklimas und
- Verringerung des Heiz und Kühlenergiebedarfs,

sollen sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Anstelle einer Festsetzung von Dachform und Dachneigung erfolgt eine Festsetzung, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer nur mit Dachbegrünung zulässig sind.

So wird das vorhandene Ortsbild mit den typischen Dachformen (aufgrund der vergleichbaren Kostenersparnis) gestärkt, die Baufreiheit des Einzelnen jedoch nicht unnötig eingeschränkt, sondern im Falle einer atypischen Dachneigung durch den ökologischen und klimatischen Mehrwert ausgeglichen.

Die Festsetzung zu den Dachformen ist daher indirekt unter 5.6 Grünordnerische Festsetzungen zu finden, in der für Dächer mit einer Dachneigung $< 25^\circ$ Dachbegrünungen vorgeschrieben werden.

6.9 Pflanzliste

6.9.1 GALK-Straßenbaumliste

Botanischer und deutscher Name	Höhe (m)	Breite (m)	L1*	L2*	Eignung als Straßenbaum	Bemerkungen
Acer campestre, Feldahorn, Maßholder	10-15 (20)	10-15	mittel	2	geeignet mit Einschränkungen	eiförmige, unregelmäßige, im Alter mehr rundliche Krone, trägt trockene Böden und hohen Versiegelungsgrad, guter Bodenbefestiger für Ufer bzw. Hanglagen
Acer platanoides 'Allershausen', Spitzahorn	15-20	-10	gering	2	geeignet	stark verzweigte, dichte, geschlossene Krone, gut geeignet für frostgefährdete Lagen, Honigttauabsonderung
Acer platanoides 'Apollo', Kegelförmiger Spitzahorn	14-18	10-15	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	wie die Art, jedoch aufrechter und schneller wachsend, gebietsweise frostempfindlich, Honigttauabsonderung
Acer platanoides 'Deborah', Spitzahorn	15-20	10-15	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	kegel- bis eiförmige Krone, Äste aufrecht wachsend, gerader durchgehender Stamm, in der Jugend gebietsweise Trocken- und Frostschäden, Honigttauabsonderung
Acer platanoides 'Emerald Queen', Spitzahorn	-15	8-10	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	ovale Krone, in der Jugend betont aufrecht, hitze- und trockenheitsverträglich, windfest, geeignet für engere Straßenräume, Honigttauabsonderung
Acer platanoides 'Farlake's Green', Spitzahorn	15-20	10-15	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	kegel- bis eiförmige Krone, gleichmäßig aufgebaut, gebietsweise Frost- und Trockenheitsempfindlich, windfest, wenig mehltauanfällig, empfindlich gegen Streusalz
Acer platanoides 'Royal Red', Rotblättriger Spitzahorn	-15 (20)	8-10	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	Laub im Austrieb rot, danach bis zum Herbst konstant purpurschwarzrot, glänzend, sehr frosthart, hitzeverträglich, windfest, Honigttauabsonderung
Acer platanoides 'Summershade', Spitzahorn	20-25	15-20	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	ausladende und hängende Äste, bildet Quirle, windbruchgefährdet, stadtklimafest, Honigttauabsonderung
Acer pseudoplatanus 'Erectum', Schmalere Bergahorn	15-20 (25)	6-8 (10)	gering	2	nicht geeignet	wie die Art, jedoch in der Jugend schmalkroniger, Honigttauabsonderung
Alnus glutinosa, Schwarzerle	10-20 (25)	8-12 (14)	mittel	1	nicht geeignet	windfest, stickstoffbindend, schnelle Laubverrottung, sehr tief gehendes Wurzelsystem, nicht geeignet bei Bodenverdichtungen und hohem Versiegelungsgrad
Carpinus betulus, Hainbuche, Weißbuche	10-20 (25)	7-12 (15)	gering	3	geeignet mit Einschränkungen	kegelförmig, im Alter hochgewölbt, nicht stadtklimafest, daher nicht in befestigten Flächen verwenden
Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche	15-20	4-6 (10)	gering	3	geeignet	säulen- bis kegelförmige Krone, im Alter auseinanderfallend, weniger hitze- und strahlungsempfindlich als die Art, für Kübel und Container geeignet
Celtis australis, Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum	10-20	10-15	mittel	1	geeignet mit Einschränkungen	ausladend, rund, schirmförmige Krone, Stammbildung besser als bei Celtis occidentalis, Wärme liebend und für trockene Standorte geeignet (Weinbauklima), gebietsweise frostgefährdet
Celtis occidentalis, Abendländischer oder Amerikanischer Zürgelbaum	10-20	10-15	mittel	1	nicht geeignet	breit ausladend, Äste überhängend, geringe Bodenanforderungen, trockenheitsverträglich, Lichttraumprofil sehr schwer zu erreichen, gebietsweise Verwilderung
Corylus colurna, Baumhasel, Türkische Hasel	15-18 (23)	8-12 (16)	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	regelmäßige, breit- bis kegelförmige Krone; anspruchslos, stadtklimafest, in manchen Jahren starker Fruchtfall
Fraxinus excelsior 'Altena' syn. F. excelsior 'Monarch', Esche	15-20	10-12	stark	2	geeignet mit Einschränkungen	wie die Art, jedoch schlanker und regelmäßiger, Zweige aufstrebend, gerader, durchgehender Stamm, empfindlich gegen Oberflächenverdichtung und Trockenheit, bisher noch kein Eschentriebsterben zu beobachten; Laubentfernung mindert den Befallsdruck
Fraxinus excelsior 'Atlas', Esche	15-20	10-15	stark	2	geeignet mit Einschränkungen	Kegel- bis eiförmige Krone, Äste aufrecht wachsend, Wärme liebend, hitzeverträglich, Regional in unterschiedlichem Maße Trockenschäden, dadurch erhöhter Schnittaufwand, bisher noch kein Eschentriebsterben zu beobachten; Laubentfernung mindert den Befallsdruck
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' syn. F. excelsior 'Monophylla',	10-18	6-12	stark	2	geeignet mit Einschränkungen	kegel- bis eiförmige, teils säulenförmige Krone, locker und unregelmäßig, aufrechter Wuchs, stadtklimafest, windfest, Regional in unterschiedlichem Maße Trockenschäden, vereinzelt

Einblättrige Esche						Frostschäden, dadurch erhöhter Schnittaufwand, bisher noch kein Eschentriebsterben zu beobachten; Laubentfernung mindert den Befallsdruck
Fraxinus excelsior 'Geessink', Esche	15-20	10-12	stark	2	geeignet	wie die Art, jedoch schmaler und schwächer wachsend, sehr windbeständig, kaum spätfrostgefährdet, bisher noch kein Eschentriebsterben zu beobachten; Laubentfernung
Gleditsia triacanthos, Gleditschie, Lederhül- senbaum, Falscher Christusdorn	15-20 (25)	10-15	stark	1	nicht geeignet	lockere, breite schirmförmige Krone, kein durchgehender Leit- trieb, anspruchslos, stadtklimafest, breite, lange lederartige Hülsenfrüchte, Verkehrsgefahr durch Dornen am Stamm und Abwurf im Alter
Gleditsia triacanthos 'Inermis', Dornenlose Gleditschie	10-25	8-15 (20)	stark	1	geeignet	wie die Art, jedoch dornlose Sorte, bei der in Einzelfällen nach- träglich Dornen gebildet werden können
Gleditsia triacanthos 'Shademaster', Dor- nenlose Gleditschie	10-15 (20)	10-15	stark	1	geeignet	wie die Art, jedoch dornlose Sorte, bei der in Einzelfällen nach- träglich Dornen gebildet werden können, später Laubfall
Gleditsia triacanthos 'Skyline', Dornenlose Gleditschie	10-15 (20)	10-15	stark	1	gut geeignet	wie die Art, lockere Krone mit aufstrebenden Ästen, später aus- ladend, dornlose Sorte, bei der in Einzelfällen nachträglich Dornen gebildet werden können, keine Früchte
Liquidambar styraci- ciflua, Amberbaum	10-20 (30)	6-12	mittel	1	geeignet mit Ein- schränkungen	stark variierende, im Alter offene Krone, kalkempfindlich, lang anhaltende Herbstfärbung, sofern sonni- ger Standort und kalte Nächte, im Alter starke Korkleisten
Liquidambar styraciflua 'Moraine', Amberbaum	10-20	6-12	mittel	2	geeignet mit Ein- schränkungen	wie die Art, jedoch kleiner, gleichmäßigere Krone und schneller- er Wuchs, schöne Herbstfärbung
Liquidambar styraciflua 'Paarl', Amberbaum	15-25	3-4	mittel	1	geeignet mit Ein- schränkungen	wie die Art, jedoch schmale, spitz-kegelförmige Krone, mittlere Wuchskraft, früh einsetzende und lang anhaltende Herbstfä- rbung,
Liriodendron tuli- pifera, Tulpenbaum	25-35	15-20	mittel	1	geeignet mit Ein- schränkungen	breit kegelförmige Krone, gerader, durchgehender Leittrieb, wärmeliebend, aber frosthart, raschwüchsig, ältere Exemplare windbruchgefährdet, schöne Herbstfärbung
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata', Säulen- förmiger Tulpenbaum	15-18	4-6	gering	1	geeignet mit Ein- schränkungen	wie die Art, jedoch schmalkronig, straff aufrecht wachsend, schöne Herbstfärbung
Populus simonii syn. P. brevifolia, Birkenpappel	12-15	6-8 (10)	mittel	1	geeignet mit Ein- schränkungen	schmal kegelförmig, im Alter breit und rund, kurzlebig, Schnee- bruchgefahr durch frühen Austrieb, Gefahr von Grünastbruch
Populus tremula, Zitterpappel, Espe, Aspe	10-20	7-10	mittel	3	nicht geeignet	lockere unregelmäßige Krone, oft schiefwüchsig und mehr- stämmig, hitzeverträglich, frosthart, stadtklimaverträglich, wind- fest, trägt Streusalz, starke Bildung von Wurzeläusläufern, Gefahr von Grünastbruch
Prunus avium, Vogelkirsche	15-20 (25)	10-15	gering	1	nicht geeignet	breite, eirunde Krone, Äste etagenförmig angeordnet, Wärme liebend, frosthart, empfindlich gegen Bodenverdichtung und Einpfästern, Gefahr von Gummifluss, Fruchtfall beachten
Prunus avium 'Plena', Gefülltblühende Vogelkirsche	10-15	8-10	gering	1	geeignet mit Ein- schränkungen	wie die Art, jedoch regelmäßig pyramidale, dichte, geschlos- sene Krone, gefüllt blühend, keine Früchte, stadtklimafest
Prunus padus, Groß- blütige Traubenkir- sche, Faulbaum	10-15	8-10	mittel	2	nicht geeignet	breit kegelige Krone, breit aufstrebende Hauptäste, frosthart, windempfindlich, auffallende, stark duftende Blüte, Ausläufer bildend, empfindlich gegen Bodenverdichtung und Überpfaste- rung, neigt aufgrund starker Stock- und Stammaustriebe zur Mehrstämmigkeit
Pterocarya fraxinifo- lia, Kaukasische Flügelnuß	10-20 (25)	10-20	mittel	1	nicht geeignet	breit ausladende Krone, durch starke Wurzeläusläuferbildung teilweise dichte Bestände bildend, schnell wachsend, spätfrost- gefährdet
Quercus frainetto, Ungarische Eiche	10-20 (25)	10-15	gering	2	geeignet mit Ein- schränkungen	gleichmäßige und geschlossene Krone, oval bis rundlich, im Al- ter lockerer, stadtklimafest, Laub langsam verrottend,

Quercus palustris, Sumpfeiche	15-20 (25)	8-15 (20)	mittel	1	geeignet	gleichmäßige, kegelförmige Krone, gerader durchgehender Stamm, auch auf mäßig trockenen Böden gedeihend, auf Kalkböden Chlorosegefahr, Laub oft lang haftend, auffallende Herbstfärbung
Quercus robur 'Fastigiata', Stielsäuleneiche, Pyramiden-eiche	15-20	5-7	gering	1	geeignet	wie die Art, jedoch säulenförmige Krone, im Alter auseinanderfallend, durch Aussaat oft nicht typische Wuchsform, Laub lang haftend; frosthart
Quercus robur 'Fastigiata Koster' Schmale Pyramiden-eiche	15-20	3-5	mittel	2	geeignet	wie Quercus robur 'Fastigiata', jedoch auch im Alter schlanker und kompakter Wuchs, Laub lang haftend, häufig bis zum Frühjahr; frosthart
Robinia pseudoacacia 'Monophylla', Einblättrige Robinie	15-20 (25)	8-10	mittel	1	geeignet	unregelmäßig kegelförmige Krone, aufrechter Wuchs, Hauptäste schlank aufrecht, gerader, durchgehender Leittrieb, nur wenige kleine Dornen
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens', Robinie, Scheinakazie	15-20	10-15 (18)	stark	1	geeignet	aufrechte, lockere, im Alter breit ovale Krone, geringe Bedornung, durch Nachblüte oft durchgehend von Juni bis September blühend
Salix alba, Weißweide, Silberweide	15-20 (25)	10-15 (20)	stark	1	nicht geeignet	lockere, breite, ausladende Krone, bevorzugt feuchte Böden; Bruchgefahr
Sophora japonica, Schnurbaum	15-20 (25)	12-18 (20)	stark	1	geeignet mit Einschränkungen	breite rundliche, sehr lockere und lichte Krone, im Alter ausladend, auf geraden, durchgehenden Stamm achten, Sommerschnitt, Jungbäume gebietsweise frostgefährdet, auffällige, späte Blüte, nicht geeignet für kleine Baumscheiben
Sorbus aucuparia 'Edulis', Essbare Eberesche	10-15	6-7	stark	2	nicht geeignet	wie die Art, jedoch gleichmäßige, geschlossene und schlanke Krone, größere, essbare Früchte, Fruchtfall beachten, nicht stadtklimafest
Tilia cordata, Winterlinde, Steinlinde	18-20 (30)	12-15 (20)	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	sehr stark duftend, Habitus kann sehr variabel sein, daraus resultiert ein schwieriger Kronenaufbau, schwer aufzuastern, Honigttauabsonderung
Tilia cordata 'Erecta', Dichtkronige Winterlinde	15-20	10-12 (14)	gering	2	geeignet	wie die Art, jedoch mit kleiner und regelmäßiger Krone, kleine Blätter, als junger Baum langsam wachsend
Tilia cordata 'Green-spire', Amerikanische Stadtlinde	18-20	10-12	gering	2	gut geeignet	schmale, regelmäßige und dichte Krone, im Alter breiter, Äste aufsteigend, stadtklimafest, Honigttauabsonderung
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora', Krimlinde	15-20 (25)	10-12	mittel	1	geeignet	stumpf kegelförmige Krone, gerader, durchgehender Stamm, stark hängende Äste, Lichtraumprofil beachten, schnellwachsend, früher Austrieb, windfest, frosthart, Honigttauabsonderung
Tilia x flavescens 'Glenleven', Kegellinde	15-20 (25)	12-15	gering	1	gut geeignet	geschlossene, breit kegelförmige Krone, im Alter ausladend und rundlicher, gerader durchgehender Stamm, schnellwachsend, stadtklimafest, Honigttauabsonderung,
Ulmus x hollandica 'Lobel', Schmalkronige Stadtulme	12-15	4-5	gering	1	geeignet mit Einschränkungen	anfangs schmal aufrecht wachsende, säulenförmige Krone, später mehr kegelförmig, breiter werdend, starkwüchsig, geringere Anfälligkeit gegenüber Ulmenkrankheit, Käferbefall jedoch möglich
Ulmus-Hybride 'Dodoens', Ulme, Rüster	12-15	5-6	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	lockere, schlank aufrechte Krone, im Alter breit kegelförmig, geringere Anfälligkeit gegen die Ulmenkrankheit, Käferbefall jedoch möglich
Ulmus-Hybride 'Rebona', Rebona-Ulme	15-20	10-15	gering	2	geeignet mit Einschränkungen	breit kegelförmige Krone, Äste flach abstehend, vermutlich resistent gegen Ulmenkrankheit, Käferbefall jedoch möglich
Ulmus-Hybride 'Regal', Ulme, Rüster	15-20	6-8	mittel	1	geeignet mit Einschränkungen	anfangs schmal kegelförmig, im Alter breit säulenförmig, schnell wachsend, vermutlich resistent gegen Ulmenkrankheit, Käferbefall jedoch möglich,

6.9.2 Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Rosen-Arten	<i>Rosa div. spec.</i>

Sonstiges/Hinweise

Altlasten

Über mögliche Altlasten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Geologie, Boden

Aufgrund des gegenwärtig und zukünftig möglichen bzw. zu erwartenden betonaggressiv einzustufenden Grundwassers im Plangebiet wird empfohlen, für alle Bauteile, welche sich aktuell oder zukünftig im Grundwasser befinden oder befinden können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in folgenden Antragsverfahren mit der Begrenzung von Geothermiebohrungen auf eine Tiefe von maximal 70 m zu rechnen ist (siehe Umweltbericht, S. 39).

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleifen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts-/Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

Folgende Hinweise werden hierzu auf der Planzeichnung vermerkt:

Hinweis: Baugrunduntersuchungen

Im Bereich von Auffüllungen werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

Hinweis: Betonaggressivität

Aufgrund von als betonaggressiv einzustufenden Grundwassers wird empfohlen, für alle Bauteile, welche sich aktuell oder zukünftig im Grundwasser befinden oder befinden können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Hinweis: Geothermie

Es wird darauf hingewiesen, dass in folgenden Antragsverfahren mit der Begrenzung von Geothermiebohrungen auf eine Tiefe von maximal 70 m zu rechnen ist.

Hinweis: Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB und entsprechend der DIN 18915 zu sichern, schonend zu behandeln und im Plangebiet auf den entsiegelten Flächen wieder einzubauen oder einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Grundwasserwiederanstieg / Bergbaufolgelandschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohle-tagebau Goitzsche“. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitgehend abgeschlossen.

Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlich auftretenden Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Denkmalschutz und Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien wurde im Energiekonzept (Anlage 5) bearbeitet.

Hinweise zum Emissionsschutz

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage nachts einen Schallpegel von 34 dB(A) an den Fenstern schutzwürdiger Räume der nächstgelegenen

Wohngebäude bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Tieffrequente Geräuschanteile sollten vermieden werden. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung in Verbindung mit dem Berechnungsverfahren im Leitfaden des LAI Stand 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Durchführung der Maßnahmen steht in der Verantwortung des jeweiligen Vorhabenträgers, dem künftigen Grundstückseigentümer. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger eingeleitet und das Baupersonal wird unterwiesen. Unter Berücksichtigung des Artenschutzfachbeitrages werden die detaillierten Anforderungen der Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag zwischen Planungsbegünstigtem und der Stadt Delitzsch verbindlich zu vereinbart.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger, dem künftigen Grundstückseigentümer durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

ökologische Baubegleitung Fledermäuse: Nochmalige Kontrolle der Gebäude und der zu fällenden Bäume auf Quartiere und aktuelle Fraßplätze. Bei Vorhandensein von Quartieren wird entsprechender Ersatz in Abstimmung mit der UNB vorgesehen.

Vermeidung von Störungen während der Aktivitätszeit/Jagdaktivität von Fledermäusen (März bis ca. Ende Oktober)

- keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und nachts
- keine nächtliche Baustellenbeleuchtung

Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Ökologische Baubegleitung Zauneidechse: Nochmalige Kontrolle des Geländes auf Vorkommen, detaillierte Untersuchung des Erd-/Reisighaufens. Ggf. Absperren des Baubereiches mit einem Reptilienzaun. Abfangen von Individuen und Aussetzen auf eine vorbereitete Fläche.

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

Ökologische Baubegleitung Vögel: Nochmalige Kontrolle des Geländes auf Vorkommen sowie Begleitung der nachfolgenden Teilmaßnahmen.

Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss und Gehölzentfernung) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vor Baubeginn nach § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG.

Auf den Flurstücken, die im Bereich der Fluchtdistanz um den kartierten Brutverdachtspunkt des Neuntöters liegen (30 m), beschränkt sich die Bauzeit auf den Zeitraum zwischen dem 1. August und dem 15. April.

FCS-Maßnahmen für Reptilien

Für die Zauneidechsen muss ein zusätzliches Habitat geschaffen werden, auf das die Tiere umgesiedelt werden können. Die Vorbereitung der Fläche erfolgt vor dem Baubeginn, sodass zum Zeitpunkt des Abfangens der Zustand der Ersatzfläche bereits geeignet ist. Die Tiere werden dann von der B-Plan Fläche abgefangen und auf die Ersatzfläche umgesetzt. Zur Festsetzung der Ersatzfläche und zur Ausplanung des Aufwertungskonzeptes werden mit der unteren Naturschutzbehörde Abstimmungen getroffen.

FCS-Maßnahmen für Vögel

Es müssen 10 Einbau-Niststeine an geeigneten Standorten in die Neubauten eingebaut werden, um die Brutstätten (Brutnachweis oder -verdacht) des Hausrotschwanzes (4) und der Bachstelze (1) mit einem Faktor von 1:2 zu ersetzen. Die 10 Einbau-Niststeine müssen auf der Ostseite und Nordseite innerhalb des WA 6 angebracht werden. Pro Gebäude können 2–3 Niststeine entlang der Fassade verteilt werden. Falls die benötigte Fassadenlänge aufgrund der Anzahl der Gebäude im WA 6 nicht ausreicht, kann auch die Ostseite des WA 7 genutzt werden. Regengeschützte Bereiche unter der Traufe oder auf dem Balkon sind zu bevorzugen. Die Mindesthöhe beträgt 2,5 m. Das Modell sollte den folgenden Maßgaben entsprechen: Niststein für Halbhöhlenbrüter aus wärmeisolierendem Holzbeton mit ca. 17,5 x 17,5 x 17,5 cm (H x B x T) (passend für ein 24-cm-Mauerwerk), Brutraumgröße ca. 12,5 x 12,5 cm, rechteckiger oder halbrunder Einflug ca. B 10,5 x H 7,5 cm

Flächenbilanz

Bestand				Planung					
Flächenkategorie		m ²	%	Teilfläche	m ²	GRZ	Versiegelung	Versiegelung einschl. Nebenanlagen	%
Versiegelte Flächen	Gebäude	5.072	14,4	WA 1	2.987	0,4	1.195	1.792	5,1
	Pflaster (versiegelte Fläche)	697	2,0	WA2-WA5	8.282	0,4	3.313	4.969	14,1
	versiegelte Flächen	9.099	25,8	WA6-WA9	17.159	0,3	5.148	7.721	21,9
				Verkehrsfläche öffentlich	4.967			4.967	14,1
				Verkehrsfläche privat	472			472	1,3
	Zwischensumme	14.868	42,2				15.095	19.922	56,5
Unversiegelte Flächen	Ruderalfluren	6.244	17,7						
	Gehölze	1.108	3,1	Gärtnerisch angelegte Flächen in WA				13.945	39,6
	Acker	13.028	37,0	Fläche zum Anpflanzen (Sonstige Hecke)				1.380	3,9
	Zwischensumme	20.380	57,8					15.325	43,5
	Gesamtfläche	35.248	100,0					35.248	100,0

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersichtslageplan Plangebiet mit Gemarkungsgrenze	6
Abb. 2	Plangebiet mit angrenzendem Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnanlage Kertitz- Kleinwölkau	11
Abb. 3	Geländemodell mit Höhenangaben	12
Abb. 4	Plangebiet und FNP der Stadt Delitzsch.....	21
Abb. 5	mögliche Bebauung (Variante)	23

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (und ASB)
seecon Ingenieure GmbH, Stand: 24.04.2020
- Anlage 2 Regenwasserkonzept
seecon Ingenieure GmbH, Stand: 30.07.2019
- Anlage 3 Schallschutzgutachten
GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Kantstraße 2,
04275 Leipzig. Stand: 14.02.2019
- Anlage 4 Baugrundgutachten
ARGOLON GmbH, 06729 Elsteraue, Stand 05.02.2019
- Anlage 5 Energiekonzept
seecon Ingenieure GmbH, Stand: 14.12.2017