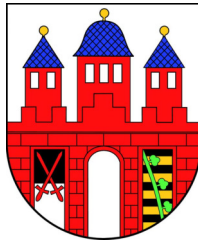


Stadt Trebsen



LANDKREIS LEIPZIG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7

„Wohngebiet Am Froschteich“

Satzung
Januar 2019

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b

04827 Machern

tel (034292) 710-35

fax (034292) 7 10-36

www.pbhanke.de



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“**Inhaltsverzeichnis**

1.0	Vorbemerkung	2
1.1	Beschreibung der Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2	Übergeordnete Planung	3
1.3	Städtebauliche Begründung	6
1.4	Aussagen zu Potentialflächen und Bevölkerungsentwicklung	7
2.0	Gesetzliche Grundlagen / Verfahren	9
2.1	Gesetzliche Grundlagen	9
2.2	Planverfahren	10
3.0	Zeichnerische Unterlagen	10
4.0	Plangebiet	11
4.1	Plangeltungsbereich	11
4.2	Topographie und Beschaffenheit des Geländes	12
4.3	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	12
5.0	Planinhalt / Begründung	13
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	sonstige Festsetzungen	15
5.4	Verkehrerschließung	16
5.5	Ver- und Entsorgung	16
5.6	Löschwasserbereitstellung	16
5.7	Natur und Landschaft	18
5.8	Artenschutz	21
5.9	Immissionsschutz	21
6.	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	22

Anlagen

Anlage 1 – Umweltbericht zum BP Nr. 7 „Wohngebiet am Froschteich“

Anlage 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum BP Nr. 7 „Wohngebiet am Froschteich“

Anlage 3 – Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Industriegebiet I vom 10.03.2014

Anlage 4 – Bodengutachten vom 17.05.2017

Anlage 5 – Ersatzhabitat für Zauneidechse am Froschteich Trebsen

1.0 Vorbemerkung

1.1 Beschreibung der Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Trebsen plant in der Ortslage Pauschwitz ein allgemeines Wohngebiet als Erweiterung der östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und stellt hierfür einen qualifizierten Bebauungsplan auf.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Froschteich“ dient der städtebaulichen Ordnung und schafft die verbindliche baurechtliche Grundlage für die weitere Nutzung und die bauliche Entwicklung des Grundstückes und der Erschließung im Plangebiet.

Im Bebauungsplan werden dazu die Art und das Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Bauweise und die Baugrenzen sowie sonstige Festlegungen zu Dachform und Dachneigung festgesetzt. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zu Verkehrs- und Grünflächen.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird der Bebauungsplan „Wohngebiet am Froschteich“ erstellt. Ziel ist es, hier eine im Wesentlichen wohnbauliche Entwicklung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO herbeizuführen.

In der Sitzung vom 18.07.2016 hat der Stadtrat der Stadt Trebsen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“ unter der Beschlussnummer **SR/26/8/16** beschlossen.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Darstellungen des festgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Trebsen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die wesentlichsten Inhalte des Bebauungsplanes werden die:

- Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Bauweise,
- Festsetzung von Verkehrsflächen (Wohnwege und Verkehrsflächen)
- Festlegungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

- sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO aus gestalterischen Gründen und zur Eingliederung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

1.2 Übergeordnete Planung

Bei der Planung wurden folgende übergeordnete Planungen berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan Sachsen des Freistaates Sachsen – sächsische Staatsministerium (Stand 2013, rechtskräftig seit 31.08.2013),
- Regionalplan Westsachsen des regionalen Planungsverbandes Westsachsen – regionale Planungsstelle (Stand 2008, rechtskräftig seit 25.07.2008)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 29. Mai 2015 (RPILWS 2017-Entwurf Stand 29. Mai 2015)
- Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen (Stand Februar 2018; festgestellt am 26.03.2018, Beschlussnummer SR/17/3/18)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen (Februar 2018) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeine Wohnbaufläche enthalten. Ein kleiner Teil im südlichen Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich wird zur Anbindung des Wohngebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz benötigt und nicht mit Wohngebäuden überplant.

Der Flächennutzungsplan mit Stand Februar 2018 wurde am 26.03.2018 unter der Beschlussnummer SR/17/3/18 festgestellt und am 15.05.2018 beim Landratsamt Landkreis Leipzig eingereicht. Der FNP befindet sich noch im Genehmigungsverfahren.

Im Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 16.01.1998 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als geplante allgemeine Wohnbaufläche enthalten. Ein kleiner Teil wird als Grünfläche und ein weiterer als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

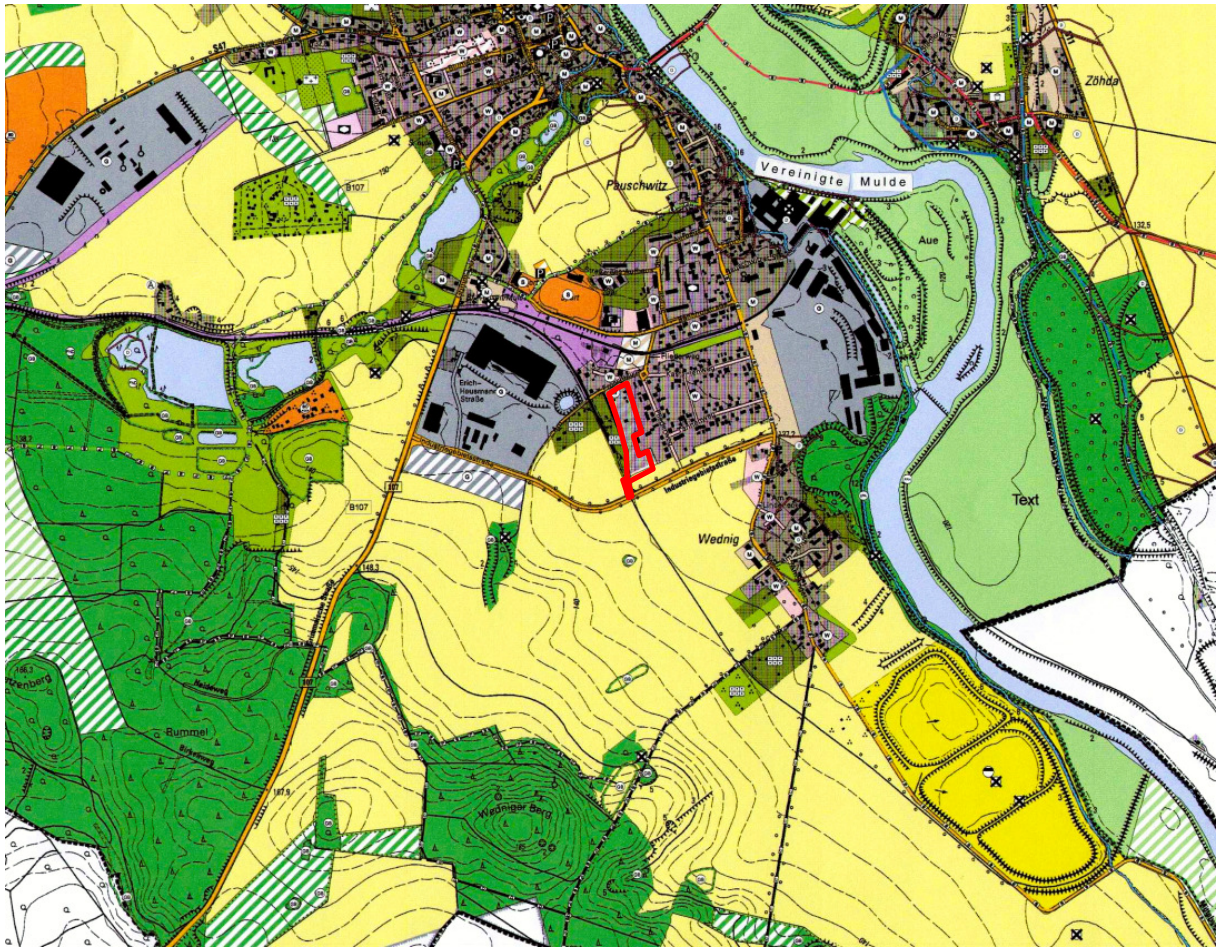


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen (Stand Februar 2018)

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen.

Laut LEP 2013 wird die Stadt Trebsen als verdichteter Raum im ländlichen Raum eingestuft.

Folgende Ziele des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan „Am Froschteich“ von Relevanz:

Z 2.2.1.3

Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ... hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.9

Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10

Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Diese Ziele des LEP 2013 werden wie folgt beachtet:

Die planerische Absicht, den Ortsteil Pauschwitz baulich und auch erschließungstechnisch abzurunden, steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung.

Die neue Wohnbebauung befindet sich lediglich 300-500m von Versorgungseinrichtungen, Sport- und Kulturstätten sowie Kindergarten entfernt. Weitere soziale Einrichtungen wie Schule, Rathaus und andere sind im angrenzenden Hauptort der Stadt Trebsen (Entfernung ca. 1km) ebenfalls in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Haltstelle (Linie 693) in ca. 750m Entfernung. Die Wohnbaufläche für 15 Grundstücke ist eine Ergänzung des vorhandenen Ortsteils Pauschwitz.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht gegeben, da sich die geplante Bebauung an die des vorhandenen Wohngebietes anfügt. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere unkontrollierte Bebauung zu.

Regionalplan Westsachsen 2008 und Entwurf 2017

Der Regionalplan übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien. Zur Ausformung und Ergänzung der überregionalen Verbindungsachsen des Landesentwicklungsplans weist der Plan regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen aus. Diese Achsen dienen der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Die Stadt Trebsen liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Wurzen-Grimma.

Die Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen des Regionalplan Westsachsen 2008

Z 5.1.1, Z 5.1.2, G 5.1.3, Z 5.1.4 und Z 5.1.9

und analog dazu die Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen des Entwurfes des Regionalplan Westsachsen 2017

Z 2.2.11, Z 2.2.1.2, G 2.2.1.3, Z 2.2.1.4 und Z 2.2.1.9

werden analog der oben genannten relevanten Ziele des LEP 2013 eingehalten.

Grünzäsuren und Grünzüge werden durch die Planung weder durch den Regionalplan Westsachsen 2008 noch durch den Entwurf von 2017 berührt.

1.3 Städtebauliche Begründung

Die Nachfrage nach Bauland in der Stadt Trebsen hat in der letzten Zeit bedeutend zugenommen, selber verfügt die Stadt Trebsen aktuell über keine eigenen Baugrundstücke die für eine Bebauung in Frage kommen. Eine Abfrage bei privaten Eigentümern hat kein positives Ergebnis gebracht, diese halten ihre Grundstücke für Eigennutzung vor.

Die Stadt möchte gern den bauwilligen Interessenten Bauland zur Verfügung stellen, damit erhofft sie sich einen Erhalt bzw. einen Zuwachs an Einwohnern. Die Fläche wird zurzeit als Gartenland genutzt, ihre Inanspruchnahme wird städtebaulich als Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung mit geringerer Flächeninanspruchnahme begründet. Das Gebiet ist von 3 Seiten von Flächen mit Bebauungen umgeben, lediglich nach Süden ist das Gelände durch einen offenen Übergang zu Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet und würde somit einen sinnvollen städtebaulichen Lückenschluss in die vorhandene Wohnbebauung am südlichen Stadtrand der Stadt Trebsen im Ortsteil Pauschwitz ergeben.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung sollen hier Einzelhäuser entstehen. Durch die weitgehend integrierte Lage mit geringer städtebaulicher Wirkung nach außen, werden die baulichen Möglichkeiten nicht zu stark begrenzt, wie z.B. Festlegungen zu Firstrichtungen und einer speziellen Dachform.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“ hat die Aufgabe das notwendige Planungsrecht für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau im Ortsteil Pauschwitz der Stadt Trebsen zu schaffen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Im Bebauungsplan sollen somit neben der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes das Maß der Baulichen Nutzung, die Bauweisen und Baugrenzen, die dazugehörige Verkehrser-schließung, Ver- und Entsorgung und Grünausstattung planungsrechtlich gesichert werden.



Abb.: Bestand Plangebiet und Einfügung in das Umland

1.4 Aussagen zu Potentialflächen und Bevölkerungsentwicklung

Eine Nachverdichtung der städtischen Strukturen in den letzten 25 Jahren hat dazu geführt, dass es kaum noch offene, erschlossene Grundstücke in der Stadt Trebsen gibt und die Stadt Trebsen der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen kann.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Trebsen hat sich in den letzten Jahren, wie folgt entwickelt:

- 2010 4.091 Einwohner
- 2011 4.029 Einwohner - 62
- 2012 3.958 Einwohner - 71
- 2013 3.941 Einwohner - 17

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

→	2014	3.895	Einwohner	- 46
→	2015	3.854	Einwohner	- 41
→	2016	3.860	Einwohner	+ 6 (Stand 31. März 2016)

Die Stadt Trebsen hat in den Jahren 2010 bis 2016 einen rückläufigen Trend bei der Bevölkerungsentwicklung. Da die Stadt Trebsen unter 5.000 Einwohner hat, wird eine detaillierte Darstellung in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose nicht veröffentlicht. Es ist aber davon auszugehen, dass auch für die Stadt Trebsen ein weiterer rückläufiger Trend prognostiziert wird.

Ein Bedarf an Grundstücken aus der Bevölkerungsentwicklung besteht somit nicht.

Dieser Bedarf kann somit nur durch Anpassungs- und Ersatzbedarf begründet werden.

Durch Maßnahmen des Abrisses und der Sanierung sowie der Umnutzung werden Wohnungen dauerhaft verloren gehen, die ersetzt werden müssen. In der Stadt Trebsen ist die Anzahl der sanierungsbedürftigen Bausubstanz relativ hoch. Diese alte Bausubstanz genügt meist nicht den Wohnansprüchen aktueller potenzieller Neuzuzüge. Ferner nimmt die pro-Kopf-Wohnfläche in der aktuellen Entwicklung immer weiter zu.

Allgemein kann von einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumgröße und des Wohnkomforts ausgegangen werden, die durch die ältere Bausubstanz nicht gewährleistet werden kann.

Auch für Bürger die keine umfangreichen Umbaumaßnahmen oder Abriss- und Neubaumaßnahmen bewerkstelligen möchten und können, müssen in einem gewissen begrenzten Rahmen Freiflächen zur Verfügung stehen.

Der aktuelle Trend geht bei kleineren Städten, wie der Stadt Trebsen immer weiter weg vom Mehrfamilienhaus zum individuellen Einfamilienhaus. Insbesondere jüngere Menschen und Familien favorisieren mehr Wohnfläche, welche in Ballungsräumen wie Leipzig knapp und wesentlich teurer als im weiteren Umland wie der Stadt Trebsen ist.

Singlehaushalte und Ältere Menschen zieht es eher weg, hin zu Großstädten wie Leipzig mit einer besseren Versorgung, für diese Gruppen wird in der Stadt Trebsen zur Zeit kein dringlicher Bedarf gesehen.

Durch weitere Unternehmensansiedlungen im Großraum Leipzig entsteht ebenfalls ein Ansiedlungsdruck, der bis zur Stadt Trebsen reicht.

Um ein weiteres „ausbluten“ der Stadt Trebsen zu vermeiden und der momentan hohen Nachfrage an Grundstücken für Eigenheime gerecht zu werden, muss die Stadt Trebsen ausreichende Flächen bereithalten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Insgesamt kann durch das Vorhaben mit einer geringen positiven zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von ca. 30-40 Einwohnern gerechnet werden.

Die Ausweisung dient somit der Eigenentwicklung der Stadt Trebsen.

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:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren BauGB durchgeführt.

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von förmlichen Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Überplanung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

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 Pauschwitz mit Stand vom 10.12.2018.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

4.0 Plangebiet

4.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Trebsen/Mulde, welche sich im östlichen Teil des Landkreises Leipzig, ca. 21 km östlich der Stadt Leipzig befindet.



Abb.: Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Trebsen, in der Ortslage Pauschwitz östlich der Bundesstraße 107 und grenzt im Osten und Norden an ein Wohngebiet. Im Westen bilden Gartenflächen die Begrenzung; dahinter befindet sich ein Gewerbegebiet. Der Süden wird begrenzt durch Fläche für Landwirtschaft.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 115/1, 116/6, 116/12, 117a, 173/8 sowie Teilflächen der Flurstücke 171/1 und 171/2.

Das Plangebiet wird von folgenden Grundstücken direkt eingegrenzt:

Im Norden von der Verkehrsfläche „Am Froschteich“ (Flurstück 224/17)

Im Osten von der Wohnbebauung auf den Flurstücken 280/1, 281-286, sowie auf 116/16-116/18 und 290-292

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Im Süden von den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 115/2, 173/1, 173/10 und der Verkehrsfläche auf 173/9

Im Westen von den durchgrünten Flurstücken 166/1, 166/2, 166/3, 168/5, 171/4 und 173/5

Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 14.210 m².

4.2 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Planungsgebiet befindet sich im ländlichen Raum. Naturräumlich gehört es zu dem Nord-sächsischen Platten- und Hügelland. Es gehört zu der Gemarkung Pauschwitz im Süden der Stadt Trebsen.

Der natürliche Boden besteht aus einer Hortisolschicht aus Sand und Kies der Elstereiszeit, untergeordnet Schluff und ist stellenweise wasserstauend. Die Kiessande stellen einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter dar.

Das Gelände ist relativ eben mit leichter Hangexposition nach Nordost

Das Plangebiet wird am westlichen Rand von einem Graben/ Wasserlauf der 2. Ordnung von Süd nach Nord durchzogen.

Laut der sächsischen Hohlraumkarte befindet sich das Plangebiet nicht in einem Gebiet, in dem unterirdische Hohlräume vorhanden sind.

4.3 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet ist über einen befahrbaren Wirtschaftsweg, welcher im Norden des Plangebiets von der Straße „Am Froschteich“ abzweigt und bis zur südlich gelegenen Industriegebietsstraße führt, an das Verkehrsnetz angebunden.

Über die nahegelegene B 107 (ca. 500m) ist das Plangebiet auf direktem Weg mit Grimma und Wurzen verbunden, über die Autobahnauffahrt 31 der A 14 (ca. 3 km) ist vom Plangebiet auch Leipzig schnell zu erreichen.

ÖPNV

Das Vorhabengebiet ist durch die Buslinie 693 Wurzen - Bennewitz - Pausitz – Trebsen – Grimma erschlossen. Die Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m zum Plangebiet (Luftlinie).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Durch Trebsen fährt auch die Bus-Linie 649 Fremdiswalde - Nerchau - Neichen - Trebsen - Altenhain – Seelingstädt, hier beträgt die Entfernung zur nächsten Haltestelle ca. 1000m (Luftlinie). Beide Linien verkehren im 1-Stunden-Takt.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Regenwassers findet für die momentane Bebauung eine Versickerung und teilweise ein Einleiten in den angrenzenden Graben 2. Ordnung statt.

Medien / Leitungen

Im Planungsbereich befinden sich entsprechend der zur Verfügung gestellten Bestandspläne der Leitungsanfragen an die Versorgungsträger momentan keine Hauptversorgungsleitungen für Regenwasser, Schmutzwasser, Trinkwasserleitung, Telekommunikation, Strom und Gas.

Im Plangebiet sind aber private Leitungen für die Versorgung (TW, Elt) einzelner Gartengrundstücke vorhanden, diese müssen bei der Erschließung des Plangebietes berücksichtigt werden.

5.0 Planinhalt / Begründung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes für die geplante Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan von 1998 weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus.

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

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Umnutzung ein wichtiges Instrument, um die Ortslage weiterhin sinnvoll weiterzuentwickeln.

Durch die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen sollen bei einer Neubebauung Festlegungen getroffen werden, die die baulichen Anlagen in das direkte Umfeld städtebaulich einpassen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

5.1 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Froschteich“ ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung.

Ausweisung der Flächen im B-Plan nach BauNVO	Art der Nutzung	Flächen- größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet (0,3 / 50%)	Max. mögliche bauliche Anlagen der Hauptnutzung	3.634
	Zusätzlich mögliche Nebenanlagen (50% von 0,3)	1.817
	Sonstige private Grünflächen, Freiflächen	6.663
	Gesamt allgemeines Wohngebiet	12.114
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	654
Versorgungsflächen	Flächen für Abfallentsorgung	16
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	994
	öffentliche Wohnwege	432
Summe		14.210

Tabelle: Flächenbilanz

5.2 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 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt.

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

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 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und deren zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert mit einzurechnen.

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

Festgesetzt werden Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg“, die der inneren Erschließung des Plangebietes dienen.

Bauweise und 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.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

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

5.3 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 Orts- und Landschaftsbild wird die Dachneigung für Hauptgebäude auf 15-45° festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die von der Straße „Am Froschteich“ abgehende Einbahnstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Innerhalb des Planungsgebietes dienen öffentliche befahrbare Wohnwege der Erschließung. Die befahrbaren Wohnwege sind charakterisiert durch eine einheitliche und ohne Borde befestigte Wohnwegfläche. Sie dienen lediglich der Erschließung und besitzen keinen Durchgangsverkehr.

5.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit den Medien Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation

Im Zuge der Tiefbauarbeiten für die Verkehrsflächen werden Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Telekommunikationsleitungen mitverlegt.

Abfallentsorgung

Die Abführung des Hausmülls erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH des Landkreis Leipzig. Die Straßenverkehrsfläche ist so festgesetzt, dass diese problemlos von Müllfahrzeugen erreichbar ist. Die an den befahrbaren Wohnwegen liegenden Grundstücke haben ihren Müll an den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Abfallentsorgung an den Abholtagen abzulegen.

Schmutzwasser

Das auf dem Bebauungsplangebiet anfallende häuslichen Schmutzwasser soll in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet werden. Hierfür werden die entsprechenden Leitungen bei den Tiefbauarbeiten für die Verkehrsflächen mitverlegt.

Niederschlagswasser

Das Bodengutachten vom 18.05.2017 der Firma FCB GmbH weist aus, dass der Boden im Baugebiet nicht ausreichend versickerungsfähig ist (liegt als Anlage 4 bei). Im Zuge des geplanten Ausbaus der Straße wird eine funktionstüchtige Straßen- und Grundstücksentwässerung hergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser gelangt bei Einseitneigung der Fahrbahn in die seitlichen Rinnen und über Abläufe in zwei Sammelleitungen. Das gesammelte Oberflächenwasser wird über zwei Betonleitungen (DN 300) bzw. breitflächig über das Straßenbankett in die vorhandene Vorflut (Gewässer 2. Ordnung) geleitet. Dementsprechend werden für das Regenwasser auf den Grundstücken Einläufe bzw. Anschlüsse vorgesehen, welche das Niederschlagswasser über neu zu errichtende Regenwasserkanäle und den 5 Einleitstellen in die vorhandene Vorflut den Graben 2. Ordnung ableiten.

Die Rohrsohle an der Einleitstelle soll ca. 10 cm über der Sohle des Entwässerungsgrabens liegen.

Es ist im Zuge der Bauausführungsplanung noch zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit im Graben und in dessen weiteren Verlauf zur Aufnahme der Mengen gegeben ist bzw. durch Maßnahmen (Durchlasserweiterung) erreicht werden kann. Zusätzlich ist das Zurückhalten des Niederschlagswassers als Brauchwasser mittels entsprechender Speichermöglichkeiten wie z.B. Zisternen möglich.

5.6 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das entsprechende zu löschende Objekt zur Verfügung stehen (auch Luftlinie gemessen).

Die Löschwasserbereitstellung kann über den Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Froschteich-Fliederweg-Kastanienweg erfolgen. Der Abstand vom Hydrant bis zur weit entferntesten Baugrenze im Plangebiet beträgt 265m.

Für den Planbereich sind die vorhandenen Löschwassermengen am oben genannten Hydranten zu ermitteln bzw. der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung zu erbringen. Der Löschwassernachweis ist durch den Eigentümer rechtzeitig vor Baubeginn zu erbringen. Es wird von einem Mindest-Löschwasserbedarf, in Abhängigkeit von der überwiegenden Bauart, von 48m³/h über die Dauer von 2 Stunden ausgegangen.

Die Entfernung der hinteren Baugrenzen, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, beträgt zwischen 50 und 66 m. Somit ist gewährleistet, dass zukünftige Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 70 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind.

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

5.7 Natur und Landschaft

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht zur Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB erarbeitet (Anlage 1). Aus den Ergebnissen heraus wurden Maßnahmen im Plangebiet und außerhalb festgelegt, die den Eingriff in Natur und Landschaft, welcher durch die zusätzliche Bebauung entsteht, kompensieren.

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Froschteich“ haben zusätzliche faunistische Untersuchungen in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Büro Lücking & Härtel in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzinstitut Region Leipzig e.V. stattgefunden. Im Zeitraum zwischen März und Anfang Juli 2017 wurden im Untersuchungsgebiet hierzu Erfassungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind zusammenfassend im Umweltbericht (Anlage 1) und detailliert dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2) zu entnehmen.

CEF-Maßnahmen innerhalb Plangebiet

Resultierend aus den Untersuchungsergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 2) werden folgende Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF-Maßnahmen) innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Brutvögel:**Gehölzpflanzung**

Im südlichen Bereich des Gebietes wird die geplante Grünfläche an der Straße vor Baubeginn brach fallen gelassen und mit Abschluss der Straßenbauarbeiten mit Heckengehölzen bepflanzt, um so neue potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten zu schaffen. Für die Heckenpflanzung werden leichte Sträucher, 2-triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm, der folgenden Pflanzenarten empfohlen:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Hunds-Rose (*Rosa canina*),
- Haselnuss (*Corylus avellana*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Brombeere (*Rubus fruticosus*),
- Himbeere (*Rubus idaeus*)

Die Pflanzung der Sträucher soll in versetzter Reihenpflanzung mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,50 m erfolgen.

Installation von Nistkästen

An den Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen, wie Garagen oder Carports, ist in jedem Grundstück je ein Nistkasten (also insgesamt 15 Stück) für „Höhlenbrüter“ für den Verlust der Brutstätten von Amsel, Haussperling, Heckenbraunelle, Goldammer und Gartengrasmücke zu installieren.

Reptilien:

Um die lokale Population der Zauneidechse trotz des Eingriffes zu schützen und ihren Fortbestand zu gewährleisten, ist es nötig, diese vor Baubeginn umzusiedeln. Die Tiere werden mittels verschiedener Methoden gefangen und in ein vorher geplantes und eingerichtetes Ausgleichshabitat gebracht.

Als Ersatzhabitatfläche wird die Grünfläche auf Flurstück 154/10 in ca. 130 m bis 200 m Entfernung zu den Fundorten zur Verfügung gestellt.

Detaillierte Ausführung sind dem Umweltbericht und der Anlage 5 zu entnehmen.



Abb.: Lage Ersatzhabitat

Im Umweltbericht ist eine detaillierte Eingriffsbilanzierung enthalten. Im Ergebnis resultiert aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebiet am Froschteich ein Defizit gegenüber der bestehenden Flächennutzung. Dieses Defizit muss auf anderen Flächen ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Als Ausgleichsfläche wird durch die Stadt Trebsen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf dem Flurstück 268 der Gemarkung Trebsen zur Verfügung gestellt.

Die Fläche mit einer Größe von ca. 3.490 m² soll in einen Mischwald mit vorgelagerten gestuften Waldrandbereich umgewandelt werden.

Eine Bilanzierung und genaue Beschreibung des Ausgleiches ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.8 Artenschutz

Bei der endgültigen Baufeldfreimachung können durch Gehölzfällungen 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.

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.

Siehe Artenschutzfachbeitrag

5.9 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 als Wohngebiet werden keine Wohn- bzw. Arbeitsnutzungen im näheren Umfeld weder durch übermäßigen Lärm noch durch andere Immissionen beeinträchtigt. Lediglich in der Bauphase sind vorübergehend nachteilige Auswirkungen durch Lärm- und Schmutz auf die östlich und nördliche angrenzenden Wohnbebauungen und auf die westlich angrenzenden Wochenendhäuser zu erwarten.

Lärmimmissionen können durch das nah gelegene (Luftlinie nächste Stelle ca. 200m) Industriegebiet und durch die Bundesstraße 107 (Luftlinie 500m) auf das Plangebiet einwirken. Die nah gelegene Bahnstrecke wird derzeit nicht mehr genutzt. Südlich des Gebietes, ca. 40 m entfernt, verläuft die Industriestraße, von der jedoch kaum Lärmemission ausgeht.

Aufgrund der Nachbarschaft des Industriegebietes zur schutzbedürftigen Wohnbebauung, wurde im Zuge der Bauleitplanung zum Industriegebiet I, Trebsen Pauschwitz eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für das Plangebiet relevante Aussagen der Schallimmissionsprognose sind dem Umweltbericht Kapitel 3-1 und der als Anlage 3 beigefügten Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und damit auf Gesundheit, Erholung, Wohnen und das Wohnumfeld.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung zum „B-Plan Industriegebiet I, Trebsen“ sind keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Durch Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass auch in Zukunft keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Folgende Hinweise bzw. Vermerke aus den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung sind u.a. bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten:

Artenschutz

- Unmittelbar vor Beginn der geplanten Baumaßnahme, jedoch zwingend in der Aktivitätsphase der Zauneidechsen, ist der Bestand an Individuen im Gebiet bei mindestens 3 Begehungen abzusammeln. Die Tiere sind in das hierfür vorgesehene Habitat am Feuerlöschteich umzusetzen.
- Die Baumaßnahme sowie die Durchführung und Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der CEF-Maßnahmen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der artenschutz-spezifischen Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine nachweislich fachlich versierte ökologische Baubegleitung anzuleiten und sicherzustellen.

Niederschlagswasser

- Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers von den bebauten Flächen in den Froschteichgraben ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz und nach § 26 Sächsisches Wassergesetz für die Einleitbauwerke eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinweise natürliche Radioaktivität

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Am Froschteich“

-
- Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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.

Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

- Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem LfULG hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ -> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen.

Meldepflicht von Bodenfunden

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

Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und entbinden daher den Planer nicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.