

Stadt Böhlen



Bebauungsplan der Stadt Böhlen Stadtteil Großdeuben

2. Änderung „Lindenstraße 2“

Begründung nach § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Entwurf des Bebauungsplanes

Bearbeiterin:
Entwurfsatelier für Architektur und Stadtplanung
T. Larisch
Fassung vom 10. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| <u>Kapitel I Allgemeines.....</u> | <u>3</u> |
| <u>1. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes.....</u> | <u>3</u> |
| <u>2. Übergeordnete Planungen.....</u> | <u>3</u> |
| <u>2.1. Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013.....</u> | <u>3</u> |
| <u>2.2. Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021).....</u> | <u>4</u> |
| <u>2.3. Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 3/2006).....</u> | <u>4</u> |
| <u>2.4. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan (vom 08. Juni 2006).....</u> | <u>4</u> |
| <u>4. Gesetzliche Grundlagen der Planung.....</u> | <u>4</u> |
| <u>5. Räumlicher Geltungsbereich.....</u> | <u>5</u> |
| <u>Kapitel II - Beschreibung des Bestandes.....</u> | <u>5</u> |
| <u>1. Territoriale Besonderheiten</u> | <u>5</u> |
| <u>2. Bestand.....</u> | <u>6</u> |
| <u>3. Bestandsanlagen der Erschließung, Versorgung, Entsorgung.....</u> | <u>6</u> |
| <u>Kapitel III - Städtebauliche Planung, geplante Nutzungen, Erschließung und Grünordnung.....</u> | <u>6</u> |
| <u>1. Gebietsausweisung.....</u> | <u>6</u> |
| <u>1.1. Allgemeines Wohngebiet.....</u> | <u>6</u> |
| <u>2. Erschließungskonzept.....</u> | <u>6</u> |
| <u>2.1. Verkehrserschließung.....</u> | <u>6</u> |
| <u>2.2. Ver- und Entsorgung / Versickerung / Grundwasserstand.....</u> | <u>6</u> |
| <u>3. Immissionsschutz für die geplanten Bauflächen</u> | <u>7</u> |
| <u>3.1. Lärmschutz im Allgemeinen Wohngebiet (Lärmpegelbereiche).....</u> | <u>7</u> |
| <u>3.2. Schutz vor Staub- und Geruchsbelästigungen sowie Erschütterungen.....</u> | <u>8</u> |
| <u>Kapitel IV - Begründung der Festsetzungen durch Text (Teil B).....</u> | <u>8</u> |
| <u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....</u> | <u>8</u> |
| <u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO).....</u> | <u>8</u> |
| <u>3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO).....</u> | <u>8</u> |
| <u>4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO).....</u> | <u>8</u> |
| <u>5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).....</u> | <u>9</u> |
| <u>6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 9, 12, 13 und Nr. 21 BauGB).....</u> | <u>9</u> |
| <u>7. Abfallwirtschaftssatzung.....</u> | <u>9</u> |
| <u>8. Festsetzungen grünordnerischer Erfordernisse und Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB) (Siehe Umweltbericht).....</u> | <u>10</u> |
| <u>9. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....</u> | <u>11</u> |
| <u>10. Kompensationsmaßnahmen (Tabelle 9 UWB).....</u> | <u>11</u> |
| <u>11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB).....</u> | <u>12</u> |
| <u>12. Boden / Baugrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....</u> | <u>12</u> |
| <u>13. Flächenbilanz / Kennzahlen.....</u> | <u>12</u> |

Anhang

- Anlage 1 – Umweltbericht, Büro Gerstgraser v. 24.02.2022
Anlage 2 – Lärmgutachten, AKIB.Büro vom 09.11.2021
Anlage 3 - Bodenuntersuchung zur Baumaßnahme „Lindenstraße 2“ Böhlen/Großdeuben,
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpelstraße 4-8, 04289 Leipzig vom 01.02.2017
Anlage 4 – Artenschutzgutachten, Büro Gerstgraser vom 17.02.2022
Anlage 5- Versickerungsgutachten Baugrundbüro Barthel, Magdeborner Straße 9, 04416 Markkleeberg vom
10.04.2013 (Siehe auch B-Plan „Lindenstraße 2“)

Kapitel I Allgemeines

Präambel

Gemäß § 2a des BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit Darstellung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des B-Planes und ein Umweltbericht, mit Angabe der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, beizufügen

1. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße 2“ stellt eine Erweiterung des bisherigen Planungsriffs für das Allgemeine Wohngebiet in südliche Richtung dar. Der Gesamtbereich zwischen ehemaligem Tagebau, Bahnlinie, Lindenstraße und der Zwenkauer Straße ist Betriebsgelände des ehemaligen Chemiekombinates Böhlen. Im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche (2. Änderung) befanden sich zahlreiche Versorgungsleitungen und Fundamente von Hochspannungsmasten, die bereits weitestgehend in Abstimmung mit der LMBV, beräumt wurden.

Die Fläche der geplanten südlichen Erweiterung des WA mit ca. 5.633 m² wurde in der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße 2“ anteilig mit einer Fläche von 3.866,35 m² als Ausgleichsfläche (Siehe Teil II-Umweltbericht) für Extensivgrünland festgesetzt.

Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung des Vorhabenträgers mit dem Vertreter des Sachsenforstes wurde für diese Kompensationsfläche eine Ersatzfläche zur Aufforstung mit Grünflächen am Standort Kitzscher (Waldgebiet) vereinbart und fertiggestellt. Die Aufforstungsmaßnahme wurde vom Umweltamt des Landkreises Leipzig im Juli 2020 abgenommen.

Damit kann die bisherige Kompensationsfläche aufgehoben und als Bauland ausgewiesen werden. Vorteilhaft ist dabei die effektivere Auslastung der mit der 1. Änderung B-Plan neu hergestellten Erschließung für weitere 5 Baugrundstücke. Dabei wird das Flurstück 53/42, welches bereits Bestandteil der 1. Änderung war, nach Süden erweitert.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013

Gliederungspunkt III (Ziele und Grundsätze der Raumordnung)

Raumordnerische Einordnung

Die Stadt Böhlen befindet sich nach Karte 1 des LEP 2013 im „Verdichtungsraum“. Nach Grundsatz G 1.2.1 sollen „...die Verdichtungsräume in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden“

Zusätzlich gehört die Stadt Böhlen nach Karte 3 zu den „als Räume mit besonderem Handlungsbedarf, ausgewiesenen Bergbaufolgelandschaften“.

Nach Ziel 2.1.3.2. sind „Sanierungsmaßnahmen so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden.“

Siedlungswesen

Nach Grundsatz G 2.2.1.1 soll „die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ...in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“ Nach Ziel Z 2.2.1.7 sollen „...brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, beplant und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, 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“

Der Bebauungsplan orientiert den Schwerpunkt der Nachnutzung vorwiegend auf eine Wohnnutzung mit Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe im Kleingewerbebereich. Für diese Nutzung spricht die Lage zum Zwenkauer See, die Erschließung des Gesamtgebietes über eine Stichstraße und die bereits vorhandenen Ansiedlungen von Wohngebäuden.

2.2. Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021)

Der Regionalplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der

Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß Pkt. 2.2 Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele zu beachten:

Z 2.2.1.2 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.

Z 2.2.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

2.3. Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 3/2006)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Böhlen mit Übernahme der geänderten Flächenausweisung des Allgemeinen Wohngebiet, befindet sich noch im Verfahren. Die Bearbeitung des B-Planes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bedarf der Genehmigung.

2.4. Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan (vom 08. Juni 2006)

Braunkohlenpläne sind nach § 5 Abs. 1 SächsLPlIG Teilregionalpläne. Für stillgelegte Tagebaue sind Braunkohlenpläne als Sanierungsrahmenpläne aufzustellen

Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden

Östlich des Plangebietes schließt sich der Bereich des Sanierungsrahmenplanes Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden an. Nach Pkt. 2.11, Waldmehrung und Waldschutz, bestehen für diesen Bereich folgende Zielstellungen: (Ziel 22)

„ Westlich des Trassenkorridors Großstädteln / Gaschwitz / Großdeuben (Bereich der Altkippe) sind die wieder nutzbar gemachten, nahezu ebenen Kippenflächen im südlichen und mittleren Bereich überwiegend für eine landwirtschaftliche Nutzung angelegt. Ziel ist die mittelfristige Schaffung eines größeren, zusammenhängenden Waldgebietes durch Aufforstung derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzflächen nach freiwilliger Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes. Mit der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Waldmehrung westlich von Großdeuben bleiben im Rahmen der Abwägung unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erhalten. Bei der Abwägung verdient die Aufforstung aufgrund des außerordentlichen hohen Bewaldungsbedarfs im Südraum Leipzig besondere Vergünstigung. Dies schließt eine teilweise Siedlungserweiterung nicht aus.“

4. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist (nicht abschließend bearbeitet)

Bundes-Immissionsschutzgesetz(BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I.S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 BGBl. I S. 1362)

Bundesbodenschutzgesetz

Vom 17.März 1998 (BGBl.I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S.366) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6.Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9.Februar 2021 (SächsGVBl. S.243) geändert worden ist

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz
in der Fassung vom 22.Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10.April 1992 (SächsGVBl. S137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.August 2022 (SächsGVBl. S.486) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9.Februar 2022 (SächsGVBl. S.134) geändert worden ist

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. (§ 9 (7) BauGB). Die Fläche der 2. Änderung (WA), Flurstücke 48/61, 53/42, 48/67, 48/68, 48/69, Teil von 48/65 beträgt 0,56 ha.

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes ist umgrenzt:

Im Norden- von der Baufläche 53/42 (Bestandteil 1. Änderung) und 48/64 teilweise, Gartenfläche

Im Osten – von der Privatfläche 48/65 (Grünfläche)

Im Süden - von der Privatfläche 48/65 (Grünfläche)

Im Westen – vom Waldgebiet des Sachsenforstes 48/50

Kapitel II - Beschreibung des Bestandes

1.Territoriale Besonderheiten

Bergbau

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserwiederanstieges des ehemaligen Tagebaues Zwenkau. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze und auch innerhalb der Baugebietsflächen verlaufen die Entwässerungsstrecken der „1. und 2. Sohle“, für die bereits im Jahre 2004 seitens der LMBV Verwahrungsmaßnahmen mittels Versatzbohrungen im Bereich des „Sicherheitspfeilers Ost“ des Tagebaus Zwenkau durchgeführt wurden. Insgesamt wurden 30 Versatzbohrungen eingebracht. Ein Restrisiko ist vorhanden, wirkt sich aber auf eine eventuelle Bebauung nicht aus. Baugrunduntersuchungen sind objektkonkret durchzuführen.

Verwahrungen: Sind Verfüllungen von bergmännisch angelegten Stollen zur Entwässerung des Tagebaus in einer örtlichen Tiefe von 40-60 m. (Grubenbau 1. und 2. Sohle) Die Stollen sind vorwiegend mit Braunkohlenfilterasche verpresst worden.

Waldflächen

Die Waldgrenze des Staatsbetriebes Sachsenforst ist im südlichen Abschnitt größtenteils mit der westlichen Grenze des B-Plan-Gebietes identisch. Das Sächsische Waldgesetz muss im Plangebiet auf den Baugrundstücken westlich der Erschließungsstraße eingehalten werden.

Zitat SächsWaldG: „Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden.“

Denkmalpflege / Archäologie

Aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (bronzezeitliche Brandgräber) begründen die archäologische Relevanz des Vorhabenareals. Diese sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand der Denkmalpflege und bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten.

2. Bestand

Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung ist eine ehemalige Betriebsfläche mit unterirdischen Leitungen und Fundamenten. Oberflächlich ist es eine Grünfläche (Wiese) mit Gehölzbestand und Ablagerungen.

3. Bestandsanlagen der Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Sämtliche Versorgungsleitungen und Anlagen wurden 2019 / 2020 im nördlich gelegenen WA-Gebiet bis zum Wendehammer erneuert.

Dazu gehören:

Abwasserleitung teilweise DN 800 (Staukanal), anschließend DN 300
Trinkwasserleitung GG 200
Gasleitungen
Stromleitungen
Telekomleitungen

Bei der Dimensionierung der neu verlegten Leitungen wurde das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (2. Änderung) berücksichtigt. Damit sind für die neu geplanten Einfamilienhäuser der 2. Änderung ausreichende Reserven für die Ver- und Entsorgung eingeplant.

Im südöstlichen B-Plan-Abschnitt (WA) befinden sich zahlreiche Altleitungen der Stromversorgung sowie eine Stahlrohrleitung zur Wasserableitung aus dem ehemaligen Tagebau. Weiterhin sind südwestlich ehemalige Entwässerungstrecken mit Versatzbohrungen vorhanden, die im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für die Neubebauung zu berücksichtigen sind. Im Gebiet befinden sich weiterhin stillgelegte Gasmitteldruckleitungen, zu denen bei Verbleib ein Schutzabstand einzuhalten ist und die Bestandsschutz genießen.

Kapitel III - Städtebauliche Planung, geplante Nutzungen, Erschließung und Grünordnung

1. Gebietsausweisung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist als Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

2. Erschließungskonzept

2.1. Verkehrserschließung

Grundlage: „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ Ausgabe 2012
Für Straßen in Wohngebieten ist die Belastungsklasse 1,0 (ehem. BK IV) anzuwenden. Als Fahrbahndecke soll versickerungsfähiges Betonsteinpflaster zum Einsatz kommen, Belastungsklasse der Einbauteile ist C250 bis 25t.

Für die Erschließung ist folgende Straße vorgesehen:

Die Fläche der 2. Änderung (Erweiterung) wird im Anschluss an den vorhandenen Wendehammer durch eine Stichstraße mit einer Breite von 5,0 m (ohne Gehweg) und einer Straßenaufweitung erschlossen. Die Straße verbleibt in Privatbesitz.

2.2. Ver- und Entsorgung / Versickerung / Grundwasserstand

Leitungsbestand

Gemäß Stellungnahme der LMBV vom 01.08.2022 befinden sich im Plangebiet zahlreiche bergbaubedingte Leitungen und Anlagen. Dazu gehören:

- die am westlichen Gebietsrand in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stahlrohrwasserleitung BK 600.
- die süd-westlich tangierende Entwässerungstrecke 2. Sohle mit teilweise verrohrten Bohrungen.

Die Neu- bzw. Umverlegung der Schmutz-, Trinkwasser- und anderer Erschließungsleitungen erfolgt mit dem Straßenbau. Die Verlegung der Abwasserleitung hat nach den Vorschriften der Leipziger Wasserwerke GmbH zu erfolgen. In Bereichen einer möglichen Bebauung (Baufelder) und von Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen werden Altleitungen entfernt.

Der südwestliche Teil des Baugebietes befindet sich teilweise noch in der bergrechtlichen Verantwortung der LMBV GmbH. (Siehe Karte LmbV)

Abwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, die geplanten 5 EFH an den vorhandenen, neu errichteten öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Zeschwitzer Straße in nördliche Richtung über eine Freispiegelleitung anzuschließen. Trinkwasser-, Strom-, Telekom und Gasleitungen befinden sich ebenfalls in der neu errichteten Zeschwitzer Straße. Die Anschlussmöglichkeit wird im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger nachgewiesen.

Das Niederschlagswasser der privaten Stichstraße soll über eine 0,75 m breite wasserdurchlässige, befahrbare Mulde im Profil der Erschließungsstraße mit einer Länge von ca. 75 m, aufgenommen und unterhalb der Straße gespeichert und versickert werden. Der Versickerungsnachweis wird im Rahmen der Bauleitplanung geführt.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Bauflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden und darf nicht über die öffentlichen Straßen dem Abwassersystem zugeführt werden. Der Nachweis zur beispielhaften Rigolen bzw. Muldenversickerung mit Rigole wurde im Versickerungsgutachten vom 10.04.2013 durch das Baugrundbüro Barthel, Markkleeberg geführt.

3. Immissionsschutz für die geplanten Bauflächen

(Schallimmissionsprognose vom 28.02.2022, Projekt-Nr.: 210701-SIP und Schalltechnische Untersuchung 3458E1 vom 01.06.2017, gültig für Flurstück 53/42)

Die Emissionen durch den Schienenverkehr der DB-AG wurden entsprechend Ausgangsdaten der Deutschen Bahn AG für die Berechnung nach Schall 03 für die Strecken 6362 und 6378 ermittelt. Die Lärmquellen der angrenzenden Bundesstraßen und des geplanten Knotenumbaus der Autobahnanbindung wurden in die Berechnung einbezogen.

Ergebnisse:

Orientierungswerte DIN 18005-1, Bbl. 1

Die berechneten Beurteilungspegel für die geplante Wohnbebauung zeigen, dass an den zukünftigen Immissionsorten die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Wohnbauflächen am Tag um bis zu 11 dB und in der Nacht um bis zu 17 dB durch Verkehrslärm überschritten werden.

Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV

Die berechneten Beurteilungspegel (Tabelle 5) überschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die geplante Bebauung um maximal 7 dB am Tag sowie 13 dB im Nachtbereich.

3.1. Lärmschutz im Allgemeinen Wohngebiet (Lärmpegelbereiche)

3.1.1. Außenbauteile der Gebäude

Für die Bebauung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind passive Lärminderungsmaßnahmen angezeigt (insbesondere: Schalldämmung der Fenster, Lage der Schlafräume). Deshalb wurden die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude in Form von Lärmpegelbereichen nach Tabelle 7 in DIN 4109-1 bestimmt und in der Nutzungsschablone zugeordnet. Für die Ermittlung der Lärmpegel wurden die vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassaden der Wohngebäude angesetzt.

Schallschutzmaßnahmen:

Die Außenbauteile von Wohngebäuden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen müssen gemäß DIN 4109 mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen:

Lärmpegelbereich IV - $R'_{w,ges} = 40$ dB

Lärmpegelbereich V - $R'_{w,ges} = 45$ dB

Die Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm für Schlaf- und Aufenthaltsräumen beziehen sich auf eine geschlossene Fassade. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile darf durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und andere Einbauten nicht verringert werden.

3.2. Schutz vor Staub- und Geruchsbelästigungen sowie Erschütterungen

Erschütterungen und Staubbelastungen, die eine störende Wirkung hätten, lassen sich für die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ableiten. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche ist teilweise als Pferdekoppel genutzt. Geruchsbelästigungen können bei entsprechender Windrichtung nicht ausgeschlossen werden.

Kapitel IV - Begründung der Festsetzungen durch Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
§ 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO, wie Beherbergungsgewerbe,, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Begründung:

Die vorgesehene Wohnbebauung rundet das WA- Gebiet nach Süden ab. Als Nutzungen sind aufgrund der minimierten Erschließungsbedingungen nur Wohnungen zugelassen.

2.. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten entsprechend den Planeinschriften festgesetzt, Allgemeines Wohngebiet 0,4.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

Die Geschossigkeit wird in den Baugebieten entsprechend den Planeinschriften festgesetzt, II-geschossig

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einfamilienhäuser vorgeschrieben.

Begründung:

Das Maß der Bebauung, die Geschossigkeit und die Bauweise folgen den Festsetzungen im vorhandenen WA-Gebiet, als aufgelockerte Bebauung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.1. Baugrenzen

Die Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen gemäß Planeinschrieb erfolgen.

4.2. Untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs.1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Sie sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Gebäude nach § 2 Abs. 2 SächsBO und Feuerstätten sind innerhalb des Waldabstandes nicht zugelassen. Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, sofern sie unterirdisch errichtet werden. Oberirdische technische Anlagen dürfen nur auf den überbaubaren Flächen eingeordnet werden. Bauliche Anlagen (Gebäude nach § 2 Abs. 2 SächsBO) und Feuerstätten müssen nach § 25 Abs. 3 SächsWG grundsätzlich einen Abstand von 30 m zum Waldrand, entsprechend der im Plan eingetragenen Waldabstandslinie, einhalten.

4.3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind, sofern sie nicht zweckgebunden ausgewiesen und zugeordnet sind, nur innerhalb der Baufelder zugelassen. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden, Pflanzflächen können für die zulässigen Grundstückszu- und ausfahrten unterbrochen werden.

Rechtwinklig zur Straße stehende Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m einhalten. Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück oder einem ausschließlich dafür vorgesehenen Grundstück nachzuweisen. Die SächsStellplGarVO ist einzuhalten.

Für Zufahrten zu den Grundstücken dürfen die Festsetzungen zur Begrünungsmaßnahme 2 unterbrochen werden.

Begründung:

Diese Festsetzungen folgen den allgemeinen Festsetzungen des vorhandenen WA-Gebietes.

5.Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1. Die geplante private Erschließungsstraße der südlichen Erweiterungsfläche hat eine Breite von 5,0 m und eine Länge von ca. 75 m. Die Straße besitzt in Straßenmitte eine Wendemöglichkeit, die nicht für Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Zone mit dem Verkehrsschild 274-30 auszustatten.

Begründung:

Die Ausbauparameter entsprechen den Vorschriften zur Planung und Ausführung von verkehrsberuhigten Verkehrsanlagen. Die Erreichbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wurde berücksichtigt.

5.2. Sichtfelder an Knotenpunkten

Im Bereich des Wendehammers ist für die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet die Annäherungssicht für Fahrzeuge und Fußgänger zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes sind in einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m parkende Fahrzeuge, Einbauten, Einfriedungen und Bewuchs nicht zulässig.

Begründung:

Die Zufahrt zur südlich angrenzenden geplanten Bebauung wird westlich verschwenkt und schränkt damit die Sicht für ein- und ausfahrende Fahrzeuge und Fußgänger ein. Die Verkehrsfläche ist eine begehbbare, verkehrsberuhigte Fahrbahn mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

5.4. Zufahrten

Die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken dürfen an der Grundstückslinie maximal 3,0 m breit sein.

Begründung:

Breitere Zufahrten schränken die Sicherheit der Fußgänger auf der Verkehrsfläche ohne Gehweg ein.

6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 9, 12, 13 und Nr. 21 BauGB)

6.1. Geplante Versorgungsleitungen

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Erfordernis zurückzubauen. Die öffentliche Kanalisation im Bereich des WA (südlicher Abschnitt Zeschwitzer Straße) wird im Trennsystem ausgeführt, das Straßenwasser muss von einem im Straßenprofil liegenden Staukanal aufgenommen und versickert werden. Die Versickerung ist nachzuweisen.

6.2. Flächen für die Löschwasserbereitstellung (§ 9 Abs. 1, Pkt. 9 u.12)

Über die geplanten Hydranten ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (bis 2 Geschosse) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar für 2 h für die geplanten Neubauten gewährleistet. Für das Allgemeine Wohngebiet sind nach Herstellung der Erschließungsanlagen Ausflussmessungen erforderlich.

6.3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Versorgungsträger der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung und der Energieversorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Begründung:

Die Erschließungsstraße mit den geplanten Leitungen verbleibt im Besitz der privaten Anlieger. Das Niederschlagswasser der Straße darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden und muss vor Ort versickern. Der Nachweis ist mit der Straßenplanung zu erbringen.

7. Abfallwirtschaftssatzung

7.1. Entsorgungs- und Verwertungskonzept

Anfallende Abfälle zur Verwertung (unkontaminierter Bauschutt, Asphalt, etc.) sind entspr. § 5 Abs.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in Verb. mit dem SächsABG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Das Material ist vorher zu analysieren. Ebenso sind die anfallenden Garten- und Parkabfälle nachweislich einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Das bei der Erschließung des Standortes anfallende Bodenmaterial ist baubegleitend gemäß den Kriterien der LAGA zu untersuchen (vollständige Deklarationsanalyse gemäß LAGA -TR /9/). Gemäß den bisher vorliegenden Ergebnissen im Ergebnisbericht des IB Beyer zur Bodenuntersuchung vom 01.02.2017 fällt der überwiegende Teil des Materials in die Zuordnungsklassen Z 0 / Z 1 und kann am Standort zu technischen Zwecken / in technischen Bauwerken außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht verwertet werden (z.B. zur Verfüllung von Baugruben oder Landschaftsbauwerken).

Die geplante private Stichstraße der Erweiterungsfläche (2. Änderung) ist von Entsorgungsfahrzeugen nicht erreichbar. Es ist am vorhandenen nördlich gelegenen Wendehammer eine Containeraufstellfläche ausgewiesen.

Begründung:

Auf die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Abfallentsorgung, einschließlich der Gartenabfälle, ist insbesondere wegen der Reinhaltung des angrenzenden Waldes, dringend hinzuweisen.

8. Festsetzungen grünordnerischer Erfordernisse und Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB) (Siehe Umweltbericht)

In Anlehnung an die Festsetzungen zur Grünordnung des B-Planes Lindenstraße 1. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen

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

Maßnahme 1: Befestigung von Stellplatzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Befestigung von privaten Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand weitestgehend versickern kann, soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.

Maßnahme 2: Begrünung nicht überbaubarer Flächenanteile § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

| | | | |
|---------------------|---|---------------|-----------|
| Acer campestre | - | Feldahorn | (mk) |
| Acer platanoides | - | Spitzahorn | (gk) |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn | (gk) |
| Betula pendula | - | Sandbirke | (mk - gk) |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche | (mk - gk) |
| Fagus sylvatica | - | Gemeine Buche | (gk) |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche | (gk) |
| Populus tremula | - | Zitterpappel | (mk - gk) |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche | (mk) |
| Pyrus pyraeaster | - | Wildbirne | (mk) |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche | (gk) |
| Quercus robur | - | Stieleiche | (gk) |
| Tilia cordata | - | Winterlinde | (gk) |
| Ulmus minor | - | Feldulme | (gk) |

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | -Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | -Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | -Eingrifflicher Weißdorn |
| Rosa canina | -Hundsrose |
| Prunus spinosa | -Schlehe |
| Viburnum opulus | -Gemeiner Schneeball |

Maßnahme 3: (entspricht Maßnahme 6 im Baugebiet 1. Änderung)

Durchgrünung des Baugebietes entlang der privaten Erschließungsstraße § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Privatstraße innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Bäume zu pflanzen. Je Baugrundstück ist dabei ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm). Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die bepflanzten Vorgartenflächen dürfen durch Einfriedungen nicht verdeckt werden. Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrswege maximal 1,20 m hoch sein. Das Anlegen von „Steingärten“ ist auf allen nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Stabgitterzäune sind zu hinterpflanzen. sie sollen für Kleinsäuger durchlässig sein.

Auswahl besonders geeigneter Arten klein- bis mittelkroniger Laubbäume für das Plangebiet sind:

| | | | |
|------------------|---|--------------|------|
| Acer campestre | - | Feldahorn | (mk) |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche | (mk) |
| Pyrus pyraeaster | - | Wildbirne | (mk) |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche | (mk) |

Besonders geeignete Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2003]:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Apfelsorten: | Lunower |
| Altländer Pfannkuchenapfel | Maunzen |
| Auralia | Melrose |
| Bittenfelder | Min.v. Hammerstein |
| Blenheim | Piros |

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Bohnapfel | Prinz A. v. Preußen |
| Brettacher | Prinzenapfel |
| Carola | Reka |
| Oulon - Renette | Relinda |
| Ülmener Rosenapfel | Retina |
| Finkenwerder Herbstprinz | Rheinischer Krummstiel |
| Fischer | Riesenboken |
| Geflammtter Kardinal | Rote Sternrenette |
| Glockenapfel | Roter Eiserapfel |
| Rahams Jubiläumsapfel | Roter Gravensteiner |
| Halberstädter Junfernapfel | Schöner v. Herrnhut |
| Helios | Schöner v. Nordhausen |
| Jakob | Winterrambour |
| Kaiser Wilhelm | Zaubergäu-Renelt |
| Krügers Dickstiel | |

Birnsorten:

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Armida | Pastorenbirne |
| Bunte Julibirne | Petersbirne |
| Clairgeau | Phillipsbirne |
| Eckehard | Pitmaston |
| Gute Graue | Poiteau |
| Köstliche von Charneu | Thimo |
| Lucius | Triumph v. Vienne |
| Marianne | Paris |

Süßkirschen:

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Altenburger Melonenkirsche | Fromms Herz |
| Bianca | Kassins Frühe |
| Büttners Rote Knorpel | Namara |
| Dönissens Gelbe | Teikners Schwarze Herzkirsche |
| Drogans Gelbe Knorpel | Türkine Namosa |
| Durone de Vignola | |

Klargestellt wird: Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm. Es sind 2 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen zu verwenden.

Begründung:

Diese Festsetzungen folgen dem Ergebnis des Umweltberichtes.

9. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.1. Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß Fachgutachten vom 04.10.2021

Mit Hilfe vorhandener Daten und den vorgefundenen Habitatstrukturen wurde das Vorkommen von Arten der o.g. Artengruppen abgeschätzt. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die oben genannten Artengruppen sind im Untersuchungsgebiet momentan nicht vorhanden. Das Gelände ist frei von Gehölzstrukturen. schutz-bietende Stauden und Gräser sind nicht vorhanden. Die vorkommenden niedrigwüchsigen Pionierpflanzen weisen einen geringen Deckungsgrad auf und bieten kaum Nahrung für Insekten, die wiederum Arten der o.g. Artengruppen als Nahrung dienen könnten. Für verbleibende potenziell vorkommende Arten wird anhand des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Eintreten der Verbotstatbestände geprüft.

In einer ersten Abschätzung können Tötungen von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der o.g. Artengruppen aufgrund fehlender Strukturen auf der zu betrachtenden Fläche ausgeschlossen werden.

9.2. Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung:

Kann die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung innerhalb von 3 Jahren nicht eingehalten werden, sind die Flächen vorher erneut zu kontrollieren ob Vogelbruten stattfinden.

10. Kompensationsmaßnahmen (Tabelle 9 UWB)

Durch die in den grünordnerischen Festsetzungen genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimiert werden. Verbleibende erhebliche Eingriffe stellen die vorhabenbedingte dauerhafte Bodenversiegelung sowie die Inanspruchnahme von Bäumen, Gebüsch, einer Weidefläche und einer Ruderalflur dar. Die verbleibenden Eingriffe sind gemäß § 15 BnatSchG zu kompensieren.

Kompensation Einzelbäume

Im Rahmen der Beräumung der Erweiterungsfläche wurden maximal 10 geschützte Bäume gerodet. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Böhlen sind dafür 2-4 neue Bäume zu pflanzen. Mit Umsetzung der Maßnahme 3 zur Anpflanzung von Bäumen kann Ersatz für 2 gerodete Bäume geschaffen werden. Für die vollständige Kompensation der Eingriffe bestehen im Plangebiet keine weiteren Möglichkeiten, dazu sind geeignete externe Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen.

11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Auf die geplante Erweiterung sind die Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß Schallimmissionsprognose vom 09.11.2021 und für das Flurstück 53/42 die Schalltechnische Untersuchung 3458E1 vom 01.06.2017 anzuwenden. Ein Lärmschutzwall zur Bahnlinie wird in diesem Bereich nicht errichtet.

Für die geplante Wohnbebauung müssen lärmindernde bauliche Maßnahmen (z.B. Orientierung der Schlaf- räume nach Westen, Einbau von Schallschutzfenstern) getroffen werden. Mit den Anträgen auf Genehmigungsfreistellung bzw. den Bauanträgen ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm (Wände/Decken/Fenster) zu erbringen.

Begründung:

Die Baumaßnahmen befinden sich am westlichen Baugebietsrand und entsprechen weitgehend den Lärmpegelbereichen des vorhandenen westlichen Teiles des WA- Gebietes der 1. Änderung.

12. Boden / Baugrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf die geplante Erweiterung sind alle Festsetzungen zum Bodenschutz der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes anzuwenden.

13. Flächenbilanz / Kennzahlen

| Planung 2. Änderung | Fläche in m ² | Anteil in % |
|---|--------------------------|-------------|
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) | 2566 | 46 |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche | 2605 | 46 |
| Straßenverkehrsfläche, Containerplatz | 462 | 8 |
| Gesamt: | 5633 | 100 |



Tatjana Larisch,
Architektin
Entwurfsatelier für Architektur und Stadtplanung
10.01.2023