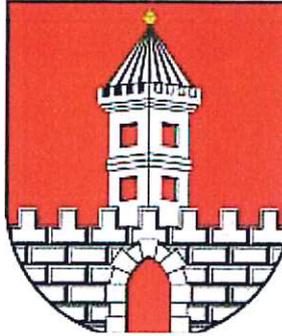


Stadt Naunhof



LANDKREIS LEIPZIG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“

(Verfahren Gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Satzung

Stand September 2017

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b

04827 Machern

fon (034292) 710-35

fax (034292) 710-36



Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkung	2
1.1	Beschreibung der Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Inhalte des Bebauungsplans	3
1.3	Städtebauliche Begründung	4
1.4	Übergeordnete Planung	5
2.0	Gesetzliche Grundlagen / Verfahren	6
2.1	Gesetzliche Grundlagen	6
2.2	Planverfahren	6
3.0	Zeichnerische Unterlagen	7
4.0	Plangebiet	8
4.1	Plangeltungsbereich	8
4.2	Topographie und Beschaffenheit des Geländes	9
4.3	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	9
5.0	Planinhalt / Begründung	10
5.1	Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)	12
5.3	Nachrichtliche Übernahmen (gemäß §9 Abs. 6)	12
5.4	Verkehrerschließung	13
5.5	Ver- und Entsorgung	14
5.6	Löschwasserbereitstellung	15
5.7	Grünflächen	15
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur	16
5.9	Artenschutz	16
5.10	Immissions- und Emissionsschutz	17
6.	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
7.	Verfahrensvermerk	19
Anlagen		
Anlage 1	Geotechnisches Gutachten	
Anlage 2	Ergänzung zur hydraulischen Überrechnung eines Teilabschnittes des Regenwasserkanalsystems des Mischgebietes in Naunhof zur Ermittlung von mögl. zusätzlichen Einleitmengen	
Anlage 3	Regelquerschnitt A-A der Wohnstraße	

1.0 Vorbemerkung

1.1 Beschreibung der Ziele des Bebauungsplanes

Für die innerörtliche Fläche an der Brandiser Straße in der Stadt Naunhof wird ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Stadt Naunhof stellt hierfür einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung auf.

Die Stadt Naunhof hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Vermarktung dieser Freifläche zu schaffen. Es sollen städtebaulich sinnvolle Regelungen getroffen werden, welche die Bebaubarkeit dieser Fläche vereinfachen und an die aktuelle Marktnachfrage anpassen.

Für den Planbereich besteht bereits eine rechtskräftige Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan „Seepark Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße), welche aber nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird der Bebauungsplan „Wohnanlage Seepark an der Brandiser Straße“ aufgestellt. Ziel ist es, hier eine wohnbauliche Entwicklung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO weiterhin beizubehalten. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sollen dem aktuellen Bedarf und der bestehenden städtebaulichen Situation angepasst werden.

Im Bebauungsplan werden dazu das Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Höhe der baulichen Anlage, die Bauweise und die Baugrenzen sowie sonstige Festlegungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauGB zu Dachform, Dachneigung und Firstrichtung gegenüber der rechtskräftigen Planung geändert. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zur Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Naunhof (§ 8 Abs. 2 BauGB), in welchem die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

1.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Überplanung soll folglich für künftige Bebauungen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen.

Nachfolgend werden die Festsetzungen beschrieben, die sich zum bisherigen Planrecht unterscheiden.

Die Festsetzungen sind im Einzelnen:

1. Anpassung der **Baugrenze** an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse,
2. Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,3 um der Lage in der Trinkwasserschutzzone 3a gerecht zu werden,
3. Festsetzung der **Firstrichtung** für das an der Brandiser Straße angrenzende Teilgebiet 1 und damit Anpassung an die umliegende Bebauung,
4. Festsetzung der offenen Bauweise und damit dem aktuellen Bedarf entsprechend Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig,
5. Zahl der möglichen **Vollgeschosse** wird auf II Vollgeschosse festgesetzt,
6. Festsetzung der maximalen **Höhe der baulichen Anlagen** in Traufhöhe und Firsthöhe und damit städtebauliche Einfügung in die umliegende Wohnbebauung,
7. Festsetzung der **Dachform** und **Dachneigung** speziell für Teilgebiet 1 und damit städtebaulich harmonische Integration in die umliegende Wohnbebauung.

1.3 Städtebauliche Begründung

Grundsätzlich besteht das Ziel der vorliegenden Planung darin, die Entwicklung im Gebiet fortzuführen. Dabei sollen weiterhin die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen für den Haus- bzw. Wohnungsbau zugänglich gemacht werden.

Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass für den Geschosswohnungsbau und für geschlossene Wohnanlagen momentan kein wesentlicher Bedarf besteht. Dem gegenüber sind Einfamilienhäuser und auch Doppelhäuser momentan im Gebiet der Stadt Naunhof stark nachgefragt. Die Nachfrage ergibt sich aus Zuzüglern und dem Wunsch der eigenen Bevölkerung.

Des Weiteren ist die städtebauliche Wirkung der Planfläche an der nordöstlichen Ortseinfahrt der Stadt Naunhof und auch für den vorbeiführenden Verkehr der Staatsstraße 43 relativ hoch. Durch die bereits bestehende östliche und westliche angrenzende Wohnbebauung mit unterschiedlichen städtebaulichen Charakter, muss ein städtebaulich dazwischenliegender Konsens festgelegt werden, welcher eine harmonische städtebauliche Integration an diesem Standort ermöglicht.



Abb.: Plangebiet und umliegende Bebauung

Somit soll der Planbereich in seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und auch zu den Festsetzungen nach sächsischer Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauGB wie in Kapitel 1.2 aufgeführt an den Bedarf angepasst werden. Insbesondere die Festsetzungen zu Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Bauweise implizieren eine lockerere Bebauung und somit weniger maximal mögliche Wohneinheiten. Sind durch bisherigem Planrecht 68 Wohneinheiten maximal möglich sind es in der vorliegenden Planung lediglich 29 Wohneinheiten.

Durch die nunmehr drastisch reduzierte Anzahl von möglichen Wohneinheiten gegenüber der rechtskräftigen Planung sind Aussagen zu Potentialflächen und Bevölkerungsentwicklung nicht notwendig

1.4 Übergeordnete Planung

Bei der Planung wurden folgende übergeordnete Planungen berücksichtigt:

- › Landesentwicklungsplan Sachsen des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung (Stand 2013, rechtskräftig seit 31.08.2013),
- › Regionalplan Westsachsen des regionalen Planungsverbandes Westsachsen – regionale Planungsstelle (Stand 2008, rechtskräftig seit 25.07.2008)
- › Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof (27.06.2006)

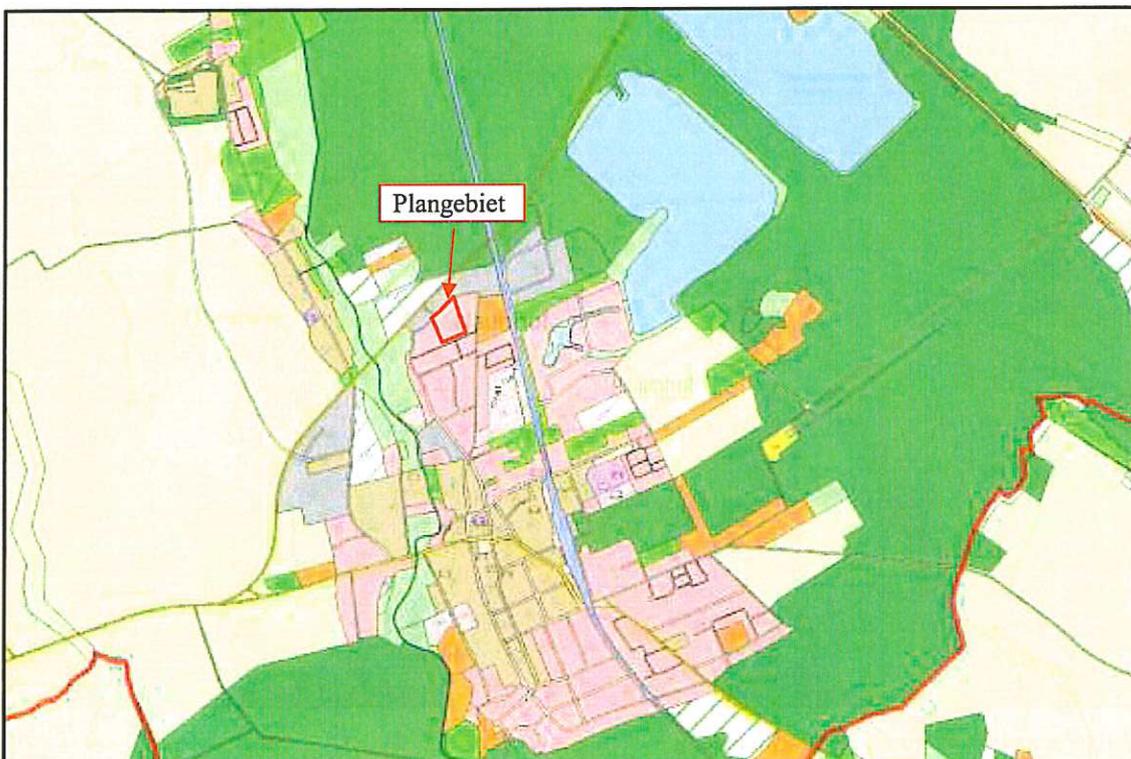


Abb.: Auszug aus dem FNP der Stadt Naunhof

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof ist das Plangebiet als Wohnbaufläche enthalten. Der Flächennutzungsplan wurde am 27.06.2006 genehmigt.

2.0 Gesetzliche Grundlagen / Verfahren

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Dies sind in der jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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 Artikel 2 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs.GVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Änderung zum bisherigen rechtskräftigen Vorhaben und Erschließungsplan „Seepark Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße“ durchgeführt werden.

Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“
Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Verfahren durch den Landkreis Leipzig abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Dem Hinweis des Landkreis Leipzig, das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, folgt die Stadt Naunhof, indem der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgehoben wurde und ein neuer Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird beim vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a Absatz 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren kommt hier zur Anwendung, da das Plangebiet als ein Gebiet nach § 34 BauGB bewertet werden kann, und der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauungen gekennzeichnet. Ein Bebauungszusammenhang mit Ortsteilqualität ist an diesem Standort vollumfänglich gegeben. Das Plangebiet ist allseitig mit Bebauung (3 Seiten davon Wohnbebauung) umgeben.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in § 13a Absatz 1 genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird, weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB) beeinträchtigt werden könnten.

Der Verfahrensweg des Bebauungsplanes ist den Verfahrensvermerken auf dem Planteil zu entnehmen.

3.0 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlagen dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Naunhof mit Stand vom 19.11.2015.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

4.0 Plangebiet

4.1 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtgebiet der Stadt Naunhof, welche sich im mittleren Teil des Landkreis Leipzig, ca. 15 km östlich der Stadt Leipzig befindet.

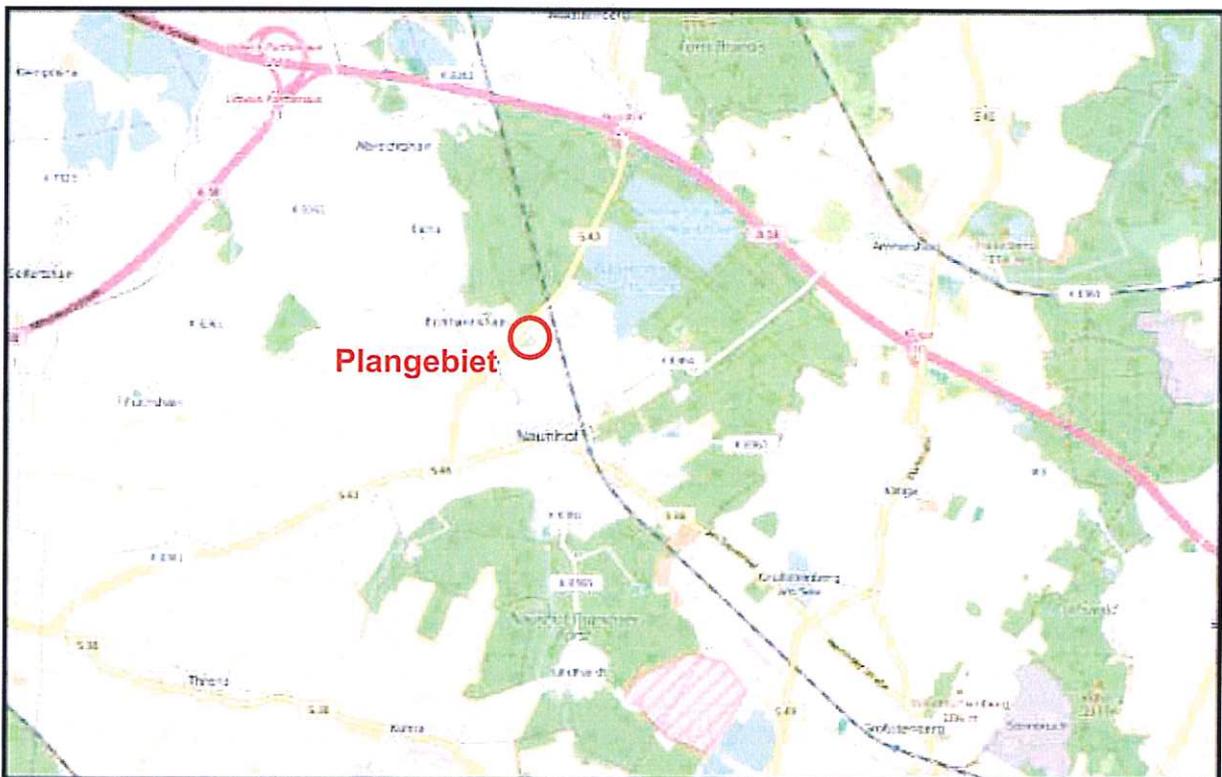


Abb.: Lage des Plangebietes im Raum

Exakter liegt das Plangebiet im nördlichen Teil der Stadt Naunhof, südlich der Brandiser Straße und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Lediglich nördlich zwischen S43 und der Brandiser Straße angrenzend an das Plangebiet sind Gewerbeflächen mit Einzelhandel, Tankstelle und Parkflächen vorhanden.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Stadtgebiet Naunhof, Gemarkung Naunhof folgende Grundstücke:

416/9, 416/13, 416/75 und Teilflächen der öffentlichen Straßen-Flurstücke 416/125 und 416/126.

Das Plangebiet wird von folgenden Grundstücken direkt eingegrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | von den Brandiser Straße Flurstück 416/125 und 416/126 |
| Im Osten | von der Wohnbebauung auf Flurstück 416/12 und 416/8 |
| Im Westen | von den Wohnstraßen der angrenzenden Reihenhausbebauung auf Flurstück 416/106 |
| Im Süden | von der Wohnbebauung folgender Flurstücke: 1077 bis 1082 |

Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 10.330 m².

4.2 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Planungsgebiet befindet sich im ländlichen Raum. Naturräumlich gehört es zum Leipziger Land.

Das Gelände weist keine signifikanten Höhendifferenzen auf. Die natürliche Bodenbildung wird insbesondere durch den Löss bestimmt. Der natürliche Boden besteht aus anthropogenen Sedimenten sowie Geschiebemergel und –lehm. Die Böden sind stellenweise wasserstauend. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist für die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung unzureichend (Details hierzu in Kapitel 5.4).

Das Plangebiet ist zurzeit eine Grünfläche mit teils trockenen-frischen Ruderal- und Staudenfluren mit teilweisem Gehölzaufwuchs von hauptsächlich Kiefern und Birken.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Naunhof im nördlichen Bereich der Stadt Naunhof.

4.3 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet wird straßenseitig im Norden über die von der S43 abzweigende Brandiser Straße erschlossen. Direkt im Plangebiet ist eine Bushaltestelle vorhanden.

In der Brandiser Straße liegen die Medien Erdgas, Trinkwasser, Elektro und Telekommunikation sowie Schmutzwasser- und Regenwasserleitung im Trennsystem an.

Ein direkter Anschluss von Medien ist bisher noch nicht vorhanden.

5.0 Planinhalt / Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die geplante Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Durch diese Zuordnung erfolgt die geplante Nutzung in Abstimmung mit den bereits im Süden, Osten und Westen vorhandenen angrenzenden Nutzungen, die ebenfalls durch Wohnbebauung charakterisiert sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Nutzung ein wichtiges Instrument, um die Stadt Naunhof weiterhin sinnvoll weiterzuentwickeln.

Durch die Festsetzungen (z.B. Dachtyp, Zahl der Vollgeschosse) im Bebauungsplan sollen bei einer Neubebauung Festlegungen getroffen werden, die die baulichen Anlagen städtebaulich ansprechend in das direkte Umfeld einpassen.

5.1 Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 und §6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung im Planungsbereich für die Flurstücke 416/75 und 416/13 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend sind hier Gebäude zur o.g. Nutzung zulässig.

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage

Für die Gebäude wird die Höhe der baulichen Anlage durch eine maximale Firsthöhe begrenzt. Diese Festsetzung wird aus Gründen des Ortsbildes für die Einpassung der Nachverdichtung im Bestand als erforderlich betrachtet. Die maximale Firsthöhe beträgt in Teilgebiet 1 12,50 m und in Teilgebiet 2 9,50 m. Zudem ist in Teilgebiet 1 als Minimum für die Höhe der Traufe 5,70 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen für die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Bezugshöhe von 131,0 m über NN.

Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einzurechnen.

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

Festgesetzt werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „öffentliche Verkehrsfläche“, „öffentlicher Fußweg“ und „öffentliche Bushaltestelle

Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Verkehrsfläche“ handelt es sich um eine „öffentliche Mischfläche“, die der inneren Erschließung des Plangebietes dient.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. §§ 22 Abs. (2) und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Ein Vorspringen von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5.2 sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Festsetzung der Dachform

Aus gestalterischen Gründen und zur Eingliederung in das vorhandene Ortsbild wird die Dachform wie folgt festgesetzt:

Im Teilgebiet 1 sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig; dabei ist eine Dachneigung von 30-45° und die Hauptfirstrichtung gemäß Planzeichnung einzuhalten.

Durch diese Festsetzung sind die Dachflächen nicht optimal zur Sonne ausgerichtet (Dachflächenausrichtung: Südwest-Nordost) und somit die Ausnutzung der erneuerbaren Energie (Photovoltaik und Solar) nicht höchstmöglich. Dieser Nachteil wird zugunsten der positiven städtebaulichen Gesamtwirkung hingenommen.

Im Teilgebiet 2 ist eine Dachneigung von 0-45° festgelegt. Eine spezielle Dachform wird hier durch die geringe städtebauliche Außenwirkung des Gebietes nicht vorgegeben.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß §9 Abs. 6)

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der WW Naunhof I und Naunhof II.

Somit gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß TWSG-Verordnung für dieses Trinkwasserschutzgebiet.

Nachfolgende für den Bebauungsplan, speziell für die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, relevante Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TWSG-Verordnung werden in den Festsetzungen mit aufgenommen und sind einzuhalten:

- Verbot des Einleitens (Versickern) des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund, ausgenommen ist die Versickerung über die belebte Bodenzone, wenn die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen
- Verbot der Verwendung von Auftausalzen
- Verbot der Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdeten Materialien
- Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (nur zulässig mit Genehmigung des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft)
- Verbot der Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen bei Einsatz von Flachkollektoren

- Verbot der Verletzung von Grundwasser überdeckenden Schichten, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Ausheben von Baugruben
- Verbot von Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser
- Verbot von Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.

5.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über die von der S43 abgehende Brandiser Straße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Direkt im Plangebiet ist eine Bushaltestelle vorhanden. Diese wird im Zuge der Planung nicht verändert.

Die Grundstücke selbst sind über eine öffentliche Wohnstraße erreichbar. Von einer „unwohnlichen“ Unterteilung der Wohnstraße in durch Borde abgegrenzte Fußweg- und Fahrbahnflächen wird abgesehen. Die bauleitplanerisch richtige Festsetzung für diese Verkehrsfläche ist Mischfläche, da die Verkehrsfläche nicht vorrangig der Fortbewegung, sondern dem sonstigen Aufenthalt dient.

Durch die Stadt Naunhof ist eine Widmung dieser Wohnstraße zu einer öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Die Wohnstraße soll mit einer Breite von 6,00 m ausgeführt werden. Die geplante Ausführung der öffentlichen Wohnstraße ist dem Regelquerschnitt in Anlage 3 „Regelquerschnitt A-A der Wohnstraße“ zu entnehmen.

5.5 Ver- und Entsorgung

In der Brandiser Straße liegen die Medien Erdgas, Trinkwasser, Elektro und Telekommunikation an; hiervon ausgehend ist die Versorgung bzw. Erschließung des Plangebietes problemlos zu bewerkstelligen.

Abfallentsorgung

Die Abführung des Hausmülls erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH des Landkreis Leipzig. Die Wohnstraße (private Verkehrsfläche) ist so dimensioniert, dass diese problemlos von Müllfahrzeugen benutzbar ist.

Mit der KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH ist eine Vereinbarung abzuschließen, wodurch diese problemlos die Wohnstraße befahren und benutzen kann.

Schmutzwasser

Das auf dem Bebauungsplangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwasser kann in dem geplanten Umfang in den nutzungsfähigen Schmutzwasserkanal in der Brandiser Straße eingeleitet werden. Der Punkt der Übergabe ist im Zuge der anschließenden Erschließungsplanung mit dem AZV Parthe abzustimmen. Die erforderlichen Anschlusskanäle zur Erschließung der Wohngrundstücke sind zusammen mit der Kompletterschließung des Wohngebietes zu errichten.

Niederschlagswasser

Zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse dieser Untersuchung sind der Anlage 1 „Geotechnisches Gutachten“ zu entnehmen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens keine Niederschlagswasserversickerung bei der geplanten Bebauung direkt auf dem Grundstück zulässt.

Für die Planung wurde eine hydraulische Berechnung für die Ermittlung der zusätzlichen Einleitmengen in das vorhandene Regenwasserkanalsystem durchgeführt (siehe Anlage 2). Ausgehend von den Eingangswerten wird anhand der Berechnung festgestellt, dass eine ungedrosselte Einleitung der geplanten Wohnbebauung in das Regenwasserkanalsystem des AZV Parthe möglich ist.

Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“
Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vollständige Ableitung des auf den Wohngrundstücken anfallenden Regenwassers in das in der Brandiser Straße bestehende Regenwasserkanalssystem ist somit grundsätzlich Voraussetzung für die zukünftige Bebauung des Plangebietes. Diese Bedingung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung kann über den Unterflurhydrant in der Brandiser Straße direkt vor dem Plangebiet erfolgen.

Aktuelle Druck- und Ausflussmessungen haben ergeben, dass eine Löschwassermenge von 72 m³/h bei 1,5 bar an diesem Hydranten anstehen.

Es wird von einem Mindest-Löschwasserbedarf für Wohnbebauung von 48m³/h über die Dauer von 2 Stunden ausgegangen. Die oben genannte gemessene Löschwassermenge reicht somit für die Wohnbebauung im Plangeltungsbereich aus.

Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind abzusichern und freizuhalten

5.7 Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden im Bebauungsplan die Flächen zwischen Brandiser Straße und dem Fußweg im Sinne von Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Diese Flächen sind im Bestand bereits vorhanden. Sie werden durch 2 neue Zufahrten in die Wohnanlage unterbrochen. Die jetzige Zufahrt entfällt dann und das Verkehrsbegleitgrün wird an dieser Stelle fortgeführt.

Die Anlage eines Spielplatzes wurde geprüft und im Bereich des Plangebietes für nicht notwendig erachtet.

Die sächsische Bauordnung formuliert in § 8 (2) die Notwendigkeit eines Spielplatzes folgendermaßen:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist.

Eine Pflicht aus dem Gesetz heraus, zur Anlage eines Spielplatzes, ist nicht gegeben, da voraussichtlich die Wohngebäude für 1 bis max. 2 Wohneinheiten ausgelegt werden. Des Weiteren befindet sich ein Spielplatz der über Fußwege erreichbar ist, in 500m fußläufiger Entfernung in der Straße „Am Bahndamm“.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seepark Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße“ übernommen.

Für das Plangebiet werden somit folgende Pflanzgebote übernommen und festgesetzt:

- je 100 m² Grünfläche ist ein einheimischer Großlaubbaum, H 2xV 10/12 zu pflanzen,
- je 100 m² Grünfläche sind mindestens 20 heimische Laubsträucher, die mindestens 2,0 m hoch wachsen und gruppenweise zusammengefasst sind, zu pflanzen.

Aufgrund der geringeren Grundflächenzahl von 0,3 (gegenüber 0,4 im bisherigen Planungsrecht) verringert sich die maximal mögliche Versiegelung des Bodens. Somit ist sogar von einer geringen Aufwertung des Naturhaushaltes gegenüber der bestehenden rechtsgültigen Planung auszugehen.

Aus dem Bebauungsplan „Wohnanlage Seepark in der Brandiser Straße“ resultieren somit keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich, da die geänderten Festsetzungen gegenüber dem bestehenden Planrecht keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft beinhalten.

5.9 Artenschutz

Bei der endgültigen Baufeldfreimachung können durch Gehölzfällungen (Kiefern und Birken im Bereich der Baufelder) Nist- bzw. Ruheplätze verschiedener Vogelarten zerstört werden. Dabei können Individuen zu Schaden kommen. Während der Bauzeit kommt es zu vorübergehenden Störungen und Beeinträchtigungen durch Bauverkehr, Lärm und Erschütterungen.

Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“
Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Baufeldbereinigungen sollten möglichst im Herbst/Winter (November bis Februar), d.h. außerhalb der Hauptaktivitäts-/Fortpflanzungsperiode der betroffenen Tierarten durchgeführt werden.

Sollten sich in der Zeit der endgültigen Baufeldbereinigung mögliche Gefährdungen geschützter Arten ergeben, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen. Gegebenenfalls sind dann entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

5.10 Immissions- und Emissionsschutz

Grundsätzlich hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB neben anderen umweltrelevanten Belangen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Wohn- bzw. Arbeitsnutzungen im näheren Umfeld weder durch Lärm noch durch andere Immissionen beeinträchtigt. Lediglich in der Bauphase sind vorübergehend nachteilige Auswirkungen durch Lärm- und Schmutz auf die östlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauungen zu erwarten.

Emissionsquellen:

Lärmimmissionen können durch die nah gelegene (Luftlinie ca. 70m) S43, durch das zwischen S43 und angrenzender Brandiser Straße gelegene Gewerbegebiet sowie durch die 240 m entfernte Bahnstrecke Beucha-Naunhof für das Plangebiet entstehen.

Emissionsbeurteilung:

Die Bahnstrecke wird nur für den Regionalverkehr genutzt und wenig frequentiert, zusätzlich schirmen einige dazwischenliegende Gebäude die Geräusche deutlich ab, was allenfalls zu geringen Lärmbelastungen im Untersuchungsbereich führt.

Die S43 wird zwar als Autobahnzubringer höher frequentiert, jedoch wirken die dazwischen befindlichen gewerblichen Gebäude als Puffer und ist aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch Einzelhandel keine Lärmquelle.

Eine das Wohnen beeinträchtigende Lärmimmission wird im Untersuchungsgebiet nicht gesehen. Aus dem Umfeld des Plangebietes sind somit keine konflikträchtigen verkehrlichen, wohnlichen oder gewerblichen Immissionen zu erwarten.

6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

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 maximalen 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 empfehlen wir, 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 empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

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.

Hinweise Geologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ III A der Trinkwasserfassung Naunhof I und II.

Für die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Straßen wird empfohlen, aufgrund der Lage innerhalb der o.g. Trinkwasserschutzzone, diese gemäß Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszubauen und zu unterhalten.

7. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.05.17 bis zum 30.06.17 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.09 2017 durch den Stadtrat der Stadt Naunhof als Begründung zum Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ beschlossen.

Stadt Naunhof, den 07.02.19

Siegel der Stadt



Der Bürgermeister

Zocher
Bürgermeister