



Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“

Begründung

Stadtverwaltung Delitzsch
Bauamt / Stadtplanung

August 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Erfordernis.....	4
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	4
2.2	Regionalplan Westsachsen 2008	4
2.3	Flächennutzungsplan	6
3	Beschreibung des Baugebietes.....	6
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
3.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4	Planung und Erschließung	9
4.1	Planungsziel	9
4.1.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Erschließung	9
4.2.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	9
4.2.2	Technische Erschließung.....	10
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Bauweise	13
5.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.4	Garagen, Carports und Stellplätze	14
5.5	Nebenanlagen	15
5.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.7.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
5.7.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	16
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	16
6.1.1	Schutzgut Mensch	17
6.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
6.1.3	Schutzgut Boden.....	18
6.1.4	Schutzgut Wasser.....	18
6.1.5	Schutzgut Luft und Klima	19
6.1.6	Schutzgut Landschaft	19
6.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
6.1.8	Schutzgebiete	20

6.2	Auswirkungen der Planung.....	20
6.3	Artenschutz	21
6.4	Ausgleichsmaßnahmen	22
7	Hinweise	23
7.1	Baugrundverhältnisse	23
7.2	Bodenschutz	24
7.3	Altlasten, Ablagerungen	24
7.4	Immissionsschutz	24
7.5	Grundwasser	25
7.6	Meldepflicht von archäologischen Funden	25
7.7	Kampfmittel	26
7.8	natürliche Radioaktivität	26
8	Flächenbilanz	27
9	Verfahren.....	27
10	Rechtsgrundlagen	28
11	Anhang	28

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbild 1 Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbild 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan</i>	<i>6</i>
<i>Abbild 3 Luftbild des Bebauungsplangebietes</i>	<i>7</i>
<i>Abbild 4 Flurstückskarte</i>	<i>7</i>
<i>Abbild 5 Luftbild des Bebauungsplangebietes 2005</i>	<i>8</i>
<i>Abbild 6 Vision zur möglichen Gestaltung des Bebauungsplangebietes</i>	<i>9</i>
<i>Abbild 7 Auszug aus der Planzeichnung</i>	<i>14</i>

1 Planungsanlass, Erfordernis

Die Stadt Delitzsch hat sich zu einem beliebten Wohnstandort nördlich von Leipzig entwickelt. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen. Die hohe Nachfrage führte dazu, dass innerhalb kürzester Zeit fast alle verfügbaren Eigenheim-Bauplätze vergeben waren. Die Stadt Delitzsch kann derzeit nur noch einzelne Restgrundstücke in den Ortsteilen anbieten. In der Kernstadt sind außer einigen Baulücken keine Eigenheim-Bauplätze mehr verfügbar.

Die steigende Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Delitzsch hält weiter an und kann durch bereits erschlossene Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden. Um der hohen Nachfrage und ihrer Versorgungsfunktion gerecht zu werden, plant die Stadt Delitzsch, weitere Bebauungspläne für Wohnnutzung aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“ soll auf dem sofort verfügbaren und im Eigentum der Stadt Delitzsch befindlichen Grundstück Baurecht für 7 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat dazu in seiner Sitzung am 30.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“ gefasst.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Delitzsch ist im System der zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013 als Mittelzentrum eingestuft. Die zentralen Orte sollen u.a. als attraktive Standorte für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.3 sollen neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen geplant werden. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich in einem großen Siedlungsgebiet östlich der Bahnlinie Leipzig-Berlin. Versorgungseinrichtungen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden. Das brachliegende Grundstück ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Erfordernissen der Landesplanung.

2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

„Zentrale Orte sind Gemeinden, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungs- und Wirkungsbereiches.“

(Quelle: Regionalplan Westsachsen 2008)

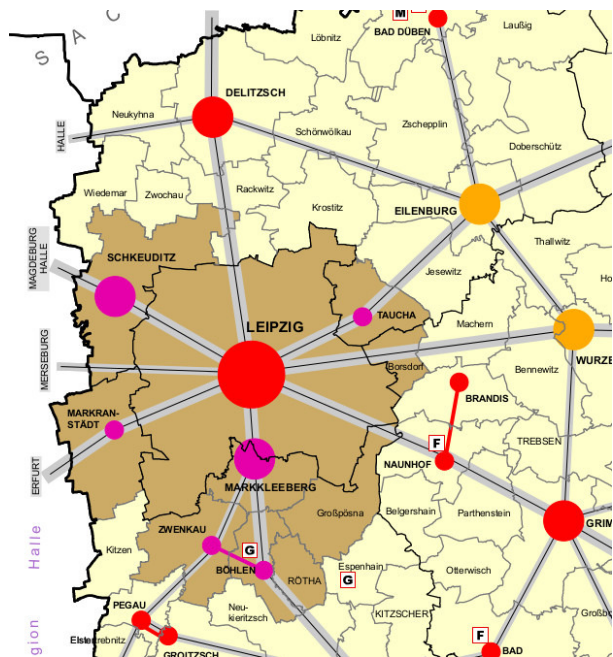


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen

Die Karte 1 des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS) 2008 zeigt Delitzsch auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Berlin. Damit kommt der Stadt Delitzsch als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung bei der Raumordnung und Siedlungsentwicklung zu.

Der Bauflächenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und dem Anspruch an attraktive, zeitgemäße Wohnverhältnisse. Aufgrund der geringen Entfernung und der verkehrsgünstigen Anbindung zum Oberzentrum Leipzig gewinnt Delitzsch als Wohnstandort immer mehr an Bedeutung.

Durch die Überplanung des brach liegenden Grundstückes wird auch dem Ziel Z 5.1.1 des RPIWS 2008 entsprochen, wonach die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll. Die innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme am Stadtrand.

Die Siedlungsentwicklung sollte den örtlichen Verhältnissen entsprechend erfolgen und ein nachfrageorientiertes Angebot an zeitgemäßen Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung sowie entsprechendem Umfeld bereitgestellt werden. Durch die Bereitstellung von Grundstücken zur Eigenheimbebauung wird der hohen Nachfrage insbesondere von jungen Familien mit Kindern nach Eigentumsbildung und –erwerb entsprochen. Dies wiederum entspricht dem Ziel 5.1.4 des RPIWS 2008, wonach die differenzierten Ansprüche bezüglich der Wohnformen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden sollen.

2.3 Flächennutzungsplan

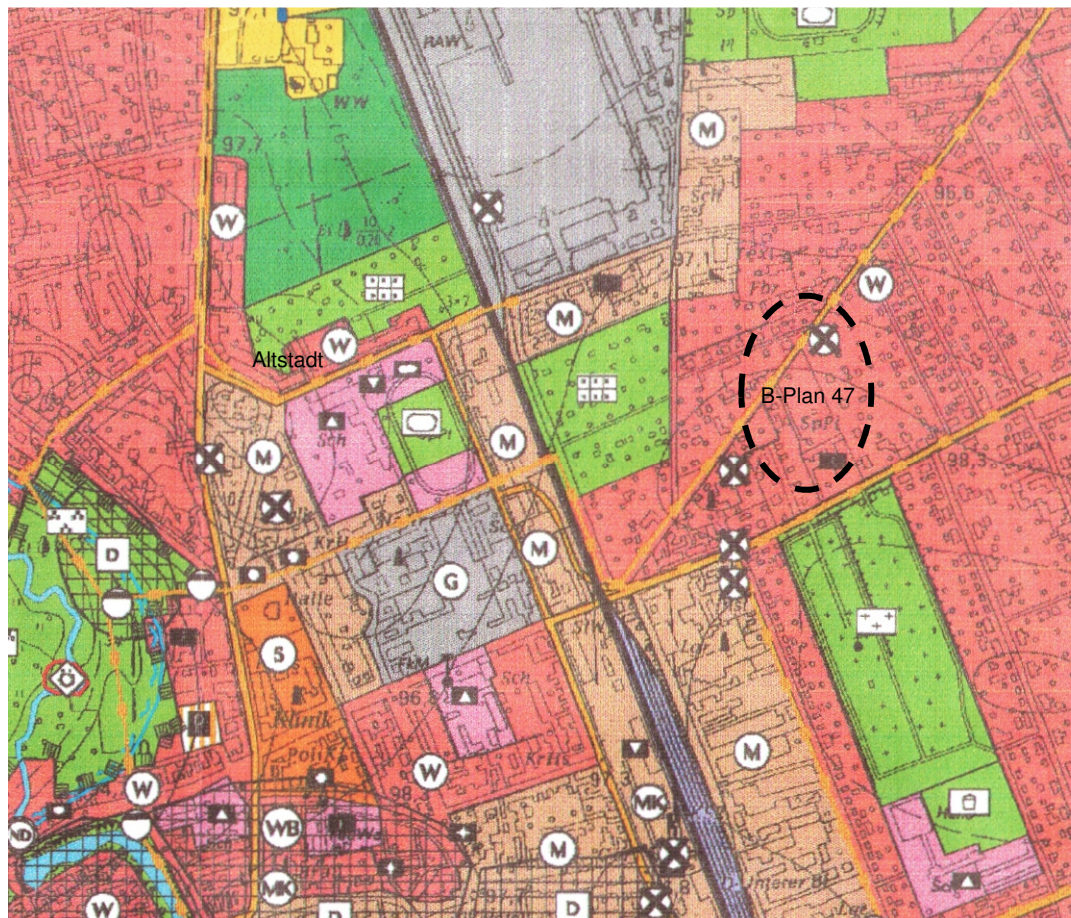


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch (FNP 2004) ist das Bebauungsplangebiet Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“ als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Um Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ist die Überplanung mittels Bebauungsplan erforderlich.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

3 Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Wohngebietes, direkt an der Laueschen Straße im Osten der Stadt Delitzsch. Südlich grenzt die Kindertagesstätte St.

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red dashed line outlines a specific plot of land, which appears to be a vacant lot or a large garden, surrounded by houses and trees. The text 'KITA St. Franziskus' is overlaid on the image, indicating the location of the church.

— — — — Umgrenzung des Bebauungsplangebietes

Seite 7 von 28

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Delitzsch, Flur 4, Flurstück 117/1 Größe 5.864 m²

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Delitzsch.

Das angrenzende Straßenflurstück steht ebenfalls im Eigentum der Stadt Delitzsch.

3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

In nördlicher, östlicher und westlicher Richtung wird das Bebauungsplangebiet von Wohngebäuden umgeben. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Laueschen Straße und Dübener Straße ist teilweise mehrgeschossig. In den Verbindungsstraßen zwischen Lauescher Straße und Dübener Straße dominiert die Einfamilienhausbebauung.

Im Wohngebiet sind einzelne, nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Kindertagesstätte (KITA) St. Franziskus. Der Zugang zur KITA erfolgt über die Dübener Straße. Der Spielplatz der KITA befindet sich zwischen KITA-Gebäude und Dübener Straße. Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Rückseite der KITA an.



Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine seit geraumer Zeit brach liegende Fläche, die ursprünglich mit diversen Nebengebäuden des ehemaligen Schülerfreizeitzentrums bebaut war. Die Nebengebäude wurden 2016 im Vorgriff auf den Bebauungsplan im Auftrag der Stadt abgebrochen. Bisher verbliebene Flächenversiegelungen wurden im Rahmen der Baufreimachung für die Bebauung mit Eigenheimen ebenfalls entfernt.

Derzeit stellt sich das Bebauungsplangebiet als wiesenartige Freifläche mit umfangreichem Baum- und Heckenbestand dar.

Abbild 5 Luftbild Bebauungsplangebiet im Jahr 2005

4 Planung und Erschließung

4.1 Planungsziel

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Für das sofort verfügbare Grundstück in der Laueschen Straße besteht die Zielsetzung des Bebauungsplans in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Erhaltung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung. Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als auf den Einzelhausstandorten der Umgebung stattfinden und so die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sichern.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine lockere, durchgrünte Bebauung mit 7 Einzelhäusern auf 634 bis 862 m² großen Grundstücken vor. Für die Gebäude wird im gesamten Bebauungsplanbereich eine Eingeschossigkeit vorgegeben. Der teilweise Ausbau des Dachgeschosses ist möglich durch die Festsetzung der maximalen Dachneigung von 45°.



Abbild 6 Vision zur möglichen Gestaltung des Bebauungsplangebietes

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Osten der Stadt Delitzsch und ist über die Lauesche Straße gut erreichbar.

Die innere Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine neu zu errichtende ca. 70 m lange, öffentliche Stichstraße mit Wendehammer. Diese Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m errichtet. Beidseitig der Straße wird ein 0,50 m breiter Fahrbahnrand vorgesehen, der zur Aufnahme der Straßenbeleuchtung und der Straßenbeschilderung dient. Aus diesem Grund dürfen Grundstückseinfriedungen erst mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zum Fahrbahnrand errichtet werden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird der Anschluss der Erschließungsstraße an die Lauesche Straße als Grundstückszufahrt hergestellt. Fahrzeuge auf der Laueschen Straße sind vorfahrtberechtigt. Auf diese Weise werden Konflikte beim Ein- und Ausfahren in das Wohngebiet vermieden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen nicht im Straßenbereich angebracht werden, so haben die Eigentümer das Anbringen in den Anliegergrundstücken zu dulden. (§5b Abs. 6 Straßenverkehrs-gesetz StVG)

An Einmündungen und Zufahrten ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu empfehlen, die Mindestsichtfelder (Mindestmaße für Haltesichtweite, Anfahrsicht und Näherungssicht) einzuhalten. Sichtfelder dürfen durch über 0,80 m hohe Hindernisse wie Mauern, Zäune Hecken, Sträucher etc. nicht eingeschränkt werden. Dies betrifft die Ausfahrt der Stichstraße auf die Lauesche Straße.

Die Wuchshöhe ist dauerhaft auf max. 0,80 m zu begrenzen!

4.2.2 Technische Erschließung

Elektroenergie- und Gasversorgung

Auf dem Bebauungsplangelände befindet sich eine vorhandene Trasse der Stadtwerke Delitzsch SWD (Elt und Gas bzw. Medienrohr) zur Erschließung der südlich des Plangebietes vorhandenen KITA St. Franziskus. Diese vorhandenen Leitungssysteme werden im Zuge einer neu geplanten umfangreichen Netzbaumaßnahme (Dübener Straße, Damaschke Straße, W.-Rathenau-Straße, Beerendorfer Straße) voraussichtlich Ende des Jahres 2017 außer Betrieb genommen.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch in der Stichstraße neu verlegte Leitungen von der Laueschen Straße aus.

Telekommunikation

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Erneuerbare Energien

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7f vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind.

Photovoltaikanlagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet ohne Einschränkungen zulässig. Auf die Verhinderung von Blendwirkungen oder anderer schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG wird hingewiesen.

Für Fragen zu Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien und effizienter Energieanwendung stehen die Stadtwerke als Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die Stadtwerke individuelle Versorgungslösungen sowie auch effiziente Quartiersversorgungslösungen mit erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung an.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das in der Laueschen Straße vorhandene Leitungsnetz der Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung DERAWA. Im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Stichstraße erfolgt auch die Planung und Neuverlegung einer Trinkwasserleitung zur Versorgung der neu gebildeten Baugrundstücke.

Entsprechend der AVBWasserV hat der Vorhabenträger (Stadt Delitzsch) 70% der Herstellungskosten für die Versorgungsleitung (Baukostenzuschuss – BKZ) zu tragen. Die Kosten für die Hausanschlussleitungen werden dem Bauherren / Bauträger der betreffenden Grundstücke in Rechnung gestellt.

Eine Vorverlegung von Grundstücksanschlüssen sollte aus technischen und hygienischen Gründen vermieden werden.

DERAWA stellt Trinkwasser für Löschzwecke als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Der Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.

Bei Neuanpflanzungen sind die Mindestabstände zu den Trinkwasseranlagen zu beachten.

Schmutzwasser / Regenwasser

Infolge der Neuaufteilung des Bebauungsplangebietes in Einzelgrundstücke ist eine neue Erschließung für Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Seitens des Abwasserzweckverbandes Delitzsch AZVD besteht eine Anschlussmöglichkeit für das neue Wohngebiet in der Laueschen Straße und von dort in die öffentliche Abwasseranlage.

Die Straßenentwässerung wird in die geplante Regenwasserleitung eingebunden.

Das Regenwasser der privaten Grundstücke kann in die geplante Regenwasserleitung in der Stichstraße eingebunden werden. Sollte dies vom künftigen Grundstückseigentümer gewünscht werden, so sind die jeweiligen Übergabeschächte auf eigene Kosten zu errichten. Der Versickerung der ankommenden Oberflächenwässer ist jedoch der Vorrang einzuräumen. Aus diesem Grund wird eine maximale Einleitmenge von 2 l/s in das öffentliche Netz vorgegeben.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens eignen sich die anstehenden Böden erst ab einer Tiefe ab ca. 1,80 m für eine Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund.

Grundstücksentwässerungen sind nach den gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Gleiches gilt besonders für Kellerentwässerungsanlagen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das geplante Wohngebiet wird durch den regionalen Entsorgungsfachbetrieb sichergestellt.

Die Abfallsammelfahrzeuge müssen nicht in die Stichstraße fahren. An der Laueschen Straße wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Müllentsorgung festgesetzt. Dort sind die zur Leerung vorgesehenen Müllbehälter bereitzustellen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Auf der Grundlage der Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) und des Stadtratsbeschlusses vom 30.03.2017 zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung anknüpfend an die umgebende Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind neben dem vorwiegenden Wohnen auch die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Somit sind Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1), für Anlagen der Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), für Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und für Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) nicht zulässig.

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur soll ein Wohngebiet ohne benachteiligende Lärm- oder sonstige Belästigung entstehen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, insbesondere wenn das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte.

Gemäß § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4

In Anpassung an die umgebende Bebauung wurde die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist bindend und darf nicht überschritten werden. Alle Häuser im Bebauungsplangebiet sind mit jeweils einem Vollgeschoss zu errichten. Der teilweise Ausbau des Dachgeschosses ist möglich durch die Festsetzung der maximalen Dachneigung von 45°.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

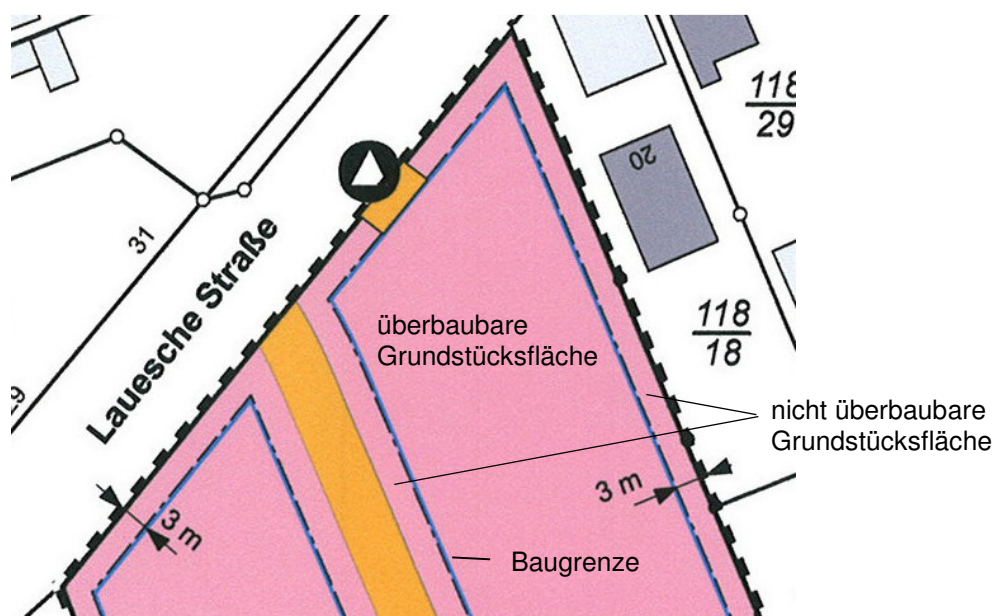
Durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wird neben der Berücksichtigung des städtebaulichen Bildes der vorhandenen umliegenden Bebauung auch eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten. (§ 23 (3) BauNVO) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigem Ausmaß zugelassen. (§ 23 (3) BauNVO) Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend als wohnungsnaher Freiräume gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Abbild 7 Auszug aus der Planzeichnung

5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. (§ 12 (3) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Stellplätze dürfen auf den überbaubaren sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auf jedem privaten Grundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz für den Eigenbedarf und den Besucherverkehr zu errichten.

Dadurch soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert werden. Die Dimensionierung der Stichstraße im Plangebiet erfolgte kostengünstig nach Mindestanforderungen und ohne öffentliche Stellplätze.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Abstellplätze für Müllbehälter sowie Einfriedungen. Diese Festlegung soll verhindern, dass Nebenanlagen aller Art den Bereich zum öffentlichen Straßenraum stören.

Nebenanlagen zur Tierhaltung sind wegen möglicher Geruchs- und Lärmbelästigung im Plangebiet nicht zulässig.

Auf der gesamten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen. (§ 14 (2) BauNVO)

5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB) Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodellierungen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

Grundsätzlich sind sowohl die endgültige Geländeoberfläche als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Da in der umgebenden Bebauung sowohl Satteldach- als auch Flachdachformen vorhanden sind, werden im Bebauungsplangebiet alle diese für ein Wohngebiet

typischen Dachformen wie Satteldach, Walm- und Zeltdach sowie Flach- und Pultdach zugelassen.

Die zulässige Dachneigung wird auf maximal 45° begrenzt. Dadurch ist bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses möglich, jedoch kein weiteres Vollgeschoss.

Die Art der Dacheindeckung kann von den Grundstückseigentümern frei gewählt werden. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet sind als Putzfassaden mit nicht grellen Farbtönen, möglichst in hellen bzw. erdigen Pastelltönen auszubilden. Die Verwendung von Klinkern, Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

5.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“ befindet sich im Osten der Stadt Delitzsch in einem Bereich mit aufgelockerter Bebauung und gärtnerischer Nutzung. Das Gelände grenzt im Norden direkt an die Lauesche Straße. Das Plangebiet ist an der, das Gebiet begrenzenden Laueschen Straße sowie an der Dübener Straße mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden und teilweise ausgebautem Dachgeschoss sowie zahlreichen Nebengebäuden im hinter liegenden Bereich bebaut. In den Verbindungsstraßen zwischen Lauescher Straße und Dübener Straße ist die eingeschossige Einfamilienhausbebauung dominant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Nach Aufgabe der Nutzung durch das südlich angrenzende ehemalige Schülerfreizeitzentrum lag das Bebauungsplangebiet viele Jahre brach. Auf dem Gelände befindliche diverse Nebengebäude sowie eine Bühne wurden bereits 2016 abgebrochen. Im Zuge der Baufreimachung für die Errichtung von

Eigenheimen wurden ebenfalls im Jahr 2016 bisher noch verbliebene Flächenversiegelungen beseitigt.

Mit der Überplanung durch den Bebauungsplan soll eine Neuordnung der Flächen vorbereitet und Baurecht für die Errichtung von sieben Einfamilienwohnhäusern geschaffen werden. Ziel ist die Stärkung der Funktion Wohnen im innerstädtischen Bereich in Verbindung mit einem verbesserten Mobilitätsangebot in Form der „Stadt der kurzen Wege“.

6.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen als Schutzgut, sind die gesundheitlichen Aspekte infolge auf ihn einwirkender Faktoren durch Lärm und anderer Immissionen sowie regenerativer Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen von Bedeutung.

Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet erfolgt von der Laueschen Straße aus. Die Lauesche Straße ist eine innerstädtische Straße mit normalem Verkehrsaufkommen. Im Plangebiet ist aktuell nicht von überdurchschnittlich störenden Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Auf Grund fehlender Industrie- und Gewerbestrukturen im näheren Umfeld kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Schadstoffimmissionen auf das Gebiet einwirken.

Häusliche Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in bereitgestellte Behälter für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb turnusmäßig der weiteren Verwertung zugeführt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind im Baugebiet nicht zu erwarten. Das Planungsziel fügt sich in die unmittelbar angrenzende Wohn- und Gartennutzung ein. Vielfältige innerstädtische Angebote, wie z.B. Freibad, Tiergarten, Stadtpark, Schloss sowie diverse Sportstätten und Freizeiteinrichtungen stellen ein hohes Potential für eine wohnortnahe Erholungs- und Freizeitfunktion dar.

6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile des Ökosystems, daher wurde der Schutz der biologischen Vielfalt als Umweltbelang in das Baugesetzbuch aufgenommen. Zunehmende Flächeninanspruchnahme verbunden mit erhöhten Luftverunreinigungen und Bodenbelastungen und der einhergehenden Zerstörung von natürlichen Verbindungswegen können zu Beeinträchtigungen oder gar Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen führen.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Raum und ist komplett durch den Menschen beeinflusst. Es handelt sich um eine wiesenartige Freifläche mit umfangreichem Baum- und Heckenbestand, welche auf drei Seiten durch vorhandene Wohnbebauung umschlossen wird (im Norden getrennt durch die Lauesche Straße). Südlich grenzt die KITA St. Franziskus an. Das gesamte Gebiet ist durch die Wohnnutzung geprägt.

Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen werden jedoch kleinflächige Habitatstrukturen zerstört, die Lebensraum für wenige Tierarten darstellen könnten. Aus diesem Grund sollte in einer Einzelfallentscheidung durch die künftigen Grundstückseigentümer abgewogen werden, ob eine Rodung der vorhandenen Bäume und Sträucher unbedingt erforderlich ist oder ob ein Erhalt möglich ist.

6.1.3 Schutzgut Boden

Der Schutz der ökologischen Funktionsfähigkeit und die damit einhergehende Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Boden sind die wichtigsten Ziele der beschlossenen Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung.

Die in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich in innerstädtischer Siedlungslage östlich der Bahnlinie Leipzig-Berlin. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine seit geraumer Zeit brach liegende Fläche, die ursprünglich mit diversen Nebengebäuden des Schülerfreizeitzentrums bebaut war. Die Nebengebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Bisher verbliebene Flächenversiegelungen wurden im Rahmen der Baufreimachung für die Bebauung mit Eigenheimen bereits entfernt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen würden. Das Planungskonzept wurde so ausgelegt, dass durch eine flächensparende Erschließung und einer kompakten Bauweise sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden kann. Der Boden als Lebensraum und Grundwasserfilter bleibt auf Grund der großzügigen Grundstückszuschnitte erhalten.

6.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, es ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Von besonderer Bedeutung sind daher Betrachtungen hinsichtlich möglicher Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, der Grundwasserqualität und den Zustand ruhender oder fließender Gewässer.

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über ein neu zu errichtendes Kanalsystem für das Plangebiet mit Anbindung im Bereich der Laueschen Straße. Die Schmutzwässer werden der nördlich des Stadtgebietes gelegenen Kläranlage zugeführt, gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter eingeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Bodens zur Versickerung gebracht werden. Sollte das Sickervermögen des Bodens nicht ausreichend sein, so ist die Einleitung in die neue öffentliche Regenwasserleitung in der Stichstraße im Plangebiet möglich.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Plangebiet nicht zu besorgen.

6.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft ist ein elementares Schutzgut, welches Menschen, Tieren und Pflanzen zum Überleben benötigen. Luftverunreinigungen durch Emissionen wie beispielsweise Rauch, Staub, Dämpfe und Geruchsstoffe beeinträchtigen neben anderen Schutzgütern auch das Klima auf der kleinräumigen bis hin zur globalen Ebene. Die Überwachung der Luftqualität nach den gesetzlichen Regelungen wurde in der Stadt Delitzsch im Jahr 2010 eingestellt, da auf Grundlage langjähriger Messreihen keine Überschreitungen von Grenzwerten im Stadtgebiet ermittelt wurden. Ziel der vorliegenden Planung ist eine weitere Minimierung von Emissionen aus dem Kfz-Verkehr sowie der Energie- und Wärmeversorgung zu erreichen. Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes ist so eine Verkehrsvermeidung auf Grundlage einer kompakten Siedlungsstruktur und einer „Stadt der kurzen Wege“ weitestgehend umsetzbar. Als mittlere Jahrestemperatur für die Tieflagen des Leipziger Nordraumes werden im Ergebnis der Klimaanalyse (MORO-Studie) für den Referenzzeitraum 1991 – 2010 derzeit 10° C angegeben. Durch den Einsatz CO₂ – armer Energieträger und der Nutzung regenerativer Energien sowie einer vorgesehenen kompakten Bauweise, erfolgt ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz.

6.1.6 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft steht das Landschaftsbild bzw. der optisch wahrnehmbare Gesamteindruck im Vordergrund. Insbesondere Aspekte der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit der Landschaft sind hierbei von Bedeutung. Das Plangebiet wird im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich von Wohnbebauung und kleingärtnerischer Nutzung begrenzt. Das Plangebiet selbst rundet durch die vorgesehene Wohnbebauung das Siedlungsgebiet ab. Durch die vorgegebene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und Eingrünung des Plangebietes durch landschaftsgestaltende Ausgleichsmaßnahmen wird ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden.

6.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind die Betrachtungen auf gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen zu richten, die insbesondere von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem oder städtebaulichem Wert sind und für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Bei dem zu betrachtenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine brach gefallene Grünlandfläche. Die ursprünglich vorhandenen diversen Nebengebäude des angrenzenden ehemaligen Schülerfreizeitzentrums wurden inzwischen abgebrochen. Hinweise auf geschichtlich bzw. städtebaulich wertvolle Bebauung im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das nächstliegende schutzwürdige Kulturdenkmal ist der südlich der Dübener Straße befindliche städtische Friedhof in seiner Sachgesamtheit mit den Einzeldenkmalen Friedhofskapelle, Feierhalle, Friedhofsverwaltung sowie Einfriedungsmauer und

Toranlage. Die Gesamtanlage des städtischen Friedhofes ist baugeschichtlich, gartenkünstlerisch und ortsgeschichtlich von Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter ist durch die Umsetzung des Planungskonzeptes nicht zu erwarten.

6.1.8 Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete (SPA), Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete werden durch das Planvorhaben nicht tangiert. Das nächstliegende SPA-Gebiet befindet sich südlich in ca. 3500 m Entfernung vom Bebauungsplangebiet.

Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

6.2 Auswirkungen der Planung

Allgemein

Das ungenutzte Grundstück soll mittels Bebauungsplan in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Die nicht mehr benötigten Gebäude einschließlich der versiegelten Flächen wurden im Zuge der Baufreimachung bereits vollständig zurückgebaut. Die frei gewordenen Flächen werden städtebaulich neu geordnet und für die Errichtung neuer Wohn- und Nebengebäude sowie einer neuen Erschließungsstraße freigegeben.

Durch die Neuausrichtung des Gebietes sind zum Teil Gehölz- und Grünflächenverluste sowie bisher unbefestigte Bodenflächen betroffen, die zu Verlusten von Habitatfunktionen führen. Mit der Umsetzung der Plankonzeption ist jedoch davon auszugehen, dass neue Habitate entstehen werden. Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Auswirkungen durch Lärm oder anderweitige Immissionen sind auf die vorhandene und künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten. Lediglich in der Bauphase ist mit Störungen durch Baulärm, Lieferverkehr und Stäuben zu rechnen. Hinzuweisen wäre auf ein Vermeiden von flächenhaft eindringenden Schadstoffen in den Boden und den damit einhergehenden Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geringen Bauhöhen und die offene Bauweise nicht zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsprochen. Der bestehende Überhang von Geschosswohnungen im Delitzscher Stadtgebiet wird hierdurch nicht

tangiert, da nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von 7 Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Wohnfolgebedarfe

Bei 7 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 2,0 bis 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von maximal 21 Einwohnern. Für den langfristigen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist im Freistaat Sachsen im Durchschnitt von 1,9 Personen je Haushalt auszugehen. Für die Bedarfsermittlung wird daher ein Bevölkerungszuwachs von rund 14 Einwohnern angenommen. Es ergeben sich somit geringe Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden können.

Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist nur in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2, also im Durchschnitt 1,5 Kraftfahrzeuge hinzukommen, die täglich geringe Fahrbewegungen vornehmen, ist die zusätzliche Belegung der Laueschen Straße nahezu ohne Bedeutung.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Delitzsch.

6.3 Artenschutz

Vor Baubeginn der Erschließungsstraße im Plangebiet wurde für die in diesem Bereich zu rodenden Gehölze ein artenschutzfachliches Gutachten mit Datum vom 09.02.2017 von Dr. R. Schnabel aus Leipzig erstellt. Demzufolge befanden sich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße insgesamt 9 zu fällende Gehölze (3x Bergahorn, 3x Blaufichte, 1x Süßkirsche, 1 abgebrochene Birke sowie Fliederbüsche). Im zu rodenden Gehölzbestand befanden sich keine Höhlenbäume und keine Gehölze mit artenschutzrelevanten Spalten. Nester und Nestbauversuche wurden weder in den Bäumen noch im Strauchbestand festgestellt. Die Gehölze im Bereich der Erschließungsstraße wurden bereits im Februar 2017 gerodet. Das Artenschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Für die restliche Fläche wurde ein 2 Artenschutzgutachten mit Datum vom 13.04.2017 von Garten- und Landschaftsarchitekt Sven Reuter aus Delitzsch erstellt. Demzufolge stellt das Bebauungsplangebiet eine gärtnerisch gepflegte Fläche mit Zierhecken und Bäumen dar. Die weitaus meiste Fläche ist eine gemähte Wiese auf einem stark anthropogen beeinflussten trocken-frischen Standort. Die Bäume im östlichen und

westlichen Teil des Bebauungsplangebietes bilden zwei Reihen. Dominierende Baumart in den Reihen ist die Stiel-Eiche mit insgesamt 8 Bäumen, ergänzt durch einzelne Winter-Linden. Erweitert wurden die Baumreihen vor allem durch Eschen und Berg-Ahorn. Im Ostteil des Grundstückes zwischen Baumreihe und Grundstücksgrenze ist ein weitgehend geschlossener Baumbestand aus Bergahorn, Eschen, Säulen-Pappeln, aber auch einzelnen Rosskastanien, Feldahorn und anderen Arten zu finden. Die Bäume sind etwa bis zu 50 Jahre alt und weisen keine Höhlungen, Einfaltungen oder größere Spalten auf. Eine Trauerweide mit ausgebrochener Krone hat eine Stammhöhle mit etwa 20 cm Tiefe, die jedoch nicht bewohnt ist.

Bei allen erhaltenswürdigen Gehölzen auf den privaten Grundstücken sollte in einer Einzelfallentscheidung durch die künftigen Grundstückseigentümer abgewogen werden, ob eine Rodung der vorhandenen Bäume und Sträucher unbedingt erforderlich ist oder ob ein Erhalt möglich ist.

Als Ersatz für den Wegfall von Niststätten sind folgende Nistkästen im Bereich des Friedhofes aufzuhängen:

2 x Bruthöhle für Halbhöhlenbrüter

1 x Bruthöhle für Höhlenbrüter, Durchmesser Einflugloch 32 mm

Streng geschützte Tierarten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Nist- und Lebensstätten wurden ebenfalls nicht vorgefunden.

Besonders geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Trotz der fehlenden Nachweise von besonders oder streng geschützten Tierarten werden durch die Flächenausweisung einzelne Lebensraumstrukturen beseitigt und die Habitatfunktion der Fläche gemindert.

Im Ergebnis ist zusammenzufassen, dass kein erheblicher Habitatverlust für die im Untersuchungsraum nachgewiesenen Tierarten und für Tierarten, deren Vorkommen aufgrund der Habitatstruktur unterstellt wird, zu besorgen ist. Das heißt, für alle untersuchten Tierarten geht von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Gefährdung der lokalen Population aus.

Das Artenschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbilanz Bestand:

Bestand	Fläche (m ²)	Wertpunkte / m ²	Wertpunkte
versiegelte Fläche	670	0	0
Rasen	1.564	6	9.384
Baum- und Strauchgruppen	3.700	10	37.000
Summe	5.864		46.384

Flächenbilanz Planung:

Planung	Fläche (m ²)	Wertpunkte / m ²	Wertpunkte
Straßenfläche,	400	0	0
bebaute bzw. versiegelte Fläche	2.186	0	0
gärtnerisch genutzte Fläche mit Baumpflanzung	3.278	10	32.780
Summe	5.864		32.780

Durch die Planung entsteht ein Defizit von 13.604 Wertpunkten.

(46.384 – 32.780 = 13.604)

Dieses Defizit wird durch die folgende Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 7 Bäume mit der Pflanzqualität StU 18-25 auf dem südlich der Dübener Straße befindlichen städtischen Friedhof entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Delitzsch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Neupflanzungen können im Rahmen von Baumpflegearbeiten als Ersatz für entnommene kranke Gehölze oder Totholzbestände erfolgen.

Vorhandene Gehölze auf den privaten Grundstücken im Bebauungsplangebiet sind soweit wie möglich zu erhalten.

Erforderliche Rodungsarbeiten dürfen entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden.

7 Hinweise

7.1 Baugrundverhältnisse

Für das Bauvorhaben wurde vom Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH aus Eilenburg im November 2016 ein Baugrundgutachten erstellt. Demnach ist mit folgendem Schichtenaufbau zu rechnen:

Als oberste Schicht steht Auffüllung aus Mutterboden vermischt mit Sand, Kies und Ziegelresten in einer Dicke von 30 bis 50 cm an. Unterhalb der oberen Auffülle wurde eine Lössschicht aus Fein- bis Mittelsand, stark schluffig, schwach kiesig und steinig angetroffen. Bis zur Endteufe der Bohrungen von 5,00 m unter Oberkante Gelände stehen bis in einer Tiefe von 1,10 bis 1,80 m Böden aus stark schluffigen Sanden und im Weiteren aus nicht bis schwach schluffigen Sanden und Kiesen an.

Der Löss besitzt eine lockere Lagerung und aufgrund der hohen Feinkornanteile ist bei Wasserzutritt ein rascher Konsistenzwechsel zu erwarten. Die Sand- und Kiesböden wurden in einer mitteldichten bis dichten Lagerung vorgefunden und sind dadurch mäßig bis sehr gut tragfähig.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegt aus dem Plangebiet das Schichtenverzeichnis eines 22,5 m tiefen Bodenaufschlusses vor. Dieses kann bei Interesse unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen)

<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden.

Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu senden.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, <http://www.sachsenatlas.de> / Karte) oder die hydrogeologische Übersichtskarte HÜK 200 mit spezifischen Angaben u.a. zu Durchlässigkeiten oder zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung stehen unter nachfolgender Internetverbindung zur Verfügung. (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>)

7.2 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Ziel des Bodenschutzes ist nach § 7 SächsABG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

7.3 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche.

Bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 15 BBodSchG in Verbindung mit § 10 SächsABG unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen) mitzuteilen.

7.4 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine lärmintensiven Nutzungen, die Störungen oder Bedenken auf eine Wohnnutzung befürchten lassen könnten.

Photovoltaikanlagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet ohne Einschränkungen zulässig. Auf die Verhinderung von Blendwirkungen oder anderer schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG wird hingewiesen.

Durch die Nutzung von Luft-Wasser-Wärmepumpen als Wärmequellen können ggf. schalltechnische Konflikte für die Wohnhäuser auftreten. Um dieses Konfliktpotential innerhalb und außerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, wird hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wärme-Wasserpumpen zur Beheizung der Wohnhäuser auf den „LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand 28.08.2013 verwiesen.

Weiterhin wird zur Vermeidung von Luftverunreinigungen auf die Anforderungen der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – verwiesen.

7.5 Grundwasser

Während der Baugrunduntersuchung wurde in beiden Rammkernsondierungen das Grundwasser angeschnitten. Das Grundwasser wurde ungespannt in einer Tiefe von 4,50 m bzw. 4,60 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Zukünftig ist durch die Einstellung der bergbaulichen Wasserhaltungsmaßnahmen im Raum Delitzsch mit einem Wiederanstieg des Grundwassers bis in eine Tiefe von 3,00 bis 3,50 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Nach starken Niederschlägen und in der Tauwetterperiode können sich auf bindigen Auffüllungen, auf dem Löß und den stark schluffigen Sandböden Schichtenwasser aus versickernden Niederschlägen in geringer Tiefe unterhalb der Geländeoberkante bilden.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. +94 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen. Saisonale Schwankungen sind bei der vorgenannten Angabe noch zu berücksichtigen.

Die Sulfatkonzentration des Grundwassers liegt im oberen Grundwasserleiter 15 bei ca. 200 bis 800 mg/l. Zudem ist es mit pH 6 bis 6,5 schwach sauer. Das Grundwasser ist mäßig betonangreifend.

Innerhalb des Planbereiches befindet sich die Grundwassermessstelle DSW 6190 (RW: 4524192, HW: 5710674) der LMBV. Es finden halbjährlich Grundwasserbeprobungen statt. Die Grundwassermessstelle ist zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Ein Rückbau ist nicht vorgesehen.

7.6 Meldepflicht von archäologischen Funden

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

7.7 Kampfmittel

Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen ist für das betreffende Gebiet eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Sachsen jedoch nicht vor.

Es wird empfohlen, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge (auf eigene Kosten) durch ein gewerbliches Kampfmittelräumunternehmen zu veranlassen.

Sollten bei der Untersuchung / Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortpolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.

7.8 natürliche Radioaktivität

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

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als max. Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle

Besucheradresse:

Prof.-Dr. Rajewsky-Str. 4

08301 Bad Schlema

Telefon/Fax: (03772) 2 42 14

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

8 Flächenbilanz

Bestand

Fläche des Geltungsbereiches 5.864 m² 100,00 %

Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches 5.864 m² 100,00 %

davon

- Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet 5.464 m² 93,18 %
- Verkehrsfläche Mischverkehrsfläche 400 m² 6,82 %

Flächenkennwerte

Gesamtanzahl Wohnungen 7 WE

Einwohner (1,9 EW/WE) 14

Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung) 0,07 m² VF / m² Wohnbaufläche

Maximal bebaubare Grundfläche 2.186 m²

Maximale Geschossfläche 3.278 m²

9 Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Wohngebiet Lauesche Straße“ beschlossen und damit das Planverfahren eröffnet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Delitzsch am 15.04.2017 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet ist 5.864 m² groß. Nach UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Umweltbericht bzw. eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017. Parallel dazu

wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am Planverfahren beteiligt.

Nach der Abwägung über die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt vom Stadtrat der Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung enthalten.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2008)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I. S. 3202)

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

Als Kartengrundlage diente die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geodatenmanagement und des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein aktueller ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

11 Anhang

Artenschutzgutachten 1 vom 09.02.2017

Artenschutzgutachten 2 vom August 2017